FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Ġunju 2025

Rikors numru 539/2022

Joanna Debono Sant Cassia (K.I. 0357465M) u Carmelina Sant Cassia (K.I.0502728M)
vs.
L-Avukat tal-Istat u Francis Aquilina (K.I.0036656G)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tal-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie premess li r-rikorrenta Joanna Debono Sant Cassia kienet is-sid tar-raba' magħruf bħala 'Tal-Granċ' sive 'Tal-Palma' fil-kontrada magħrufa bħala 'Tad-Durdina', aċċessibbli minn Triq Wied Sara u Triq iż-Zebbuġ fil-limiti tal-Għasri Għawdex, liema raba' akkwistatha b'wirt mingħand missierha Mario Sant Cassia li miet fit-22 ta' Settembru 2016 filwaqt li r-rikorrenta l-oħra Carmelina Sant Cassia kienet tgawdi l-użufrutt fuq l-istess art kif jidher mid-dokumenti esebiti Dok A sa E. Ir-rikorrenti spjegaw li din ir-raba' kienet ġiet imqabbla mill-ante kawża tagħhom bosta snin ilu għal skopijiet agrikoli. Il-gabillott Michael Aquilina miet fit-18 ta' Frar 1985 u minn dakinhar ibnu Francis Aquilina - l-intimat - ippretenda li kellu jibqa' jaħdem fl-imsemmija

raba'. Il-qbiela għal din ir-raba', inkluż ir-razzett, kienet ta' €102.50 fis-sena.

2. Ġie premess li skont l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, sid ir-raba' jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta dik ir-raba' fiċ-ċirkostanzi limitati elenkati fl-istess artikolu u bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess artikolu. Fin-nuqqas, il-liġi ġġiegħel lis-sid jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni kontra l-volonta tas-sid.

3. Ġie premess ukoll, li b' riżultat tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid kien prekluż milli jbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja jew jimponi kondizzjonijiet ġodda ħlief jekk jilħaq ftehim bil-miktub mal-gabillott jew inkella jekk jagħmel talba lill-Bord, li pero jista' biss japprova l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda fiċ-ċirkostanzi stretti u limitati tal-istess artikolu 3.

4. Ingħad ukoll, li l-gabilott kien protett billi s-sid ma setax jiftiehem kundizzjonijiet mal-gabilott li jvarjaw mill-benefiċċji li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħti lill-kerrej tant li kull ftehim li kien jippriva lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti lilu mill-istess Kapitolu kien jitqies null u bla effett skont kif kien jipprovdi l-artikolu 14 tal-istess Kapitolu.

5. Dan allura skont ir-rikorrenti kien ifisser li b'effett tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta il-qbiela kienet tibqa' tintiret b'mod indefinit anke grazzi għat-tifsira wiesa' ħafna ta' *kerrej, kirja*, *ċessjonarju tal-kirja u membru tal-familja* u s-sid ma' kellu ebda kontroll f'dak ir-rigward.

6. Dan wassal lir-rikorrenti sabiex jilmentaw li ma kellhom ebda rimedju idoneju disponibbli għalihom biex jitterminaw dan l-istat ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom, u għalhekk ġabu l-quddiem din il-kawża biex jiġi ddikjarat li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ġaladarba l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lir-rikorrenti li jottjenu bidliet effettivi fit-termini u kundizzjonijiet tal-kera, l-istess Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien iċaħħad lir-rikorrenti ukoll minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali li kien jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan bi ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

7. Fid-dawl ta' dan kollu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Għaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi konsegwenza tal-fatti kif fuq esposti u bis-saħħa tal-liġijiet viġenti partikolarment id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta (u b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess att kif ukoll id-definizzjonijiet kontenuti fl-istess att), ġew leżi u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali kif protetti bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bis-saħħa tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fil-konfront tar-rikorrenti bħala sid u użufruttwarja rispettivament tar-raba' magħrufa bħala 'Tal-Granċ' sive 'Tal-Palma' fil-kontrada magħrufa bħala 'Tad-Durdina', aċċessibbli minn Triq Wied Sara u Triq Ħaż-Żebbuġ, fil-limiti tal-Għasri Għawdex tal-kejl ta' ċirka għoxrin elf tmienja u sebghin punt sitta metri kwadri (20,078.6m.k.), inkluż ir-razzett mingħajr numru uffiċjali u garaxxijiet ossija imħażen ukoll mingħajr numru uffiċjali mibnija entro il-konfini ta' l-istess raba' u żewġ ċisterni tal-ilma, kollox konfinanti mil-Lbiċ imma parti ma' Triq Wied Sara u in parti ma' proprjeta ta' Francis Aquilina mill-majistral ma' Triq iż-Żebbuġ u mil-lvant ma' proprjetà ta' Ġużeppe Mifsud jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu jew irjieħ verjuri;

2. Tagħti kull rimedju xieraq u opportun biex tispurga l-vjolazzjoni riskontrata inkluż billi:

i) Tillikwida favur tar-rikorrenti kumpens xieraq għat-telf pekunarju u non-pekunarju kollu li ġarrbu matul is-snin kollha li huma u l-ante kawża tagħhom ilhom soġġetti għal qbiela furzata bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq ingħad, u tordna li l-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;
ii) Tordna li l-pussess tar-raba' u razzett fuq imsemmi jiġi rilaxxat lura lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli qorti;
iii) Susidjarjament u f'każ li r-rimedju numerat (ii) ma jingħatax, tiddikjara li l-intimat Aquilina ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti biex jirreklama titolu fuq ir-raba' in kwistjoni; u
iv) Kull rimedju ieħor li din il-qorti jidhrilha xieraq jew opportun biex tispurga il-vjolazzjoni riskontrata;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati in subizzjoni.

8. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-31 ta' Ottubru 2022, fejn oppona għat-talbiet, in suċċint, għar-raġunijiet li ġejjin:

i. Din il-proċedura kienet intempestiva, stante li kienu jeżistu rimedji ordinarji biex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-fond agrikolu jew jgħollu l-qbiela; u ladarba ma sarx rikors għal dawn ir-rimedji

ordinarji din il-Qorti kellha tiddeklina li tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet odjerni;

ii. ir-rikorrenti kellhom jindikaw b'mod preċiż liema kienu d-disposizzjonijiet tal-liġi li kienu qegħdin jattakkaw b'din il-proċedura, ħlief għal dak li kien ovvju mir-rikors innifsu. Dan in-nuqqas ippreġudika l-jedd tal-Avukat tal-Istat biex jagħmel id-difiża tiegħu u b'hekk eċċepixxa n-nullita tal-azzjoni;

iii. it-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma ġew leżi ebda jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;

iv. oġġezzjona għall-ewwel talba peress li ma kienx minnu li l-art 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jilledu jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;

v. l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx applikabbli għal dan il-każ għaliex ma kienx jinvolvi teħid forzuż ta' propjetà; bis-saħħa tal-art 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni il-leżjoni vantata mir-rikorrenti kienet eskluża peress li kienet materja inċidentali għal kirja;

vi. safejn l-ilment tar-rikorrenti kien imsejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit li l-Istat kellu jedd u diskrezzjoni wiesa' li jwettaq dawk il-liġijiet li kienu jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellu għan leġittimu, kien fl-interess ġenerali biex iħares l-agrikoltura lokali u kien iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sid, il-gabillott u l-poplu. B'hekk dan il-Kap 199 ma setgħax jitqies li jilledi l-Ewwel Protokoll imsemmi;

vii. it-twettieq tat-test tal-proporzjonalita ried jieħu kont tas-sitwazzjoni kemm lokali u dik internazzjonali u l-impatt li avvenimenti esterni jkollhom fuq il-ħajja lokali. Stante li kien meħtieġ li l-provvista tal-ikel fil-pajjiż ma tkunx bil-wisq dipendenti fuq is-swieq barranin, kien meħtieġ li jkun hemm protezzjoni legali għall-bdiewa, inkluż billi s-sidien jiddikjaraw jekk riedux ir-raba lura biex jaħdmuha huma jew għal skopijiet oħra;

viii. ma kienx hemm lezzjoni tal-art 6 tal-KEDB jew l-art 39 tal-Kostituzzjoni stante li r-rikorrenti kellhom aċċess għal Bord u dritt t'appell quddiem il-Qorti tal-Appell li kienu jipprovdulhom rimedju xieraq għal-lanjanzi tagħhom;

ix. l-ewwel talba għalhekk ma setgħetx tirriżulta u kellha tiġi miċħuda.

