Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D
(Sede Kostituzzjonali)

Rikors Kostituzzjonali Numru 473/2022DC

Tony Depasquale
Marie Therese Depasquale
Joseph George Depasquale Schranz
Dolores Maria sive Doreen Psaila nee' Depasquale
Etienne Victor Depasquale
Victoria Stephanie Mifsud
David Depasquale
Emily Amatulli Depasquale
Jonathan Psaila Depasquale
Andrea Depasquale Schranz, u
Cristina Bilocca

u b'digriet tal-01 ta' Ġunju, 2023 l-isem ta' Joseph George Depasquale Schranz tħassar mill-okkju tal-kawża

vs

L-Avukat tal-Istat u
Francesco Fenech

u b'digriet tas-17 ta' Jannar, 2024 il-ġudizzju f' isem Francesco Fenech ġie trasfuż għal fuq Carmela sive Carmen Camilleri, Rita Bonnici, Mary Lia u Mary Fenech stante il-mewt ta' Francesco Fenech fil-mori tal-kawża

Illum 10 ta' Lulju, 2025

Il-Qorti ,

Rat **ir-Rikors tal-atturi** ppreżentat fit-12 ta' Settembru, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Ir-rikorrenti huma kollha sidien jew użufruttarji tal-art ta' circa 6372 metri kwadri, magħrufa bħala Barumbara, li tagħmel ma' Triq il-Labour ġewwa ż-Żejtun, li tinkludi wkoll binja ta' circa 125 metri kwadri (Dok. 'A').*

2. *Ir-rikorrenti Tony Depasquale, Marie Therese Depasquale (li wirtet wkoll is-sehem ta' oħta Anna Maria Depasquale Shranz mal-mewt tagħha fis-sena 2017), Dolores Maria sive Doreen Depasquale, Joseph George Depasquale Schranz u wkoll Edward Depasquale (illum mejjet u hemm preżenti l-eredi tiegħu David Depasquale u Emily Amatulli Depasquale) kienu wirtu din l-art b'sehem ta' wieħed minn sitta kull wieħed mingħand in-nanna tagħhom Maria Dolores Depasquale hekk kif jidher mill-kuntratt ta' diviżjoni datat il-11 ta' February 1960 in atti tan-Nutar Joseph Agius (Dok. 'B' -'D').*

3. *Illum, ir-rikorrenti msemmijin fit-tieni premessa minbarra Marie Therese Depasquale, taw lil uliedhom is-sehem tagħhom (iżda żammew l-użufrutt) mill-art surriferita, permezz tal- kuntratti ta' donazzjoni annessi (Dok. 'E'-'H'). Għalhekk illum is-sidien tal-art huma Marie Therese Depasquale, Etienne Victor Depasquale, Victoria Stephanie Mifsud, David Depasquale, Emily Amatulli Depasquale, Jonathan Psaila Depasquale, Andrea Depasquale Schranz u and Cristina Bilocca.*

4. *L-intimat Francesco Fenech ilu jokkupa l-art surriferita għal żmien twil, taħt titolu ta' qbiela stabbilit ai termini tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera ta' €67.55c fis-sena (Dok. I), illi huwa l-massimu fil-Liġi, u dan mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-art kapaċi ġġib fis-suq miftuħ. Għalhekk l-esponenti din is-sena ma aċċetawx ħlas ta' kera.*

6. *Ill l-esponenti qegħdin jintrabtu bil-Liġi illi jġeddu l-kirja kull sena fil-konfront tal-intimat Fenech u ma jistgħux jitolbu r-ripreża tal-fond biex jeżerċitaw il-libertà kuntrattwali tagħhom, għajr jekk ma jissussustux il-kundizzjonijiet fl-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-*Liġijiet *ta' Malta, li minnhom nnifishom huma ristretti ferm, okkażżjonali u ma jagħtux speranza reali tat-teħid lura tal-pussess.*

7. *Dan ifisser illi r-rikorrenti mhux talli ma jistgħux jgħollu l-qbiela b'tali mod sabiex tirrifletti l-valur fis-suq tal-proprjetà, iżda qegħdin jiġu sfurzati jkomplu jikru lill-intimat u lilu biss, mingħajr tama illli liberament jieħdu l-proprjetà lura, kif tagħtihom dritt jagħmlu l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja, sabiex igawduha huma jew iqedgħduha fis-suq miftuħ.*

8. *Għalhekk id-disposizzjonjiet tal-Kapitolu 199, u/jew l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet tal-esponenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi huma interferenza mhux ġustifikata ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protocol.*

9. *Din il-Qorti, kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar materji simili diversi drabi. F'din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens sabiex jiġu rimedjati r-rmedjati l-leżjonijiey passati, kif ukoll t-talba għall-iżgumbrament sabiex tramite din l-Onorabbli Qorti r-rikorrenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem sabiex billi jottjenu l-iżgumbrament tal-itimat malli dan jinstab illi qiegħed jokkupa l-proprjetà in kwistjoni abbażi ta' kirja leżiva u allura invalida u mingħajr effett. Issir riferenza wkoll għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Portanier v Malta (App nru 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri duppliċi biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi fl-istess każ intqal ili ħlas ta' kumpens ma jistax ikun biżżejjed sabiex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Għal din ir-raġuni r-rikorrenti qegħdin ukoll jitolbu r-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara illi l-intimat Francesco Fenech qiegħed jżomm l-art suriferit b'kirja taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet premessi jew dawk illi ser jirriżultaw mill-provi, l-Kapitolu 199 u/jew l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġjiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll l-Atikolu 45 tal-Kostituzzjoni;*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-artikolu 4 tal-istess Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u bla effett, erga omnes jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat Fenech;*

4. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Francesco Fenech, m'għandu l-ebda titolu validu fil-Liġi li jagħtih id-dritt jkompli jokkupa l-art msemmija;*

5. *Tordna b'hekk sabiex l-intimat Francesco Fenech sabiex jiżgumbra mill-proprjeta' indikata u dana billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u jagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan;*

6. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew minn minnhom huma/ huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;*

7. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

8. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

9. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu rispettiv tagħhom fuq l-art in kwistjoni, magħrufa bħala 'Barumbara' fiż-Żejtun, għaliex huma ma jistgħux jippretendu l-ebda leżjoni tad-drittijiet tagħhom f'kull żmien fejn ma kellhomx titolu fuq l-art in kwistjoni;*