x. L-Istat ma kellux jiġu kundannat iħallas flus lir-rikorrenti stante li ma setgħetx tinstab leżjoni tad-drittijiet tagħhom;

xi. It-talba tar-rikorrenti kienet insostenibbli stante ġurisprudenza kostanti saħqet li din il-Qorti ma kienetx il-forum adatt li jistħarreġ tali talbiet;

xii. F'każ li l-Qorti ssib li kien hemm ksur, ħlas ta' kumpens setgħa jitqies *just satisfaction*;

xiii. Safejn ir-rikorrenti kienu qegħdin jallegaw li sofrew danni, kien inkombenti fuqhom li jresqu l-prova ta' tali danni;
xiv. L-Istat kien qiegħed jopponi l-ħlas ta' danni non pekunjarji f'dan il-każ;
xv. Kwalunkwe dannu li setgħa jirriżulta setgħa wkoll jiġi mitigat mir-rikorrenti li kieku huma fittxew rimedju ordinarju skont il-Liġi;
xvi. Kwalunkwe kumpens talvolta dovut ma setgħax jingħata lir-rikorrenti rispettivi qabel ma huma akkwistaw it-titolu individwalment fuq il-proprjeta.

9. Rat ir-risposta tal-intimat Francis Aquilina ippreżentata fl-14 ta' Novembru 2022 fejn, in suċċint, eċċepixxa li:

i. Għalkemm kellu *locus standi*, bħala ċittadin privat huwa ma setgħax jitqies responsabbli għal xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;
ii. Il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti; anzi kien iħares il-jeddijiet tagħhom peress li kien jipprovdi disposizzjonijiet li fuqhom sidien setgħu jieħdu lura art agrikola jew setgħu jillimitaw il-jedd ta' rilokazzjoni;
iii. Ir-rikorrenti kellhom jedd jitolbu żieda fil-qbiela u b'hekk m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji previsti mill-Liġi u b'hekk dil-Qorti kellha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha;
iv. L-Istat kellu kull jedd jikkontrolla l-użu tal-art agrikola. Il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellu għan leġittimu, kien fl-interess ġenerali biex iħares l-agrikoltura lokali u kien iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sid, il-gabillott u l-poplu;
v. Jekk ir-rimedju tal-kumpens kien mistħoqq, dak kien ikun biżżejjed;
vi. Irriżerva wkoll id-dritt ta' rivalsa għal danni kontra l-"Gvern ta' Malta" fil-każ li l-intimat jiġi intortament żgumbrat bla ħtija mill-fond de quo.
vii. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

10. Rat li b'digriet tat-30 ta' Jannar 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Alexei Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju, mis-sena 1985 sal-lum.

11. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alexei Pace fit-13 ta' Marzu 2023.

12. Rat li fil-5 ta' Ġunju 2023, ġiet ippreżentata n-nota tar-rikorrenti bil-mistoqsijiet in eskussjoni lill-perit tekniku.

13. Rat li fit-3 ta’ Awissu 2023 ġiet ippreżenta nota mill-Avukat tal-Istat bil-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Alexei Pace.

14. Rat lill-Perit Alexei Pace wieġeb għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat permezz ta’ nota ippreżentata fl-10 ta’ Ottubru 2023.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' rikorrenti ippreżentata fid-19 ta’ Novembru 2024.

16. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-30 ta’ Dicembru 2024.

17. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Francis Aquilina ippreżentata fl-10 ta' Jannar 2025.

18. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

19. Rat li fil-verbal tas-27 ta’ Jannar 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

20. Ir-rikorrenta Joanna Debono Sant Cassia kienet is-sid tar-raba', razzett mingħajr numru uffiċjali u garaxxijiet ossija imħażen ukoll mingħajr numru uffiċjali mibnija entro il-konfini ta' l-istess raba’ u żewġ ċisterni tal-ilma, liema raba’ hija akwistat mingħand missierha Mario Sant Cassia li miet fit-22 ta' Settembru 2016, skont testment tas-26 ta' Marzu 2009. Ir-rikorrenti l-oħra Carmelina Sant Cassia hija użufruttwarja tal-istess raba’. Dan ir-raba' u r-razzett kien ġie imqabbel mill-ante kawża tar-rikorrenti lil Michael Aquilina li ġie nieqes fit-18 ta’ Frar 1985, u minn dik inhar ibnu Francis Aquilina l-intimat baqa' jaħdem l-istess raba’ għall-qbiela mħallsa ta’ €102.50 fis-sena. Ir-rikorrenti jsostnu li din il-qbiela forzata bid-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta kienet qed issir bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom ta’ sidien.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni preliminari ta' Francis Aquilina : Intempestivita tal-azzjoni fin-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji

21. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti sostnew li din l-eċċezzjoni kienet infondata peress li din il-kawża kienet ġiet ippreżentata fil-11 ta' Ottubru 2022. Jekk l-Avukat ta' l-Istat kien qiegħed jirreferi għall-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022 li ġie ppromulgat fit-23 ta' Diċembru 2022, jikkonsegwi li fil-mument tal-preżentata ta' dan il-każ ir-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju. Inoltre r-rikorrenti saħqu li dan kienx ifisser li bl-emendi tal-2022 kienet ġiet eradikata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dan peress li sal-lum ma kellhom ebda rimedju għat telf li huma ġarrbu fil-passat. Kien għalhekk li kellhom jipproċedu b' din il-kawża.

22. Biex isaħħu dan l-argument ir-rikorrenti irreferew għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament ippreseduta fl-ismijiet **Dr. Peter Borg Costanzi noe et vs. Albert Picco et** deċiża fl-1 ta' Frar 2024, fejn ingħad:

> Din il-qorti tibda billi tosserva ma għandha ebda dubju illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju ieħor għajr il-proceduri odjerni biex jieħdu dak illi ħaqqhom bħala sidien ta' art illi ilha fil-pussess ta' terzi għal deċenni sħaħ, u għalhekk mhuwiex korrett tqajjem bħala difiża dik illi ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji, meta tali rimedji ma jagħtu ebda rimedji ġusta u ekwa lis-sidien.

23. Din il-Qorti ma taqbilx mal-argumenti sollevati mill-intimati f'dawn l-eċċezzjonijiet preliminari. L-ilment tar-rikorrenti kien imur lil hinn mill-possibilita' o meno li huma jirrikorru għar-rimedju ordinarju. Anke li kieku huma għamlu użu minn dak ir-rimedju, l-argument li fuqu huma qegħdin isawru l-allegat ksur tal-jeddijiet tal-bniedem xorta waħda kien jibqa' mhux mistħarreġ u deċiż. Għalhekk il-fatt li r-rikorrenti setgħu m'eżerċitawx ir-rimedju ordinarju f'dan il-każ, ma ma kienx ifisser li l-liġi kif kienet qabel l-emendi imsemmija ma setgħetx kienet fiha nnifisha vjolattiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. L-istħarriġ dwar dan ma setgħax ikun żvolt bl-eżerċizzju tar-rimedju ordinarju li setgħa kien disponibbli għar-rikorrenti. B'hekk l-ilment kif impostat jagħti lok lil din il-Qorti li teżerċita s-setgħa ta' stħarriġ tagħha in kwantu jaqa' fil-ġurisdizzjoni tagħha.

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, dil-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Francis Aquilina.

<u>It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat: Nullita fin-nuqqas ta' indikazzjoni tal-bażi legali tal-azzjoni</u>

24. ir-rikorrenti jsostnu li r-rikors promotur jindika b'mod ċar liema kienu dawk id-disposizzjonijiet legali li dwarhom kien qiegħed isir l-ilment tant li l-Avukat tal-Istat addirittura wieġeb b'mod speċifiku b'referenza għall-artikoli tal-liġi ċitati. Minbarra dan l-ilment kien jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta meħuda fl-intier tagħhom, inkluż id-definizzjonijiet wiesa' mogħtija f'dak l-att lit-termini legali li jiddefinixxu l-utenti u l-parametri tal-applikazzjoni ta' dak l-Att. Ir-rikorrenti saħqu li għalkemm ġew ukoll ċitati l-artikoli l-aktar rilevanti li waslu għal din l-allegata vjolazzjoni, minn qari tar-rikors u t-talbiet kien jirriżulta ovvju li l-liġi kollha kemm hi ma kinitx tagħti l-opportunità lis-sid li jieħu l-proprjeta lura f'idejh u lanqas jirċievi kera ġust.

25. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ir-rikorrenti spjegaw b'mod ċar il-bażi fattwali u legali tal-azzjoni tagħhom, tant li l-istess ġew individwati b'mod preċiż mill-Avukat tal-Istat tant li għamel kemm eċċezzjonijiet kif ukoll sottomissjonijiet speċifiċi marbuta magħhom u li jiċċentraw madwar l-operattivita tad-disposizzjonijiet prinċipali misjuba fil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għadaqstant, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

<u>L-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Francis Aquilina: Iċ-ċittadin ma jirrispondix għall-allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali mill-istat</u>

26. Il-pern tal-ilment tar-rikorrenti kien bażat fuq ir-relazzjoni ta' kera forzata bejn is-sid u l-inkwilin gabillott skont kif regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. L-Istat kien responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet. L-Istat għalhekk kellu jwieġeb għal allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1]

28. Għaldaqstant, il-Qorti taqbel mal-argument tal-intimat li ma kellux jirrispondi hu għal allegazzjonijiet ta' ksur tal-jeddijiet tal-bniedem state li l-promulgazzjoni tal-liġijiet kienet responsabbiltà biss tal-Istat; biex b'hekk ksur imnissel mill-effetti ta' tali promulgazzjoni kien jirrispondi għalihom l-Istat.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Farrugia.

D. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

<u>L-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala bażi legali għat-talba għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar l-inapplikabbilita tiegħu</u>

29. Ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fis-sottomissjonijiet ir-rikorrenti ċċitaw każijiet simili għal dan fejn kienet instabet leżjoni ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. B'mod partikolari irreferew għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 li għalkemm deċiża qabel l-emendi introdotti tal-2022 indirizzat in-nuqqasijiet u l-preġudizzju soffert mis-sid.

30. Minn naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat argumenta li sabiex japplika l-prinċipju tat-teħid forzuż prospettat fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, wieħed ried jara jekk il-ġid itteħidx b'mod li s-sid oriġinali ġie mneżża' minn kull dritt li kellu fuq dik il-propjetà, għax f'dan il-każ xorta kien

---

[1] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li il-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq........... Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll: **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010.

jibqa' l-fatt li bil-protezzjoni mogħtija lill-kerrejja, ir-rikorrenti ma kienux ġew imneżża' għal kollox mid-drittijiet tagħhom.

31. Il-fatt innifsu li ma kienx hemm teħid forzuż ta' propjetà ma kienx ifisser li ma' jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

32. **L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess 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 titlob ħlas ta' dak il-kumpens: u
> (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

33. Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fl-24 ta' Gunju 2016, intqal:

> Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun 'interess' jew 'dritt' fi propjeta 'ta' kull xorta mobbli u immobbli'. Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax espropjazzjoni, imma jirrigwarda t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika iservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant din il-qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

34. Fl-appell Kostituzzjonali **J&C Properties vs. Nazzareno Pulis et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020 ingħad:

> L-ewwel qorti qalet li l-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-artikolu 37 għax id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 ma jwasslux għal 'teħid forzuż' tal-propjetà iżda biss għall-kontroll fl-użu tagħha, b'mod li is-sid ma jiġix 'fattwalment żvestit' minn kull dritt li jkollu fuq il-proprjetà.

> Dan mhuwiex korrett. L-artikolu 37 ma jħarisx lis-sid biss minn 'żvestiment' totali ta' drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà. Li jgħid l-artikolu 37 hu illi 'ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-jus possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni'.

35. Moqrija minn din l-ottika, din il-Qorti taqbel li f'dan il-kuntest l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' jsib ukoll applikazzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea bħala bażi legali għall-ilment tar-rikorrenti u inapplikabbilita tagħhom għal dan il-każ stante r-rimedju ordinarju ġudizzjarju disponibbli għar-rikorrenti.

36. Ir-rikorrenti jivvantaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal dritt ta' smigħ xieraq taħt l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-KEDB

37. L-artikolu 6(1) tal-KEDB jipprovdi:

> Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u pubbliku jista' jiġi eskluż minn proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja.

38. Dan id-dritt jistrieħ fuq żewġ binarji:

(i) żmien raġonevoli li fih iridu jinbdew u jintemmu il-proċeduri quddiem qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, u

(ii) l-aċċess għal qorti.[2]

---

[2] Ara **Zubac vs. Croatia,** deċiż mill-QEDB fil-5 ta' April 2018 fejn ingħad:

> The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 I of the Convention in Golder vs Te United Kingdom (21 February 1975. 28-36, Series A. No.18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidanc eof arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus Article 6 I secures to everyone, the right ot have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (See Roche vs the United Kingdom (GC, no 32555/96. 116, ECHR 2005-X, see also Z and others vs the United Kingdom (GC), no. 29392/95, 91,

39. Fil-każ in eżami, il-lanjanza hi bażata fuq l-allegat nuqqas t'aċċess għal qorti. Issa huwa minnu li r-rikorrenti setgħu irrikorrew fil-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba. Iżda l-bażi tal-ilment tar-rikorrenti kien ifisser li anke kieku huma rrikorrew għal rimedju quddiem dak il-Bord, l-istess Bord kien jeħtieġlu jopera fil-parametri legali li jirregolaw is-setgħat tiegħu. B'hekk ġaladarba r-rikorrenti attakkaw dik il-bażi legali bħala li kienet qegħda tirreka l-ksur tal-jeddijiet tagħhom, dak l-istess Bord qajla setgħa, skonthom, itihom rimedju effettiv għall-lanjanzi tagħhom.

40. Għaldaqstant, anke jekk verament ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju, dan l-istess rimedju ma setgħax jitqies rimedju prattiku u effettiv għall-ilmenti bażilari tagħhom in kwantu l-unika forum li fih setgħu jiġu indagati u trattati il-lanjanzi kostituzzjonali tagħhom kienet proprju din il-Qorti.[3] F'dan il-kuntest, terġa ssir referenza wkoll għall-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et** deċiż fit-23 ta' Novembru2020 fejn intqal:

> Tassew illi il-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi il-qorti tapplika l-liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għall-parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta tiegħu li jkun għall-inqas paragunabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li m'għandhiex setgħat tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum għalkemm kif rajna jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed.[4]

> ECHR 2001-V: Cudak vs Lithuania (GC), no 15869/02, 54, ECHR 2010: and Lupeni greek Catholic Parish and others vs Romania (GC) no 76943/11 84, ECHR 2016.
>
> The right of access to a court must be practical and effective: not theoretical and illusory (See Bellet vs France, 4 December 1995, 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect f the guarantees provided for by Article 6, in vie wof the prominent place held in a democratic society by the righ tto a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Leichtenstein vs Germany (GC) no. 42527/98, 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others cited above).

Fil-kaz **Bellet vs. France** deċiż mill-QEDB fl-4 ta' Diċembru 1995 ġie ribadit:

> The fact of having access to domestic remedies only to be told that one's actions are barred by operations of law does not always satisfy the requirments of Article 6 para.1 (art 6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual's 'right to a court' having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights.

[3] Ara wkoll **Cauchi Catherine vs. Zammit Philip et** (154/2021) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-13 ta' Lulju 2023.

[4] Ara wkoll **Gerolomo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et** (369/21/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Orazio Vella et vs. L-Avukat tal-Istat et** (103/2022) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' April 2024.

41. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, din il-Qorti issib li fiż-żmien meta ġiet intavolata din il-kawża, kien hemm ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-KEDB qabel ma ġew introdotti l-aħħar emendi għall-kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement, il-Qorti filwaqt li sejra tiċħad it-tminn eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, fl-istess waqt sejra tilqa' dik il-parti tal-ewwel talba li tittratta l-ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

<u>L-ilment tar-rikorrenti kif bażat fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

42. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB jipprovdi:

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

43. Kemm il-QEDB kif ukoll il-Qrati lokali trattaw dawn il-kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat estensivament,[5] inkluż f'**Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-28 ta' Mejju 2019 u konfermata fl-appell fid-29 ta' Novembru 2019.[6]

---

[5] Fis-sentenza **Amato Gauci vs. Malta** deċiża fil-15 ta ' Settembru 2009 u saret finali fil-15 ta' Diċembru 2009, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irrimarkat:

> Any interference with property must also satsfy the requirement of proportionality.As the court has repeatedly stated, a fair balancemust be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the of the individual's fundamental human rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears and individual and excessive burden (See Sporrong and Lonnroth 69-74) and Brumarescu vs Romania [GC} no. 28342/95, 78 ECHR 1999-VII).