2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova li l-art in kwisjtoni hija tabilħaq mikrija bi qbiela lill-intimat Fenech u li tali kirja hija protetta taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi sa fejn l-ewwel talba tippretendi ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt għax il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

4. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Att innifsu jinkludi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità, fosthom:*

   - l-artikolu 3 tal-Kap. 199 jagħti dritt lis-sidien li jitolbu l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li jagħmlu kundizzjonijiet ġodda fil-kirja, inkluż awment fil-qbiela, biex il-kirja tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi; u

- l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jagħmilha possibbli li s-sidien jieħdu lura l-art imqabla fiċ-ċirkustanzi msemmija f'dan l-artikolu;

5. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, kemm-il darba r-rikorrent kellu rimedji ordinarji disponibbli għalih biex jawmenta l-qbiela jew biex jiżgumbra lill-intimati l-oħra u kien hu stess li traskura milli jikkawtela dawn id-drittijiet tiegħu, dan m'hu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tiegħu stess. Għalhekk ir-rikorrent żgur li ma jistax jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mid-data minn meta kien hu stess li naqas milli jħaddem ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalih;*

6. *Illi safejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Ir-rikorrenti b'ebda mod ma jallegaw kif huma ġew trattati b'mod diskriminatorju abbażi ta' waħda mill-kategoriji indikati fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni.*

7. *Illi in vista ta' dak fuq eċċepit it-talbiet rikorrenti ma jimmeritaw li jintlaqgħu;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat **ir-risposta tal-konvenut Francesco Fenech** ippreżentata fl-04 ta' Ottubru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1) *Illi fl-ewwel lok l-esponent ma huwiex il-leġittimu kontradittur għat-tieni (2), is-sitt (6), is-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet attriċi billi huwa ma kiser l'ebda jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Ċertament għalhekk huwa ma għandu jħallas l'ebda danni jew kumpens morali u/jew pekunjarju lill-istess rikorrenti;*

2) *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandhom jagħtu l-prova sodisfaċjenti tat-titolu tagħhom;*

3) *Illi fil-mertu, u b'referenza għall-kumplament tat-talbiet mhux imsiemmja hawn fuq, jiġi eċċepit illi l-liġijiet impunjati kienu, għadhom u ser jibqgħu iservu għan leġittimu illi jimmerita l-protezzjoni tal-liġi. Dan għaliex għalkemm l-eċċipjent, li llum għandi sitta u disgħin (96) sena ma għadux imidd idu għax-xogħol tal-biedja, huwa xorta waħda iqabbad lill-ħaddiema biex jaħdmulu din l-art sabiex fiha jiġi prinċipalment ikkoltivat il-qamħ li jinbiegħ f'ballal mill-eċċipjenti u familjari tiegħu;*

4) *Illi dan ifisser illi din ir-raba' oġġett tal-kawża qiegħda tiġġenera prodott essenzjali – kif ġja rikonoxxut mill-Qrati nostrani – fis-suq lokali liema industrija timmerita il-protezzjoni speċjali tal-liġi, b'mod speċjali fiż-żmienijiet turbolenti tal-lum il-ġurnata meta d-dipendenza fuq swieq barranin għandha kemm jista' jkun tiġi evitata;*

5) *Illi apparti minn hekk, u dejjem mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, huwa fatt magħruf u pubbliku illi fil-mori ta' din il-kawża ser jiġu ppromulgati liġijiet*

li ser ikomplu jameljoraw il-pożizzjoni tas-sidien u li ser itaffu mill-allegat piż li qed ibagħtu l-istess sidien. Dawn il-liġijiet għandhom jiġu applikati fil-konsiderazzjonijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti dwar jekk tassew jeżistix piż sproporzjonat bejn l-interessi rispettivi tal-kontendenti;

6) *Illi f'kull każ, u dejjem mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, huwa prinċipju paċifiku illi l-Qrati Kostituzzjonali ma għandhomx is-setgħa jordnaw l-iżgumbrament, liema setgħa hija mħollija fil-kompetenza esklussiva tal-bordijiet u/jew tribunali speċjali;*

7) *Illi fi kwalunkwe każ, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess ir-rimedju tal-kumpens għandu jkun biżżejjed u ma għandux ukoll ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament tal-esponent mir-raba' lilu mqabbla.*

8) *Illi jiġi aġġuntivament eċċepit ukoll illi fl-istħarriġ tekniku illi jista' jseħħ fil-mori ta' din il-kawża għal fini tal-komputazzjoni tal-valur tar-raba', għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti u parametri:-*

   a. *Il-fatt illi fl-atti tad-donazzjoni ta' uħud mir-rikorrenti ir-raba de quo ġiet valutata fis-somma ta' €165,000;*
   b. *Id-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tagħha;*
   c. *L-użu attwali tal-art, i.e. art agrikola, u mhux x'użu jista potenzjalment ikollha u/jew użu rikrijazzjonali;*
   d. *B'mod aktar speċifiku għandhom isiru konsiderazzjonijiet jekk l-art in kwistjoni hix bagħli jew saqwi, x'tip ta' prodotti tipproduċi din l-art, u ċ-ċiklu jew ċiklu tal-qatgħa tal-uċuh;*

9) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit ġudizzjarju, fuq talba tal-atturi, biex jistma l-valur lokatizju tal-fond għas-snin bejn l-1987 u l-2022.[1]

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

[1] Fol 84 u 86
[2] Fol 127

IL-PROVI

Illi l-atturi huma sidien jew użufruttwarji ta' art ta' madwar 6372 metri kwadri magħrufa bħala Barumbara li tagħmel ma' Triq il-Labour fiż-Żejtun, nkluż binja ta' madwar 125 metru kwadru.

Illi jidher li oriġinjarjament l-art imsemmija kienet ta' Maria Dolores Depasqaule li mietet fil-15 ta' Frar 1958. Skont testment datat 18 ta' Ottubru 1952[3] hija innominat bħala eredi lil uliedha Edoardo u Maria Vincenza fi kwoti ta terz kull wieħed u lil ulied binha mejjet Agostino, ċioe Antonio, Marie Therese, Giuseppe, Edward, Dolores u Anna Maria aħwa Depasquale fi kwota ta' terz bejniethom.[4]

Illi l-atturi f'din il-kawża huma ulied u/jew neputijiet tal-mejjet Agostino u martu Maria Rosa Schranz. Huma jgħidu li skond kuntratt ta' diviżjoni li sar fil-11 ta' Frar 1960 ulied il-mejjet Agostino ġew assenjati parti minn sitta (1/6) indiviża kull wieħed mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri bħala parti minn sehemhom mill-wirt ta' Maria Dolores Depasquale.

Illi mill-atti jidher li minn ulied Agostino (u Maria Rosa nee Schranz), li kif jingħad għandhom sehem minn sitta (1/6) indiviż kull wieħed,

- **Antonio (Tony)** ta sehemu tah b'donazzjoni lil uliedu **Etienne** u **Victoria Mifsud** fl-2021[5].
- Anna Maria mietet fl-2017[6], u wirtitha oħtha **Marie Therese**[7] li għalhekk issa ġie li għandha terz indiviż tal-art.
- Giuseppe miet fl-2022[8]; fl-2021 huwa kien ta sehemu b'donazzjoni lil uliedu **Andrea** u **Cristina Bilocca** pero żamm l-użufrutt fuq dan is-sehem[9] liema użufrutt mbagħad għadda favur martu Maria Rosaria Depasquale Schranz[10]; Maria Rosaria mhiex parti fil-kawża.
- Edward, ukoll miet[11], hu ukoll kien ta sehemu b'donazzjoni lil uliedu **David** u **Emily Amatulli** fl-2021[12] pero żamm id-dritt tal-użufrutt fuq dan is-sehem[13].

---

[3] Fol 11
[4] Fol 13
[5] Fol 24
[6] Fol 20
[7] Ara testament a fol 15, datat fl-2004, kif ukoll dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali tal-proprjeta' ta' Anna Marie a fol 17.
[8] Ara rikors a fol 145
[9] Fol 31 u fol 32
[10] Fol 33
[11] Ara premessa numru 2 fir-rikors promotur
[12] Ara fol 38.
[13] Fol 42

- **Dolores** (**Doreen**) tat sehemha b'donazzjoni lil binha **Jonathan Psaila** fl-2021[14] pero żammet id-dritt tal-użufrutt[15].

Illi l-konvenut Francesco Fenech ilu snin jokkupa l-art b'titolu ta' qbiela taħt Kap 199, u jħallas €67.55 fis-sena li hu l-massimu fil-liġi. L-atturi din is-sena m'aċċettawx kera.

Illi kienu esebiti pjanta[16] tal-art in kwistjoni u ritratti[17] tagħha. Kienet esebita wkoll deskrizzjoni tal-art u l-kmamar ta' ġo fiha.[18]

Illi **fl-affidavit tagħha, Dolores Maria sive Doreen Psaila**[19] ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promotur u esebiet ritratti li juru l-għalqa in kwistjoni mhix miżrugħa u b'generators fiha.[20] Esebiet ukoll avviż tal-pulizija datat 7 ta' Settembru 2022 dwar vettura abbandunata[21], liema avviż ma jindikax għal liema vettura qed jirreferi. Esebiet ritratt ta' truck b'numru ta' reġistrazzjoni CBJ 737.[22]

Illi **xehed Simon Muscat rappreżentant tal-Pitkalija**[23] u qal li l-konvenut mhux reġistrat bħala bidwi u allura ma jdaħħalx biegħa (prodotti agrikoli) l-Pitkalija, u qatt ma daħħal biegħa hemm.

Illi **xehed ukoll Joseph Borg**[24] **rappreżentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura** u qal li l-art in kwistjoni tikkonsisti fi tliet partijiet, numru 294 , 365 u 367[25] u qal li minn mindu beda r-Reġistru tar-Raba', din kienet imniżżla fuq Karmnu Fenech[26] u mbagħad fl-1958 sa l-2007 l-art kienet fuq Franġisk Fenech[27]. Wara l-2007, hija l-ARPA li tieħu ħsieb.

Illi **xehed Siglio Borg rappreżentant tal-ARPA**[28] u qal li l-konvenut Francesco Fenech kellu din ir-raba' f'ismu reġistrat magħhom bejn l-2000 u 2011. Peress li għal sentejn hu m'applikax għas-sussidju, allura mbagħad inqata' mir-reġistrazzjoni mal-ARPA u llum din l-art mhi reġistrata fuq ħadd.[29] Qal li meta tkun reġistrat mal-ARPA mhux bilfors tieħu sussidju.

---

[14] Fol 47
[15] Fol 48
[16] Fol 6
[17] Fol 7 sa fol 9
[18] Fol 10; aktarx din id-deskrizzjoni hi parti minn xi kuntratt.
[19] Fol 92
[20] Fol 93 sa fol 96, u fol 99
[21] Fol 97
[22] Fol 98
[23] Fol 101
[24] Fol 103
[25] Fol 107
[26] Fol 108
[27] Fol 109
[28] Fol 110
[29] Fol 114

Illi **xehdet ukoll Carmela Camilleri** bint il-konvenut[30], peress li fil-mori kien miet missierha l-konvenut[31]. Hi qalet li hi u ħutha Rita, Mary Lia u l-armla ta' ħuha Mary Fenech huma l-eredi tal-konvenut Francesco Fenech. Qalet li r-raba' in kwistjoni ilu mikri lil missierha snin twal u qabel kien mikri lil missieru Karmnu Fenech, it-tnejn magħrufin bħala 'tal-Kafe'. Qalet li missierha kien jaħdem ir-raba' u kien jiżirgħu ful, patata, qamħ u kellu wkoll is-siġar tal-frott. U uliedu kienu jmorru jgħinuh jaqla' u jiġbor il-patata kull sena. Ġieli kienu jbiegħu l-prodotti huma dirett lin-nies. Qalet li missierha dam sa eta' avanzata jaħdem l-art u mbagħad bdew jaħdmuha huma u jiżirgħuha qamħ u jieħdu l-frott tas-siġar. Meta miet ħuhom Antonio, kienu jqabbdu n-nies jaħartuha u jiżirgħuha qamħ u jbiegħuh. Qalet li ħafna snin qabel, is-sidien kienu għollew il-qbiela u saret €67.55 u mbagħad qatt ma reġgħet għoliet iktar. Ikkonfermat li ma kienx hemm iktar proċeduri dwar din il-qbiela ħlief il-kawża odjerna. Dwar il-generators u vettura li jidhru fir-ritratti, dawn huma ta' kuntrattur li tqabbad mill-Gvern jagħmel xi xogħol fuq spiera fil-qrib u kienu obbligati jagħtuhom permess jidħlu fl-għalqa tagħhom, u dan anke bil-permess tas-sidien. Qalet li m'hemmx vetturi abbandunati fl-għalqa u r-ritratt tat-truck numru CBJ 737 ittieħed fit-triq. Esebiet numru ta' ritratti tal-għalqa miżrugħa qamħ meta kien għadu aħdar. [32]