[6] F'din il-kawża kien intqal li skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu:

> Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being

44. L-Avukat tal-Istat saħaq li l-miżuri leġiżlattivi kontemplati fil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. B'hekk dak li ried jiġi eżaminat kien jekk tali kontroll fuq il-proprjeta kienx ġustifikat taħt il-KEDB. Sostna li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti kien li skonthom il-kera ossija qbiela mħalsa lilhom kienet baxxa wisq u li kien impossibbli għalihom li jirriprendu l-art. L-Avukat tal-Istat analizza jekk l-interferenza tal-Istat fuq il-propjeta privata kienetx għabbiet lir-rikorrenti 'with a disproportionate and excessive burden'.

45. Saret ukoll referenza għall-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fejn ġie mistqarr li dak riedet il-liġi kien li jekk ma jkunx ġie miftiehem bil-miktub it-tmiem tal-lokazzjoni u l-kumpens dovut, sabiex is-sid setgħa ma jġeddidx il-kirja tal-kerrej huwa ried li jikseb l-awtorizzazzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Skont l-Avukat tal-Istat dal-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jixħet piż sproporzjonat fuq ir-rikorrent in kwantu ma kienx iġiegħel lir-rikorrenti biex iġeddu l-kirja lill-intimat l-ieħor.

46. L-Avukat tal-Istat sostna wkoll li għalkemm ir-rikorrenti kienu qegħdin jilmentaw minn kera annwali ta' €102.50 mill-banda l-oħra huma minn jeddhom kienu qegħdin jagħżlu li jkomplu jġeddu l-kirja agrikola filwaqt li qatt ma talbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja skond l-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat stqarr ukoll li ż-żieda fl-ammont tal-kera kienet tiddependi għal

---

unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities James and Others vs The United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; Beyeler vs Italy (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; Saliba vs Malta, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara Hutten-Czapska vs Poland (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bitto & others vs Slovakia no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, 'at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness'. (Ara każijiet Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta). Pero ġie deċiż ukoll li 'rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest'. (Ara G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali. (Ara Bradshaw vs Malta § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

kollox fuq is-suq miftuħ u ma kienx hemm indiċi iffissati. Kien proprju għalhekk li skontu l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma kienux ġew miksura.

47. Il-Qorti ħadet konjizzjoni tax-xhieda tal-intimat Francis Aquilina,[7] fejn huwa ikkonferma li l-art in kwistjoni kienet imqabbla lill-familja tiegħu għal aktar minn mitt sena huwa spjega li huma familja ta' bdiewa, li għexu mir-raba. Ir-razzett f'din l-art għadu jintuża biex jinżammu l-għodod kollha tar-raba' kif ukoll prodotti tar-raba' u xi annimali bħal fniek u tiġieġ. Spjega wkoll li n-nannu tiegħu, Frenċ Aquilina, kellu tmint itfal iżda r-raba' u r-razzett in kwistjoni kienu għaddew għand ibnu Mikieli, missier l-intimat Francis Aquilina. Mikieli Aquilina kien ukoll jaħdem din ir-raba ħajtu kollha sakemm l-istess raba' inqalbet fuq l-intimat fl-1985.

48. L-intimat spjega li li huwa minn ċkunitu kien jaħdem fir-raba' ma' missieru u qatt ma kellu xogħol ieħor. Hu kien dejjem full time farmer u llum ibnu Simon, li għandu 27 sena, kien ukoll full time farmer, u l-unika xogħol tiegħu huwa fir-raba' in kwistjoni. Fis-26 ta' Marzu 2024 l-intimat ippreżenta kopji tar-riċevuti tal-kera[8] li saħansitra jmorru lura sas-sena 1923.[9]

49. Din il-Qorti wara li fliet u stħarrġet il-provi, tosserva li għalkemm huwa minnu li l-artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi li jippermettu lis-sid li ma ġġeddidx il-kirja il-liġi xorta waħda, timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-propjetà tiegħu u dan mingħajr kumpens ġust. Għalhekk, din il-qorti hija tal-fehma illi m'huwiex minnu li din il-liġi ma timponi ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.

50. F'dan ir-rigward, issir referenza għall-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie ritenut:

> Madankollu mhuwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi iż-żieda fil-kera hija rregolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement, u mhux suġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', żidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

---

[7] Fol 559.
[8] Fol 562 et sequitur.
[9] Fol 560.

Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' jingħata aktar piż lill-dan il-fattur peress li huwa minnu li l-kontroll tal-kiri tar-raba huwa anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu huwa biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassigura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-propjetà tiegħu.

51. Madankollu, il-ħtieġa ta' preservazzjoni ta' art agrikola ġiet kostantament enfasizzata minn dawn il-qrati. Kif ġie ribadit fl-appell kostituzzjonali **Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2023:

> Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li huwa ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi importat jew iseħħ xi kalamita jew pandemija bħalma seħħ riċentement..
>
> .../...
>
> Barra minn hekk, l-argumenti magħmula mill-appellanta li l-liġi in kwistjoni għamlet aktar ħsara lis-settur agrikolu milli għenitu ma ġew sorretti mill-ebda provi, u l-qorti ma tistax tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq l-opinjoni ta' parti dwar l-effett li kellha il-liġi fuq is-settur. Dan apparti li dan l-argument u l-aggravju sħiħ huma kontradetti mill-fatt li l-appellanta stess argumentat li s-settur agrikolu huwa wieħed importanti u fraġli u li għalhekk intervent Statali fl-interess pubbliku huwa meħtieġ u ġustifikat.
>
> 29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero li m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma ġġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-propjetà tiegħu u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta kkunsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li jikkontrolla il-Kiri ta' Raba'. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et**. (Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:
>
> > "Madankollu ma huwiex għalkollox 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 reċentement 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 filqbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.
> >
> > 15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

30. Il-Qorti tosserva li l-liġi impunjata ma nbidlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza ċitata. 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' għall-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 hija ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ fil-ġeneralita tal-każijiet kollha, pero 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.

31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi pero ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew madankollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz ta' l-Artikolu Wieħed 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.

52. Fl-appell kostituzzjonali **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali et**[10] deċiż fit-12 ta' Lulju 2023 ġie ribadit:

Il-kera hija element essenzjali ta' kull kirja irrespettivament hijiex ta' bini jew art agrikola, ġaladarba u l-ħlas li jirċievi sid il-kera mingħand il-kerrej għall-użu ta' ħwejġu. L-artikolu 3(2)(ċ) kif kien ma setax jiggarantixxi kera xierqa għas-sid.

Bl-Att XXII tal-2022 ġiet introdotta proċedura ġdida dwar iż-żieda fil-kera(Artikolu 3(2) tal-Kapitolu 199). Proċedura li mhijiex il-mertu tal-kawża. B'dik il-ligi l-artikolu 3(2)(ċ) gie mħassar.

53. L-ilment prinċipali tar-rikorrent, jirrigwarda r-relazzjoni lokatizja forzata li kompliet għal diversi snin, b'kera ferm baxxa. Dan l-ilment jistrieħ fuq il-fatt li bħala kirja regolata mill-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-liġi kienet iċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu

[10] Appell numru 72/2016/1.

b'imposizzjoni ta' tiġdid tal-kiri b'mod awtomatiku u fuq kollox soġġetta għal kera ferm baxxa ta' €102.50 kull sena. Dan kien allura jekwivali għal negazzjoni mit-tgawdija paċifika tal-art tagħhom, għaliex ma setgħux jirċievu korrispettiv lokatizju xieraq.

54. Bħala parti mill-istħarriġ ġudizzjarju meħtieġ, il-Qorti riedet tara jekk u safejn f'dan il-kuntest legali u fattwali s-sid kienx ġie mqiegħed f'sitwazzjoni fejn kellu jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat.