Illi **fir-rapport tiegħu l-espert ġudizzjarju**[33] qal li l-art in kwistjoni tinħadem u qiegħda fuq tliet livelli imdawrin bil-ħitan tas-sejjiegħ u mniffdin flimkien. Fiha kejl totali ta' madwar 6372 metri kwadri. Fiha barumbara b'żewġ sulari u b'aċċess għall-bejt. Taħt il-pjan terran fiha bir. Hemm ukoll żewġ kmamar, waħda kull naħa tal-barumbara. It-tliet strutturi huma antiki bi stil vernakulari, pero' l-barumbara hi msaqqfa bix-xorok u travi tal-injam waqt li l-kmamar huma msaqqfa bil-konkos rinfurzat, travetti u bricks bil-pjanċi. Is-saqaf ta' fuq tal-barumbara għandu l-ħsara u hu mirfud, waqt li s-soqfa tal-kmamar huma kkundannati. Jista' jagħti l-każ li l-kmamar huma antiki, imma mhux daqs il-barumbara għax fis-soqfa tagħhom jintuża l-konkos. L-ebda struttura m'għandha dawl, ilma jew drenaġġ. Taħt parti minn din l-art, għaddejja mina li tgħaqqad il-power station ta' Delimara mal-Marsa. L-espert ġudizzjarju qal li uża l-metodu komparattiv biex wasal għall-valur lokatizju u għamel riċerka estensiva fil-gazzetti. Pero' l-valuri varjaw ħafna bejn siti differenti u allura ħa l-medja tal-prezzijiet għal kull sena u mbagħad poġġa l-valuri ġo polynomial graph biex hekk tirrifletti ż-żieda ftit ftit tal-proprjeta', kif fil-fatt għamel is-suq, sal-2018. Wara l-2018 il-prezz tar-raba' żdied b'rata ħafna iktar għolja minn dak li deher fil-graph u għalhekk l-espert ħa l-valur medju kif ikkalkulat, għal dawn is-snin. Qal li għalhekk fl-2022 jistma l-valur ta' din l-art għal seba' mitt elf disa' mija u għoxrin euro (€700,920) u l-valur lokatizju ta' sebat elef euro (€7000) fis-sena,

[30] Issa hi ukoll hija, flimkien ma oħrajn, hija werrieta tal-konvenut li miet fil-mori tal-proċeduri.
[31] Fol 289
[32] Fol 291 sa fol 299
[33] Fol 158

b'kapitalizzazzjoni ta' 1%. Hu esebixxa numru ta' ritratti tal-art u tal-barumbara u l-istrutturi l-oħra kif ukoll valuri ta' art oħra skont riċerka li għamel.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 199 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenut Francesco Fenech bħala inkwilin, sena wara sena, mingħajr il-possibilita' li l-qbiela togħla biex toqrob lejn dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita' li jieħdu l-art lura.

Illi konsegwentement talbu għal kumpens dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 1987 u l-2022[34]. Aktar minn hekk huma talbu li l-konvenut Fenech u issa l-eredi tiegħu, uliedu Carmela, Rita, Mary Lia u Mary Fenech, jiġu żgumbrati mill-istess raba'.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut l-Avukat tal-Istat qajjem l-eċċezzjoni[35] li l-atturi kellhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom biex jgħollu l-kera u/jew jiżgumbraw lill-inkwilin u ma użawhx. Dan aktarx qed jingħad b'referenza għall-artiklu 46 (2) proviso tal-Kostituzzjoni.

Illi fis-sentenza ***Josephin e Borg et vs Avukat tal-Istat***[36] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
>
> > *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"*** *(deċiża fis-*

[34] Fir-rikors promotur l-atturi ma jsemmux figuri jew snin, pero' jispeċifikaw id-dati li jillimitaw it-talba tagħhom, kif ukoll id-danni li qed jippretendu, fin-nota ta' sottomissjonijiet.
[35] Ara l-ħames paragrafu tar-risposta.
[36] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;
b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;
c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;
e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "**Philip Spiteri vs Sammy Meilaq**" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'. ……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma

> *hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et**" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

> *'Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha.'*

*Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 200611 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli.*
>
> *Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.*
>
> *Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.*

Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [37]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim l-Qorti trid tara jekk l-atturi fil-proċeduri odjerni kellhomx rimedju effettiv għall-lanjanzi tagħhom. Il-lanjanza prinċipali hawnhekk hi li l-qbiela kellha bilfors tkun waħda baxxa u li kien diffiċli immens biex is-sidien jieħdu l-art lura u li dan kien qd jikser li d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-realta' kienet li l-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' kien marbut bil-provedimenti tal-Kap 199 li jiddeċiedi li jżomm il-qbiela baxx u li ma jroddx lura l-art lis-sidien ħlief f'sitwazzjonijiet rari ħafna. Għalhekk il-Kap 199 ma kienx jagħti lill-atturi rimedju effettiv li jwieġeb għal din il-lanjanza. Dan ir-raġunar hu msaħħaħ mill-ġurisprudenza b'referenza partikolari għall-Kap 199, bħal fis-sentenza **Baldacchino Holdings Limited vs Avukat tal-Istat** [38] u **Vincenza sive Sina Magro vs Avukat tal-Istat.**[39]

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

[37] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994, **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995, **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002, **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**– Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000.
[38] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[39] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.

Illi l-konvenuti Fenech ressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari oħra u ċioe' li huma mhumiex leġittimi kuntraditturi f'din il-kawża peress li huma ma jistgħux jagħtu r-rimedju li qed jitlob l-attur.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenuti Fenech, kif isostnu huma stess, huma l-bdiewa kerrejja, li mxew mal-liġi dejjem u gawdew mill-protezzjoni li tathom. Huma ma jistgħux iwieġbu għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhomx poter li jibdlu l-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[40] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*
> *(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.*
>
> *Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali*[41] *irriteniet hekk:*
>
> > *"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx*

[40] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.
[41] **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013.

hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [42]

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi jew is-sidien ta' qabilhom u l-konvenuti Fenech, u l-konvenuti huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim tal-qbiela minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuti Fenech m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi kuntradittturi, anke biex bil-preżenza tagħhom fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi in vista tas-suespost din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Fenech qed tiġi miċħuda.