55. Kif intwera, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kien mibni fuq tliet prinċipji:

(i) It-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Minkejja dan, il-privazzjoni minn possedimenti għalkemm hija possibbli, kienet ukoll soġġetta għal kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat kellu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

56. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin kienu relatati peress li l-aħħar tnejn kienu jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-pussess paċifiku tal-propjetà, u għalhekk riedu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

57. Kwalsijasi interferenza ma dan il-jedd riedet tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Ried jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwitat mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, meħtieġ li jiġi mistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat, ir-rikorrenti jkunux ġarbu piż eċċessiv u sproporzjonat.

58. Id-determinazzjoni dwar jekk l-għan wara leġislazzjoni speċifika ikunx leġittimu trid isseħħ fuq il-bażi ta' kriterji oġġettivi. Il-qasam tal-biedja huwa bla dubju soċjalment kruċjali fit-tħaris tal-interess ġenerali. Għalhekk, il-Qorti tqis li r-rekwiżiti tal-legalità u dak tal-għan leġittimu huma sodisfatti.

59. Biss it-twettieq ta' dan l-għan leġittimu, għalkemm mhux eskluż li jissarraf f'xi piż li jkun jista' jġorr l-individwu, mill-banda l-oħra ma għandux ikun piż sproporzjonat li l-individwu li tkun messitu x-xorti li

jkun fakultuż ikollu jġorr sabiex ikun jista’ jiġi moqdi l-għan leġittimu determinat mill-Istat. Dan l-isproporzjon jista’ jiġi wkoll rifless fl-iżbilanċ li jista’ jirriżulta bejn il-kumpens li jkun legalment u raġonevolment imissu jirċievi s-sid tal-proprjeta fi qbiela meta jittieħed kont tal-valur reali tal-proprjetà tiegħu. F'dan il-kuntest l-appell kostituzzjonali **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali** imsemmi iżjed il-fuq stqarr:

> Għalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-liġi għandhom skop leġittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti il-Kapitolu 199 ma kienx jipprovdi l-mekkaniżmu sabiex is-sid jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li għalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jiddaħħal fis-suq ħieles, tkun kera diċenti u realistika għaż-żminijiet. Dan il-piż qiegħed ikollu jġorru biss is-sid.

60. Ukoll, fil-kawża fl-ismijiet **Lanfranco vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021 ġie ritenut li:

> Fis-seduta tat-22 ta' Frar 1967 tat-tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199):
>
> “...... U dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Li dawn in-nies għandhom attakkament mal-art tagħhom u...... Jekk kemm il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta' tradizzjoni u attakament ma' dik l-art li qablu ħadem missieru, jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli żżomm bniedem ma' l-art jekk ma tieħux dak id-dritt li jibqa' jġedded il-kirja vuoldiri protezzjoni.
>
> Hija din il-motivazzjoni li wasslet lill-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta' art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet tal-lum hija kwistjoni oħra. Jibqa' il-fatt illi r-rikorrent u l-ante kawża tiegħu una volta li sa miż-żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għażla għajr li jkomplu l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxilux.
>
> L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li meta saret il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilità mgħaġġla ta' persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom, u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fiżika hija anqas minn dik ta' xogħol ieħor.
>
> Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv anke kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi nħoloq sproporzjonat vantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ tal-lum mhuwiex magħruf

meta bdiet il-kirja bejn l-ante-kawża tar-rikorrent u l-ante kawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta' snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta' kera li r-rikorrent u l-ante kawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet u l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova inkonfutibbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement taghti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jifthemu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kapitolu 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid, għaliex dan m'għandux kontroll la fuq ir-ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta' qbil li jista' jitħallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalità tal-Kapitolu 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll, li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 qed iġarrab ksur tal-artikolu Wieħed Protokoll Wieħed tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif tista' tikkontrolla l-użu tal-proprjetà tiegħu, dik il-liġi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kinux iseħħu li kieku r-rikorrenti tħalla jgawdi l-proprjeta sal-milja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd ta l-Istat li jikkontrolla b'leġiżlazzjoni l-użu tal-propjetá meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat hu obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġiżlazzjoni jkunu qegħdin jinżammu f'bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u dak privat.[11]

61. Il-ħarsien tal-interess ġenerali huwa doveruż, iżda ma jistax jissarraf fi sproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust gravanti l-individwu sempliċiment għaliex ikun sid ta’ proprjetà. L-anqas ma l-ħarsien ta’ interess ġenerali jista jagħmel tajjeb għal benefiċċju privat ta’ xi wħud, anke jekk gabillotti. Fil-fatt il-QEDB, fil-każ **James vs. United Kingdom** deċiż fl-1986, saħqet li:

.......a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[12]

62. Għalhekk l-Istat kellu d-dritt-dover li jintervjeni biex jassigura il-preservazzjoni tal-art agrikola. Mill-banda l-oħra l-individwu li jkun sid dik l-istess art ma jistax jiġi ipprivat mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu. Din il-privazzjoni tista’ wkoll tkun riflessa fir-rilokazzjoni forzata daqskemm fid-determinazzjoni u żamma ta’ kera li tkun

[11] Ara wkoll **Catherine Cauchi vs. Brian Caruana et** (157/2021) deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-24 ta’ Gunju 2024; **Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Generali et** (72/2016) deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta’ Settembru 2021.
[12] Ara wkoll **Bramelid vs. Sweden** deċiża mill-QEDB, fl-1979.

baxxa ħafna meqjusa fil-kuntest tal-art de quo nonche tal-ħtiġijiet soċjali u l-interess ġenerali tal-pajjiż. F'każ li l-Liġi żżomm fis-seħħ dik ir-rilokazzjoni forzata jew iż-żamma ta' kera baxxa ħafna, mingħajr rimedju effettiv għal reviżjoni tat-terminu lokatizju jew għar-reviżjoni l-fuq tagħha ikun hemm ksur tad-dritt fundamentali taħt l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

63. Fil-każ in eżami, din il-Qorti kellha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, kif stmata mill-Perit Tekniku Alexei Pace, fejn wara li ta deskrizzjoni tal-art u tal-kmamar mibnija, huma ivvaluta fil-każ tal-parti mibnija fejn ittieħdu anke kmamar u l-imħażen ma li ma jidhirx li għandhom permess, iżda li jistgħu jiġu sanati. Il-parti mibnija tammonta għall-valur ta' €312,840 u fil-każ tal-kumplament tar-raba' jirriżulta valur ta' €994,450. Dan il-valur huwa ferm 'il bogħod minn dak ikkonstatat mill-Perit Michael Lanfranco prodott *ex parte* tar-rikorrenti, li fis-sena 2016 ikkonstata li l-valur kumplessiv tal-art agrikola u l-binjiet fuqha kienu jammontaw b'kollox għas-somma ta' €150,000.[13] Dan allura jkun jikkuntrasta wkoll il-valur lokatizzju stabbilit mill-perit tekniku li skontu, fl-2023, dik kellha titqies fil-valur ta' €21,174 fis-sena.

64. Fit-tweġibiet in eskussjoni, il-Perit Tekniku[14] ikkonferma li waqt l-aċċess kienu konstatati żewġ duri iżda ma kienx ikkonstatat mansab armat, għalkemm ġie indikat li dan il-mansab jintrama u ġie indikat. Huwa qal li l-effett kien ikun li jiżdied xi ftit il-valur lokatizju stabbilit minnu. Huwa spjega wkoll li fejn tidħol raba' jintużaw anke persentaġġi anqas minn wieħed fil-mija (1%) għal rati lokatizji. Biss fit-tweġiba għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat il-Perit Tekniku stqarr li l-valutazzjoni tiegħu kienet magħmula skont it-termini ta' referenza mogħtija lilu mill-Qorti kif diversament presjeduta fejn ordnatlu li jindika l-valur kummerċjali tagħha sa mill-1985 u mhux valutazzjoni tal-istess bħala art agrikola. Hu spjega wkoll li d-differenza kienet li fil-valur kummerċjali il-metodu komparattiv kien iqis kwistjonijiet ta' *demand* u *supply* tas-suq mentri fil-każ ta' qbiela, ossija art meqjusa mqabbla bi skop agrikolu. Fil-fatt huwa jikkonferma li minħabba li kien ordnat jagħti stima kummerċjali tal-artijiet u fondi de quo u mhux il-valur tagħhom għal skop agrikolu huwa ma mexiex skont il-Linji Gwida tal-Awtorita tal-Artijiet. B'hekk li kieku l-art kienet ser tintuża biss għall-kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli u mhux għal skop rikreattiv jew kummerċjali il-metodoloġija dwar kif kien jasal għall-valur lokatizju kienet tinbidel, u

[13] Fol 548 et seq
[14] Fol 554-555.

ssir l-LGS u skont l-Avviż Legali 60 tal-2023. Iżid li l-LGS huma linji gwida dwar stimi maħruġa mill-Awtorita tal-Artijiet fejn anke jiġu applikati *reduction factors* skont il-każ individwali.