L-artiklu 45 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi fir-rikors promotur, l-atturi jallegaw ksur tal-artiklu 45 tal-Kostituzzjoni, pero ma speċifikawx b'liema mod qegħdin jiġu diskriminati, ma ressqu l-ebda prova fir-rigward u lanqas m'aċċenaw għal dan l-allegat ksur fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

[42] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.

Illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jipprovdi għal protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba r-razza, il-post tal-oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew l-orjentazzjoni tal-ġeneru, li minħabba fihom persuni bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn. Mill-atti proċesswali ma jirriżulta xejn li minnha tista tinsilet xi bażi għal din l-allegazzjoni tal-atturi.

Illi għalhekk it-talba tal-atturi dwar ksur tad-dritt protett mill-artikolu 45 qed tiġi miċħuda.

<u>L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qajmu l-lanjanza li bl-applikazzjoni tal-Kap 199 fil-konfront tagħhom inkisrilhom id-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protett b'dan l-artikolu.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-gawdija 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-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi ddeterminat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta skont it-tieni paragrafu tal-

artikolu 1 kienx eċċessiv [43]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

Illi jidher li l-atturi qed jattakkaw dawn it-tliet elementi kollha. Fil-fatt huma jgħidu fil-qosor, li:
- Huma ppruvaw li huma sidien permezz tal-kuntratti relattivi, li permezz tagħhom din l-art għaddiet għandhom. Pero' minkejja li huma sidien, il-proprjeta' tagħhom ma setgħux igawduha kif xtaqu għax l-istat ikkontrolla dan bl-aktar mod aggressiv.
- L-element tal-legalita' meħtieġ biex ikun protett l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol hu nieqes, għax għalkemm il-mod kif tiġġeded il-kera tar-raba' u l-mod kif tista' tiżdied jirriżultaw mil-liġi, pero' individwu milqut m'għandux opportunita' raġonevoli li jressaq il-każ tiegħu quddiem awtorita' kompetenti biex jikkontesta dik l-interferenza.
- Rigward l-element tal-interess pubbliku, jgħidu li għalkemm hemm raġuni soċjali wara l-Kap 199 u r-regolamenti tiegħu, m'hemmx bżonn li l-bdiewa jkunu protetti daqshekk a skapitu tad-drittijiet tas-sid.
- Imbagħad rigward il-proporzjonalita', l-atturi jgħidu li din hi totalment assenti mir-reġim legali tal-kera tar-raba'. Il-piż hu mitfugħ kollu fuq is-sid u l-Gvern ma jerfa' l-ebda parti minn dan il-piż.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-ewwel wieħed minn dawn l-elementi ewlenin fil-protezzjoni tad-dritt tal-proprjeta', il-Qorti jidhrilha li l-atturi m'għandhomx raġun meta jgħidu li l-element tal-legalita' mhux sodisfatt. Dan l-element ifisser li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. U dik il-liġi għaddiet mill-parlament b'mod regolari u hija valida u għandha l-effetti kollha tal-liġi. L-istess jingħad għar-regolamenti li saru taħtha, li kienu publikati skont kif jitolbu r-rekwiżiti tal-validita' ta' dawn ir-regolamenti. Għalhekk dan l-element hu sodisfatt, kuntrarjament għal dak li jgħidu l-atturi.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-element tal-interess pubbliku jingħad li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li l-biedja tissaħħaħ, kemm għax hi sors ta' ikel għall-poplu kif ukoll għax hi fattur ekonomiku importanti għall-pajjiż. Għal dan il-għan il-Kap 199 minn dejjem kellu u għad għandu magħġun fih l-interess pubbliku. Permezz ta' din il-liġi, tul is-snin kien protett l-għixien tal-bdiewa u l-familji tagħhom, il-prodott frisk tal-ikel fil-pajjiż, il-kwalita' tar-raba' li baqgħet tkun ikkurata u x-xogħol tal-biedja nnifsu. Ċertament li l-Kap 199 għen mhux ftit biex jintlaħqu dawn il-miri soċjali u li huma ta' ġid għall-poplu kollu.

---
[43]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi fis-sentenza ***Baldacchino Holdings Limited vs Avukat Ġenerali***[44], il-Qorti qalet:

> *10. ... ... Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni (Kap 199) tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:*
>
> • *support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
> • *safeguard European Union farmers to make a reasonable living;*
> • *help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
> • *maintain rural areas and landscapes across the EU;*
> • *keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*
>
> *11. Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.*

Illi għalhekk din il-Qorti jidhrilha li dan it-tieni element dwar interess pubbliku hu sodisfatt ukoll, kuntrarjament għal dak li jsostnu l-atturi.

Ikkunsidrat

Illi pero' ma jistax jingħad l-istess dwar it-tielet element, tal-proporzjonalita'. Il-Qorti jidhrilha li maż-żmien, intilfet il-proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej bidwi. L-interessi tas-sid u l-valur tar-raba' bħala art (u mhux bħala ħidma agrikola) twarrbu u l-miżien miel għal kollox

[44] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, Rik 72/16.

favur il-bidwi. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-qbiela pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 199 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-bdiewa fi żmien meta l-qagħda ekonomika tal-bdiewa kollha, li kienu ħafna fin-numru, kienet li kienu jiddependu biss fuq ir-raba' għall-ikel għalihom, u fuq id-dħul mill-bejgħ ta' prodotti tal-art għall-għixien tal-familja tagħhom. Għalhekk kien meħtieġ li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-qbiela pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess bdiewa u dawk li jirtuhom. B'hekk ikun assigurat li l-bidwi ma jitkeċċiex mill-art li sservi ta' għixien għalih u għall-familja. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Illum il-bdiewa full time naqsu ħafna, hemm ammont ta' bdiewa part time, u hemm nies oħra li għandhom raba' li fih ikabbru prodott għalihom biss. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li l-bdiewa għandhom bżonn l-għajnuna għax ix-xogħol fih ħafna tbatija, l-ispejjeż huma ħafna u l-qliegħ hu baxx; din l-għajnuna pero tista' u għandha tingħata b'modi differenti. Minkejja l-iżviluppi fl-operat tal-biedja, il-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid sallum għadu jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' qbiela baqa' baxx wisq meta mqabbel mal-prezz tal-art u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u mhux liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-bdiewa inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss riċentement (u permezz ta' emendi introdotti bl-Att XXII tas-sena 2022[45] u għalhekk wara li ġiet preżentata din il-kawża) li bdew jinbidlu l-affarijiet.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Ġerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat***[46] il-Qorti, wara li ikkonfermat l-għan soċjali u leġittimu wara l-Kap 199, ikkummentat dwar l-aspett tal-proporzjonalita meħtieġa bejn dak l-interess ġenerali u d-dritt tas-sidien:

9. *F'kawżi ta' din ix-xorta din il-Qorti diġà qalet li r-restrizzjonijiet fil-Kap. 199 fuq id-drittijiet ta' sid il-kera huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi (eżempju* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *tat-23 ta' Novembru 2020 u* ***Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat*** *tal-31 ta' Mejju 2023). F'dan ir-rigward hemm il-ħtieġa tal-*

[45] Publikat fit-23 ta' Diċembru 2022.
[46] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023 .

protezzjoni tas-settur agrikolu fil-pajjiż. Wieħed irid jiftakar li bit-trapass ta' żmien l-art agrikola f'Malta qiegħda ssir iktar skarsa u wkoll li l-maġġioranza tal-bdiewa f'Malta mhumiex sidien tal-art agrikola li jaħdmu, iżda jikruha jew mingħand il-Gvern jew il-privat.

17. Però l-kwistjoni hi dwar jekk sid il-kera huwiex jirċievi kera xierqa u proporzjonata. Hu b'kera xierqa li jista' jintlaħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess ta' sid il-kera sabiex ma jispiċċax iġorr il-piż kollu hu.

18. Il-problema mhijiex minħabba l-fatt li hu biss f'ċertu każijiet li sid il-kera jista' jitlob li ma jġeddidx il-kirja u lanqas minħabba l-fatt li wara li ssir il-kirja ma jistax isir ftehim li jmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199. Dawk ir-restrizzjonijiet huma meħtieġa sabiex l-inkwilin ikun protett. Dan apparti li mhuwiex korrett l-attur meta jgħid li l-liġi tagħmilha impossibbli għal sid il-kera li jieħu lura l-pussess tal-fond, peress li l-liġi stess tipprovdi każijiet fejn sid il-kera jista' jieħu lura l-pussess tal-art agrikola (ara Art. 4 tal-Kap. 199). Dan apparti li l-fatt li mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura l-pussess tal-art f'idu, mhuwiex fattur determinanti sabiex jiġi determinat jekk hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-problema hi li b'dawk ir-restrizzjonijiet, il-liġi kif kienet u kif kienet qiegħda tiġi applikata, ma kinitx tiggarantixxi kera xierqa għal sid il-kera.

19.Il-kirja inkwistjoni ma kinitx xi kirja reċenti. Hu minnu li fil-bidu tal-kirja ma kien hemm xejn x'iżomm lil sid il-kera milli timponi l-kera li riedet, madankollu meta snin ilu bdiet il-kirja fejn seta' wieħed jobsor li l-prezzijiet tar-raba' ma jibqgħux dak li kienu xi darba snin twal ilu ? ... ...

21. Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġà tipprovdi għall-possibbiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ipprovat li: "(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalita' u profondita' medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt l-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibilita' għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".

22. 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 (ċ), l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex ekwa meta paragunata ma' kiri ta' għelieqi fl-istess parti ta' Malta. Però hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-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 id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.

23. Wara l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, inbidel il-mod kif issir ir-reviżjoni tal-kera.

Illi fl-istess sens esprimiet ruħha l-Qorti fil-kawża ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et:***[47]

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited v. 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 fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*

[47] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023.

> *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".*

Illi mbagħad dik il-Qorti wara li irriferiet għall-emendi tas-sena 2022 kompliet hekk:

> *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[48]. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża[49]) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*

Illi meqjus dan kollu l-Qorti jidhrilha li l-bdiewa jistħoqqilhom protezzjoni jekk jippruvaw li huma veru bdiewa u jużaw l-art għall-biedja.

Illi iżda l-Qorti jidhrilha li s-sid għandu drittijiet ukoll li għandhom ikunu protetti. Il-qbiela ta' sebgħa u sittin euro (€67) fuq 6372 metru kwadru hi baxxa wisq u ċertament li s-sidien għandhom dritt għal qbiela ogħla minn hekk. Tul is-snin fejn il-poplu sar aktar affluwenti u ma kienx meħtieġ għajnuna daqshekk diretta u kbira lill-bdiewa, il-Kap 199 baqa' l-istess u ma mexiex maż-żmien. Is-sidien kellhom jibqgħu jirċievu qbiela baxxa u l-art tagħhom ma terġax lura għandhom imma tibqa' tintiret fil-familja tal-bdiewa. Dan l-intervent tal-istat hu ċertament żbilanċjat wisq favur il-bdiewa u jinsa għal kollox is-sidien. Waqt li l-Qorti tirrikonoxxi l-bżonn li l-biedja tkun protetta u megħjuna u li tagħraf li dan il-bżonn kien u għadu jeżisti, tirrikonoxxi wkoll li hemm diversi metodu kif dan jista' jsir u m'hemmx għalfejn li biex tingħata din l-għajnuna, is-sid ikollu jibqa' jirċievi qbiela daqshekk baxxa għal żmien indefinit. Għalhekk issib li hemm żbilanċ qawwi kontra s-sid f'dan l-intervent tal-istat.

Ikkunsidrat

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta' jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[50] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

---

[48] B'referenza għall-Att XXII tas-sena 2022.
[49] Is-sena 1982 kient dik meta l-attriċi saret sid tal-propjeta; il-kawża saret fis-sena 2019.
[50] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, **Mellacher and Others,** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P.

> *(see, mutatis mutandis,* ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*
>
> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[51] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[52] Bl-istess mod, dan ir-raġunar igħodd għall-qbiela tar-raba', li bħall-kera tal-proprjeta' baqgħet baxxa, minkejja li ż-żminijiet inbidlu.

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-qbiela tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid

[51] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[52] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.

jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta'.

Illi l-qbiela li l-konvenuti ħallsu fis-sena 2022 kienet ta' sebgħa u sittin euro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€67.55) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-qbiela fis-suq ħieles għall-istess sena (2022) fis-somma ta' sebat elef euro (€7000) fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu jħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi jew min minnhom.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li l-Kap 199 sa' qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2023, kiser id-dritt fundamentali ta' dawk mill-atturi li kellhom id-dritt li jirċievu l-kera fit-tgawdija tal-art proprjeta' tagħhom, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Talba għal żgumbrament
Inapplikabilita tal-protezzjoni naxxenti mill-Kap 199

Ikkunsidrat

Illi fil-ħames talba tagħhom, l-atturi qed jitolbu biex jieħdu lura l-art.

Illi din il-Qorti hi waħda ta' ġurisdizzjoni straordinarja. Ġaladarba hemm tribunal ieħor li għandu kompetenza li jagħti r-raba' mqabbel lura lis-sidien, allura din il-Qorti ma tistax tassumi fuqha din il-kompetenza li l-liġi tat lil tribunal ieħor. Dan qed jingħad minkejja li l-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali għandha poteri wiesa' u tista' tagħti ordnijiet kif jidhrilha xieraq.

Illi mbagħad rigward it-tielet u r-raba' talba fejn l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-Kap 199 hu null fil-konfront tal-konvenuti u li allura l-konvenuti m'għandhomx titolu biex iżommu r-raba', il-Qorti ser terġa' tagħmel referenza għas-sentenza ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et.***

> *30. ... ... 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 ntiża 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.*
>
> *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***[53]*, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin...*
> *.... ...*
>
> *37. Il-Qorti tqis ukoll li t-tieni talba attriċi tenut kont dak konsidrat bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 199, u ċjoè li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tal-liġi impunjata ma għandhiex tiġi milqugħa f'dawn il-proċeduri salv kull dritt ieħor riservat spettanti lill-attriċi.*

Illi għal dawn l-istess raġunijiet din il-Qorti tqies li t-talba ta' l-atturi odjerni in kwantu tirreferi għal dikjarazzjoni li l-Kap 199 hu null fil-konfront tal-konvenuti Fenech u li issa m'għandhomx titolu biex jokkupaw l-art, m'għandhiex tintlaqa'.

<u>Danni</u>

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti se tgħaddi biex tikkwantifika d-danni dovuti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi taw dettalji tas-somma li qed jitolbu.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[54]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

---

[53] Is-sottlinear huwa ta' din il-Qorti.
[54] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

Illi l-ġurisprudenza[55] f'każi simili ta' qbiela tar-raba' imxiet fuq il-metodu ta' kalkolu ta' danni kif imfisser fis-sentenza **Cauchi vs Malta**[56] u f'ħafna sentenzi li ġew wara tal-qrati Maltin. Din il-Qorti se tadotta dan il-metodu wkoll.

Illi skont din il-linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 199 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn ir-raba', kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minnbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' qbiela li fil-fatt tħallset.

Illi l-Qorti Ewropea qalet hekk fis-sentenza fl-ismijiet ***Cauchi v Malta***:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

[55] Ara per eż Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023
[56] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

Illi l-espert ġudizzjarju stabbilixxa l-prezz fis-suq ta' din l-art bħala art agrikola fis-somma ta' seba' mitt elf disa' mija u għoxrin euro (€700,920) u l-qbiela dovuta għas-sena 2022 ta' sebat elef euro (€7000). Il-perċentwali użat kien ta' 1%.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji mill-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami il-Qorti se tnaqqas l-ammont bi 30% minħabba l-għan soċjali tal-Kap 199 li għadu jissussisti u li minħabba fih wieħed ma jistax jippretendi li se jdaħħal ammont daqs il-valur tas-suq. Se tnaqqas ukoll l-ammont b'20%, biex ipatti għal dak iż-żmien li fih l-art ma kinitx tkun mikrija. Naturalment għandha titnaqqas ukoll il-qbiela li fil-fatt tħallset.

Illi l-kumpens se jingħata mid-data meta l-atturi akkwistaw id-dritt li jirċievu l-kera bħala sidien u/jew użufruttwarji, jew mit-30 t'April 1987, liema minnhom seħħ l-aħħar. It-30 t'April 1987 hija d-data hija meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet li ta l-possibilita' liċ-ċittadin li jibda proċedura bħal dik odjerna. Se jingħata sal-2022 kif mitlub mill-atturi peress li kien stabbilit diġà fil-ġurisprudenza li l-aħħar emendi tal-Kap 199, permezz tal-Att XXII tal-2022, joffru rimedju għal dawn it-tip ta' lanjanzi u jilħqu bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interessi tal-bidwi kerrej[57]. Fil-fatt, fis-sentenza **Mario Vassallo et vs Salvatore Camilleri et**[58] il-Qorti qalet:

> *Il-Qorti tqis li mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 fit-8 ta' Frar 2023, ġie ntrodott l-artikolu 4(2A) li bis-saħħa tiegħu kien hemm miljorament sinifikanti a favur id-drittijiet tas-sidien, senjatament id-dħul ta' mekkaniżmu permezz ta' liema l-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 dispożizzjonijiet oħra marbuta maż-żieda tal-kera kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Il-Qorti tqis li l-emendi msemmija jirrimedjaw adegwatament għall-iżbilanċ li preċedentement kien jeżisti a detriment tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tarrikorrent. Fiċ-ċirkustanzi l-ksur ta' drittijiet fundamentali kemm ai termini talartikolu 37 Kostituzzjoni kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni ser jiġi meqjus li seħħ sas-7 ta' Frar 2023.*

Illi dwar min mis-sidien attwali għandu dritt li jirċievi kumpens, fis-sentenza **Nutar Dottor John Gambin et vs L-Avukat tal-Istat**[59] il-Qorti qalet:

[57] L-emendi dahlu fis-seħħ fis-7 ta' Frar 2023; pero anke t-talba għal-perit ġudizjarju kienet biex jistma l-valur lokatizzju sal-2022.
[58] Deċiża mill-Prim Awla sede Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2025, Rik 313/2021, mhux appellata
[59] Deċiża mill-Prim'Awla sede Kostituzzjonali fil-15 ta' Lulju 2024, sentenza finali.

> *17. Iżda fil-mori tal-kawża Carolina Gambin ġiet nieqsa, u ħalliet bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti l-oħrajn. Illum huwa paċifiku l-jedd tal-werrieta li jippretendu l-kumpens pekunjarju spettanti lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni* **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**[60]*, ġie osservat li: «...il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom». Fid-deċiżjoni* **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** *(Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023), ġie spjegat: «Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata».*
>
> *18. Dan għalhekk ifisser illi r-rikorrenti ulied Carolina Gambin għandhom il-jedd jippretendu l-kumpens pekunjarju li seta' miss lill-ommhom (jew lill-missierhom), bħala l-werrieta. ... ...*[61]

Illi għalhekk dawk mill-atturi li huma eredi universali ta' sidien oħra għandhom dritt jirċievu kumpens għat-tnaqqis fil-patrimonju li tilfu minħabba l-liġijiet li żammew il-qbiela baxxa.

---

[60] Deċiża mill-Prim Awla sede Kostituzzjonali fil-11 t'Ottubru 2023, sentenza finali

[61] Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022: *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.* Ara wkoll sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-4 ta' Mejju 2002 fl-ismijiet N**utar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** fejn il-Qorti qalet: *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi kif intqal aktar 'l fuq l-art oriġinarjament kienet ta' Maria Dolores Depasquale li mietet fl-1958. Il-wirt tagħha jidher li inqsam bid-diviżjoni tal-1960 meta ġiet assenjata lill-aħwa Depasquale ulied il-mejjet Agostino f'sehem ta' parti minn sitta kull wieħed. Minn dak in-nhar kien hemm trasferimenti causa mortis kif ukoll inter vivos ta' dawn l-ishma; aktar minn hekk inħoloq użufrutt fuq xi ishma kif hawn spjegat:

- Tony Depasquale kellu sehem minn sitta (1/6) li tah b'donazzjoni lil uliedu Etienne u Victoria fl-2021. Għalhekk bejn l-1987 u l-2023 l-ewwel Tony mbaghad uliedu kellhom id-dritt li jircievu l-kera għal dak is-sehem; it-tlieta huma atturi f'din il-kawża u għandhom jirċievi bejniethom parti minn sitta tal-kumpens.

- Maria Theresa Depasquale hija sid ta' terż tal-art: parti minn sitta (1/6) li akkwistat bid-divizjoni tal-1960 u parti minn sitta (1/6) li wirtet mingħand oħtha Anna Maria li ukoll kienet akkwistat fid-divizjoni tal-1960. Għalhekk Marie Theresa, li hija waħda mill-atturi, għandha tirċievi kumpens għas-sehem oriġinali tagħha u ta' dak li wirtet minhgħand Anna Maria (għalhekk terz tal-kumpens) mill-1987 sal-2023.

- Joseph George Depasquale Shranz kien ta' sehemu lil uliedu Andrea u Cristina b'donazzjoni fl-2021, soġġett għall-użufrutt l-ewwel tiegħu, mbagħad ta' martu Maria Rosaria Depasquale. Mill-atti jidher li Joseph George miet fl-2022, għalhekk sa dak in-nhar kien hu li kien igawdi mid-dritt li jirċievi l-kera u kien hu li kellu dritt għal kumpens. Fl-atti pero ma nġiebet l-ebda prova dwar l-eredita tiegħu u l-Qorti ma tistax tassumi li l-eredi tiegħu huma uliedu. Wara l-mewt ta' Joseph George id-dritt għall-kera għadda għanda martu Maria Rosaria, għalhekk il-kumpens għal dan il-perjodu qasir kien dovut lilha pero hi mhiex parti mill-kawża. Għalhekk kumpens għas-sehem ta' Joseph George ma jistax jingħata.

- Edward Depasquale ta sehemu b'donazzjoni lil uliedu David u Emily Amatulli fl-2021 pero żamm id-dritt tal-użufrutt fuq dan is-sehem[62]. Mir-rikors promotur jidher li Edward huwa mejjet pero ma ngiebet l-ebda prova fir-rigward, hekk kif lanqas inġiebet prova dwar l-eredita tiegħu u b'mod partikolari min huma l-eredi tiegħu. L-unika fatt li jista' jiġi kostatat hu li Edward bilfors miet fiż-żmien bejn id-data tad-donazzjoni ta' sehemu lil David u Emily u d-data li ġiet preżentata din il-kawża. F'dawn iċ-ċirkostanzi

[62] Fol 42

u ladraba m'hemmx prova ta' meta miet Edward Depasquale u min huma l-eredi tiegħu, l-unika fatt "ċert" hu li Edward Depasquale kien mejjet fid-data tal-preżentata tar-rikors promotur. Għalhekk il-Qorti jkollha tassumi li David u Emily akkwistaw id-dritt li jirċievu l-kera, u konsegwentement kumpens, fid-data tal-preżentata tar-rikors promotur għalhekk fis-sena 2022. Tenut kont ta' dan David u Emily għandhom jirċievu kumpens għall-aħħar ftit xhur tas-sena 2022.

- Dolores (Doreen) Psaila tat sehemha b'donazzjoni lil binha Jonathan Psaila fl-2021 pero żammet id-dritt tal-użufrutt. Għalhekk tul is-snin mill-1987 sal-2023 kienet hi li kienet tgawdi mid-dritt li tirċievi l-kera. Għalhekk il-kumpens għal dan is-sehem jingħata lilha waħedha.

Illi l-ammont ta' kumpens dovut qed jiġi kalkolat jkun kif ġej:

SENA	**KERA STMATA (€)**	**KERA IMĦALLSA (€)**
Mejju-Diċembru 1987	362[63]	45[64]
1988	562	67.55
1989	584	67.55
1990	600	67.55
1991	641	67.55
1992	685	67.55
1993	742	67.55
1994	778	67.55
1995	853	67.55
1996	935	67.55
1997	1008	67.55
1998	1028	67.55
1999	1157	67.55
2000	1253	67.55
2001	1348	67.55
2002	1453	67.55
2003	1565	67.55
2004	1638	67.55
2005	1812	67.55
2006	1951	67.55
2007	2100	67.55
2008	2234	67.55
2009	2392	67.55
2010	2548	67.55

[63] 543 ÷ 12 x 8
[64] 67.55 