65. Ir-rikorrenti straħu fuq il-valutazzjoni magħmula mill-perit tekniku u insistew li anke minħabba li r-razzett ma kienx għadu abitat, il-valur lokatizzju saħansitra kien iżjed minn dak stabbilit mill-perit tekniku. Żiedu wkoll li għalkemm bl-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXII tal-2022, żdied l-ammont ta' qbiela li setgħa jiġi reklamat, mill-banda l-oħra is-sid xorta waħda ma kellux speranza kbira u konkreta li jkun jista' jieħu lura l-art tiegħu. Issottomettew ukoll li huma kienu istitwew il-kawża qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi mdaħħlin fis-seħħ bl-Att XXII tal-2022 u għalhekk ma' kellhomx ikunu mistennija jagħmlu użu minn rimedji li daħlu fis-seħħ wara l-preżentata ta' dan il-kaz. Insistew li l-qbiela riċevuta minnhom ta' €102.50 fis-sena għal aktar minn 20,000 metru kwadru ta' raba u razzett fuqha kienet bil-wisq baxxa meta mqabbla mal-valur stabbilit mill-perit tekniku għal medda ta' art daqstant kbira.

66. Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et** ġew *inter alia* esplikati d-diffikultajiet riskontrati fil-qasam agrikolu, inkluż li ma kienx realistiku li bidwi jħallas ammont ta' qbiela daqshekk għoli biex ikun jista' jikri art agrikola. Inoltre, anke f'dan il-każ, il-Perit Tekniku ma ħax in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art il-bidwi, fattur li fl-aħħar mill-aħħar jiddetermina l-vera domanda għal art agrikola – f'dan il-każ anke peress li l-Qorti diversament presjeduta kienet tagħtu inkarigu jagħti l-valur kummerċjali tal-istess art u fondi.

67. Dan l-istess ħsieb jidher rifless ukoll fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C properties Ltd. vs. Nazzareno Pulis et** ċitat iżjed il-fuq fejn il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet li meta wieħed iqis kemm kienet tirrendi art agrikola, ma kienx realistiku li jinstabu bdiewa li kienu lesti jħallsu - jew li setgħu iħallsu - daqs kemm kien stabbilixxa l-perit biex jaħdmu l-art; dan apparti l-fatt li tenut kont tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-każ fejn l-art ma kienetx tkun saqwija, min jixtri l-art seta' jiżgombra lill-kerrej.

68. Fl-appell kostituzzjonali **Vincenza Magro vs. L-Avukat tal-istat,**[15] wara li dik il-Qorti esprimiet ruħha li l-valuri lokatizji stabbiliti mill-perit tekniku setgħu kienu għoljin, osservat is- segwenti:

[15] Fejn dik il-Qorti irreferiet ukoll f'dan is-sens għall-appell **J&C Properties vs. Nazzareno Pulis et** suċitat,

Il-Qorti tosserva li il-liġi impunjata ma nbidlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza citata. 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' għall-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' tnejn fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tiflaħ tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jiħux mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hija ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantixxix kumpens sħiħ għall-ġeneralità ta' każijiet kollha, pero meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust li jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq.

69. Il-Qorti Kostituzzjonali f'dak il-każ kompliet tgħid li għalkemm il-perit tekniku seta' verament ma ħax in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi iżda wassal għall-istima tiegħu fuq bażi ta' stima immobiljari, iżda l-Qorti Kostituzzjonali kompliet issostni li meta jsir it-tnaqqis biex il-persentaġġi kif spjegat aktar il fuq meta jinħadem il-kumpens skont is-sentenza **Cauchi vs. Malta**, dan ser jikkumpensa l-istimi tal-perit tekniku.

70. Issir riferenza wkoll għall-appell kostituzzjonali deċiż fit-12 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet **Gerolomo sive Jimmy Bonavia nomine vs. L-Avukat tal-Istat et** fejn ingħad:

Min-naħa l-oħra l-qorti għandha id-dubji kemm bil-valur lokatizju li tal-perit tekniku, sid il-kera ser jirnexxielu jikseb ir-raba' għal skop agrikolu. L-eżerċizzju m'għandux ikun li timponi fuq il-kerrej żieda fil-qbiela tali li jitpoġġew f'sitwazzjoni li ekonomikament ma jkunx aktar vijabbli għalih li jkompli jaħdem ir-raba'. Madankollu, xorta jibqa' l-fatt li kera ta' €51 fis-sena hija baxxa wisq għal dik ir-raba' kollha.

Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kapitolu 199 tal-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġa tipprovdi għall-possibiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ippruvat li:

(c) Dawk in kundizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura ta' l-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibbiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

Mill-provi ma jirriżultax li qabel l-attur fetaħ din il-kawża fetaħ kawża fil-Bord u talab l-awment tal-kera. Hu fatt ukoll li skont paragrafu c) l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex hekk huwa

meta paragunata ma' kiri ta' art fl-istess parti ta' Malta. Pero huwa fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għal kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord, żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħtih diskrezzjoni wiesgħa lill-Bord meta jiffissa għall-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f' għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed tagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv hekk meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.

Wara l-emendi li saru fil-Kapitolu 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, jinbidel il-mod kif issir ir-reviżjoni tal-kera. Il-mertu ta' din il-kawża mhumiex l-emendi li saru fil-liġi prinċipali bil-għan li sid il-kera jien beda jirċievi kera aktar diċenti, liġi li daħlet fis-seħħ fil-mori tal-kawża li fetaħ l-attur.

71. Meta jitqies li fl-2023, il-Perit Tekniku Alexei Pace stima l-valur lokatizju tal-art u l-fondi fuqha fl-ammont ta' €21,174 fis-sena, ma hemmx dubbju li din kienet turi diskrepanza enormi bejn il-kera xieraq, u l-kera li kienu jirċievu r-rikorrenti ta' €102.50 fis-sena – qbiela li ma kienetx tirrifletti l-valur lokatizju ġust għall-medda ta' art in kwistjoni ta' aktar minn 20,000 metru kwadru, inkluż razzett.

72. Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, il-Qorti tqis li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk l-ewwel talba sa fejn din tirrigwarda ksur tal-Artikolu Wieħed tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea sejra tiġi milqugħa.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat fil-mertu b'referenza għall-allegat ksur tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol tal-KEDB.

<u>It-Tieni Talba għal Kumpens u dwar min kellu d-dritt għal dan il-kumpens</u>

73. Stabbilit li f'dan il-każ kien hemm ksur tal-jeddijiet tal-bniedem, il-Qorti ser tgħaddi biex tipprovdi għal kumpens a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, kif ukoll fis-sensi tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-KEDB.

74. Ġie pruvat li r-rikorrenta Joanna Debono Sant Cassia kienet sidt ir-raba' mertu ta' dan il-każ li akwistat b'wirt mingħand missierha Mario Sant Cassia li miet fit-22 ta' Settembru 2016.[16] Ġie pruvat ukol li r-rikrorenti l-oħra, Carmelina Sant Cassia, kienet tgawdi l-użufrutt fuq l-istess raba' skond ma irriżulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur.[17]

75. Ġaladarba Carmelina Sant Cassia kienet tgawdi minn dritt ta' użufrutt fuq il-wirt kollu tad-defunt Mario Sant Cassia, l-Avukat tal-Istat irrefera għall-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs. L-Avukat tal-Istat et**[18] fejn ingħad:

> Peress li is-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu suġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-attur il-qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-ewwel qorti kienet żbaljat.

76. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat qed jissottometti li hija biss Carmelina Sant Cassia li kellha dritt għal kumpens u mhux lir-rikorrenta l-oħra wkoll.[19]

77. Inoltre, kif intqal fil-każ **Gladys Sant Fournier et vs. L-Avukat tal-Istat et**:[20]

> Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fit-tgawdija tal-propjetà konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-ordinanza, l-unika persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, mhux is-sidien. Il-qrati diġà kellhom okkażjoni li qisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta ikun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur ta' dritt fundamentali u mhux is-sid.

78. Dan l-insenjament jekeġġa wkoll dak stabbilit fil-każ **Anne Marie Attard vs. L-Avukat tal-istat,**[21] fejn ġie wkoll spjegat li:

---

[16] Skont testment tas-sitta u 26 ta' Marzu 2009, Dok D, fol 11, u skont kuntratt ta' diviżjoni, Dok E fol 17 et seq.
[17] Dok B (riċerki testamentarji) sa D.
[18] Rikors numru 743/21/1LM deċiż fit- 12 ta' Lulju 2023.
[19] Ara f'dan is-sens **Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et** (564/2021/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2023 u **Tonio Brincat et vs. L-Avukat tal-Istat** (136/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022.
[20] Rikors numru 646/2021 deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' Jannar 2024. Ara wkoll **Joseph Bugelli vs. Joseph Caruana et** (584/2021) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis- 26 ta' Settembru 2023.
[21] Rikors numru 756/2021 deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-31 ta' Mejju 2023. Ara wkoll **George Debattista vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil- 25 ta' Frar 2021.

In tema legali issir referenza għall-ġurisprudenza li tghid illi jekk il-fond ikun soġġett għall-użufrutt is-sid ma jistax jitqies illi sofra l-leżjoni tal-jedd fundamentali tiegħu qua sid, għaliex ladarba ma kellux dritt jirċievi l-kera, għalkemm kien sid, l-ebda leżjoni ta' drittijiet kostituzzjonali ma jkun seħħ. Fis-sentenza **Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023 ġie dikjarat:

> Fir-rigward tal-kumpens pekunarju il-Qorti rat li jirriżulta mill-atti matul is-snin l-attriċi ma kinitx intitolata li tirċievi kera mingħand il-konvenuti Calleja peress li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni kien tħalla lill-omm l-attriċi Mary Hanna Cutajar b'legat minn żewġha u kienet taċċetta l-kera hi sakemm irrinunzjat l-użufrutt fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk l-awtriċi ma tistax tilmenta li sofriet xi ksur ta' drittijiet tagħha għal dak iż-żmien minħabba n-nuqqas ta proporzjonalità bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu u żgur mhix intitolata għal ebda kumpens pekunarju ladarba bħala stat ta' fatt hi ma sofriet l-ebda danni pekunarji. Għaldaqstant, il-qorti taqbel mal-avukat tal-istat, il-kumpens pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti favur l-attriċi għandu jiġi revokat in toto.

79. Frott din il-ġurisprudenza jsegwi għalhekk li fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami kienet ir-rikorrenti Carmelina Sant Cassia bħala użufruttwarja tal-fondi de quo li kellha dritt titlob li tingħata kumpens għal ksur tad-drittijiet fundamentali referibbilment għar-raba' mertu ta' din il-vertenza.

80. Bħala użufruttwarja tal-wirt kollu ta' Mario Sant Cassia, Carmelina Sant Cassia daħlet fil-jedd imħolli lilha b'titolu partikolari sa mid-data tal-mewt ta' żewġha d-defunt Mario Sant Cassia.

81. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenta l-oħra Joanna Debono Sant Cassia irriżulta li kienet waħda mill-werrieta tad-de cuius Mario Sant Cassia skont l-aħħar testment tiegħu datat 26 ta' Marzu 2009 in atti Joseph Henry Sciriha. Il-fond in kwistjoni ġie assenjat lilha fuq l-att ta' diviżjoni in atti Nicholas Charles Vella tat-23 ta' Frar 2021. Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali tgħid li jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens anteċedenti għal meta wirtet ir-rikorrenta Debono Sant Cassai, għaliex ġaladarba hija werrieta tad-de cuius, hija titqies li tkunu daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, aventi kawza fit-titolu.[22]

82. Huwa minnu li ma kienetx l-unika eredi tad-de cuius. Biss huwa illum stabbilit b'awtorita li skont l-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fl-att ta' diviżjoni jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa

[22] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022; **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022.

mill-bidu nett li jkun għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma.[23] Dan il-prinċipju ġie mħaddem ukoll f'kawżi bħal dawk in disamina fejn werriet ta' fond li s-sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat t'att ta' diviżjoni bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd jipperċepixxi l-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett *ex tunc* imnissel mill-imsemmi Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili.[24]

83. Inoltre f'dan il-każ ġie pruvat sodisfaċentement li Carmela Sant Cassia kienet mart id-de cuius Mario Sant Cassia. Ma hemmx prova kif ir-reġim matrimonjali ta' bejniethom kien regolat u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, l-Qorti qegħda timxi fuq il-presunzjoni li l-komunjoni tal-akkwisti kienet tapplika *ex lege* bejniethom. Il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tad-de cuius Mario Sant Cassai minħabba r-raġunijiet miġjuba f'dan il-każ affettwaw il-partimonju tiegħu personali bħala dak li kien is-sid ta' din il-proprjeta daqskemm affettwaw il-partimonju tal-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn martu rikorrenti Carmela Sant Cassia – ġaladarba l-kera li kellha tkun perċepita minn din ir-raba, salv prova kuntrarja, kellha wkoll tkun formanti parti minn dik l-istess komunjoni.[25] B'hekk dan il-ksur affettwa kemm il-patrimonju tad-de cuius kif ukoll dak ta' martu.

84. Konsegwentement it-talba għal kumpens skont l-ewwel subinċiż tat-tieni talba sejra tiġi milqugħa billi l-kumpens dovut lil werrieta tad-de cuius Mario Sant Cassia jiġi kalkulat bejn it-30 t'April 1987 (data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u d-data tal-mewt ta' Mario Sant Cassia li seħħet fit-22 ta' Settembru 2016. Dik is-somma allura tinqasam ugwalment bejn Carmela Sant Cassia u Joanna Debono Sant Cassia.

85. Imbagħad ġaladarba minn dik id-data tal-mewt tad-de cuius Mario Sant Cassia, Carmela Sant Cassia kienet istitwita

---

[23] Ara f'dan is-sens l-appell ċivili fl-ismijiet **Maria Assunta Casha et vs. Joseph Mary Cutajar et** deċiż fit-2 ta' Marzu, 2018. Ara wkoll l-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Philip Caruana vs. Av. Dottor Evelyn Caruana Demajo et** deċiż fis-7 t'April 2025.

[24] Ara l-appelli kostituzzjonali fl-ismijiet **Celine Farrugia pro et noe vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fit-3 ta' Marzu, 2025; **Carmen Borg vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fit-13 ta' Mejju, 2024; **Salvino Micallef vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fil-25 ta' Ottubru, 2023 u **Anna Debono et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiż fil-31 ta' Mejju, 2023

[25] Ara l-art. 1320(b) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li jidħlu fil-komunjoni tal-akkwisti wkoll:

> il-frottijiet tal-beni tal-partijiet miżżewġa, magħduda l-frottijiet tal-beni tad-dota jew suġġetti għal fedekommess, sew jekk il-beni kienu għand kwalunkwe wieħed mill-konjuġi minn qabel iż-żwieġ,sew jekk ikunu missew lil parti minnhom wara b'wirt,b'donazzjoni, jew b'titolu ieħor, basta ma jkunux ingħataw jew tħallew bil-kondizzjoni li l-frottijiet tagħhom m'għandhomx jidħlu fl-akkwisti;

użufruttwarja tal-beni kollha ta’ żewġha, il-kumpens dovut minn dik id-data sad-data ta’ meta ġew fis-seħħ l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022 ossija s-7 ta’ Frar 2023, għandu jitħallas kollu lill-istess Carmela Sant Cassia.

86. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Alexei Pace il-valur lokatizju komplessiv tal-art mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1985 sas-sena 2023 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1985	€ 877
Sena 1990	€ 1,313
Sena 1995	€ 1,975
Sena 2000	€ 2,986
Sena 2005	€ 4,534
Sena 2010	€ 6,917
Sena 2015	€ 10,600
Sena 2020	€ 16,315
Sena 2023	€ 21,174

87. Kif sar fl-appell kostituzzjonali **Vincenza Magro**,[26] fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lir-rikorrenti anke din il-Qorti sejra tapplika l-linji gwida msemmija fis-sentenza **Cauchi vs. Malta** (14013/19), deċiża mill-QEDB fil-25 ta’ Ġunju 2021.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

88. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Alexei Pace, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

89. Minħabba r-raġunijiet diġa spjegati, din il-qorti ser toqgħod fuq il-kalkoli u l-kriterji skont **Cauchi vs. Malta** u t-total tal-valuri lokatizji huwa ta’ **€195,117**.

90. Maħduma skont il-formula tal-ishma rispettivi iżjed il-fuq imsemmija l-ammont ta’ kumpens maħdum fuq il-valuri lokatizji sad-data tal-mewt tad-de cuius li huwa kreditabbli lir-rikorrenta Joanna Debono Sant Cassia huwa ta’ €54,603; filwaqt li l-ammont ta’ kumpens maħdum fuq il-valuri lokatizji sal-2023 kreditabbli lil Carmelina Sant Cassia huwa ta’ €140,514.

[26] Ara **Vincenza Magro vs. L-Avukat tal-Istat et (**224/19/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2023.

91. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% u 50%:[27]

Tnaqqis ta’ 30% għall-għan leġittimu tal-liġi =
A. Joanna Debono Sant Cassia : €54,603 – €16,381 = €38,222.
B. Carmelina Sant Cassia : €140,514 – €42,154 = €98,360.

92. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 50%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent sabiex jirnexxilu iżomm l-proprjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

Tnaqqis ta’ 50% minħabba l-inċertezzi tas-suq =

A. Joanna Debono Sant Cassia : €38,222 – €19,111 = €19,111.

B. Carmelina Sant Cassia : €98,360 - €49,180 = €49,180.

93. Minn dawn l-ammonti jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepit matul is-snin. Dan sejjer jinħadem ukoll in bażi għall-kera pro rata maħduma skont il-formula msemmija iżjed il-fuq.

A. Joanna Debono Sant Cassia – mill-ammont ta’ €19,111 irid jitnaqqas l-ammont ta’ kera imħallsa pro rata li, s-sehem tar-rikorrenta Debono Sant Cassia maħduma sad-data tal-mewt tad-de cuius kienet tammonta għal €1472. B’hekk mill-ammont ta’ €19,111 jitnaqqas €1472 jħalli : **€17,639**.

B. Carmelina Sant Cassia - mill-ammont ta’ €98,360 irid jitnaqqas l-ammont ta’ kera imħallsa pro rata li, s-sehem tar-rikorrenta Carmelina Sant Cassia maħduma sal-2023 kienet tammonta għal

---

[27] Ara l-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali et** (72/2016/1) deċiż fit-12 ta’ Lulju 2023, fejn ingħad:

> Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizju hi aktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi qligħ mistenni jirrendi investimenti simili għal kull sena. B'dak l-istimi d-destinazzjoni tal-kiri għax aktar tkunx biss għall-kontinwazzjoni ta' prodotti agrikoli. Li jinteressana f' dawn it-tip ta kawżi u l-valur lokatizju tar-raba’ fis-suq miftuħ għall-użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.
>
> Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li l-kalkoli xorta għandhom isiru fuq l-istimi tal-periti addizzjonali ġaladarba m'hemmx provi aħjar. Madankollu, mit-total ser jitnaqqas 30 fil-mija (30%) għall-interess ġenerali u 50 fil-mija (50%) oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija għal perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri lokatizji għoljin li taw il-periti addizzjonali. Il-qorti qieset ukoll il-fatt li l-art hi bagħli u għalhekk min jikri irid jara minn fejn ser iġib l-ilma li jfisser aktar spejjeż.

Ara wkoll l-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi nomine vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fit-12 ta’ Lulju 2023.

€2115. B'hekk mill-ammont ta' €98,360 jrid jitnaqqas €2115 li jħalli bilanċ ta' €.

94. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal **€96,245** għal Carmelina Sant Cassia li flimkien ma' **€17,639** pagabbli lil Joanna Debono Sant Cassia jwaslu għal total ta' **€113,884.**

95. Tenut kont u meqjusa l-konsiderazzjonijiet kollha magħmula hawn fuq dwar id-danni, u tenut kont ukoll li r-rikorrenti ma ġabux xi provi ta' xi deprivazzjoni partikolari oltre dak sottomess fid-dibattitu f'din il-kawża, u anke billi l-kumpens non pekunjarju, bħala regola jitqies li ma jintiretx, il-Qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€2000** bħala kumpens non-pekunarju.

96. Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **€115,884.**

97. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

IT-TIENI TALBA TAR-RIKORRENTI – L-IŻGUMBRAMENT TAL-INTIMAT U R-RIPREŻA TAL-ART.

98. Fit-talba 2(ii) ir-rikorrenti qed jitolbu sabiex jieħdu lura r-raba' u r-razzett in kwistjoni.

99. Francis Aquilina xehed li huwa bidwi full-time, u kien ilu hekk minn ċkunitu. L-art in kwistjoni kienet imqabbla lil missieru għal żmien twil qabel. L-intimat kien ilu jaħdem din l-art minn meta ġie nieqes missieru fl-1985. Francis Aquilina saħaq li hu dejjem ħallas il-kera u ottempera ruħu mal-liġijiet.

100. Dawn il-fatturi magħquda mal-insenjamenti ġurisprudenzjali riċenti, din il-Qorti tqis li mhix il-forum adatt fejn għandha tiġi deċiża din il-kwistjoni. Għalkemm dil-Qorti għandha s-setgħa tagħti rimedji varji, inkluż dawk straordinarji, fiċ-ċirkostanzi tqis li ġaladarba hemm rimedju ordinarju, emendat reċentement, li jista' jingħata minn Tribunal speċjalistiku ieħor li għandu kompetenza li jagħti r-raba' lura lis-sidien, ma tqisx li għandha tistħarreġ din it-talba.

101. Għal din ir-raġuni wkoll, dil-Qorti tirrespinġi t-tielet subinċiż tat-tieni talba fejn qed jintalab li intimat Aquilina ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad it-talba 2(ii) u 2(iii) tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda it-talba għar-ripreża tal-art u l-iżgumbrament tal-intimat.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda:

1. **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**

2. **Safejn mhux kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula iżjed il-fuq, il-Qorti tiċħad ukoll is-sitt, is-seba', it-tminn u d-disa' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**

3. **Tiċħad ukoll l-għaxar, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax, il-ħmistax u s-sittax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Inoltre:

4. **Tiċħad ukoll it-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Francis Aquilina.**

5. **Safejn mhux kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula iżjed il-fuq, il-Qorti tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Aquilina.**

6. **Tiċħad ukoll il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimat Aquilina;**

U filwaqt li :

7. **Tilqa' l-ħdax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; kif ukoll**

8. **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Francis Aquilina**

il-Qorti qegħda wkoll:

9. Tiċħad it-talbiet enumerati 2 (ii) u 2 (iii) tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda it-talba għar-ripreża tal-art u l-iżgumbrament tal-intimat

10. u salv għal dak li sejjer jiġi provdut iżjed l-isfel, tiċħad ukoll it-talba enumerata 2 (iv),

filwaqt li

11. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li bis-saħħa tal-liġijiet viġenti partikolarment id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta (u b'mod partikolari, iżda mhux biss bl-artikolu 3, 4, u 14 tal-istess Att kif ukoll id-definizzjonijiet kontenuti fl-istess Att) ġew leżi d-drittijiet fundamentali kif protetti bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bis-saħħa tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fil-konfront tar-rikorrenti bil-mod kif spjegat iżjed il-fuq, fir-rigward tal-proprjeta immobbli deskritta iżjed il-fuq;

U

12. Tilqa' t-talba enumerata bħala 2(1) u tillikwida l-ammont ta' danni pekunarji u non-pekunarji fl-ammont ta' mija u ħmistax il-elf, tminn mija erbgħa u tmenin euro (€115,884);

13. u b'hekk tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti skont kif speċifikat iżjed il-fuq,

Bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv, bl-ispejjeż ta' din il-kawża wkoll ikunu a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur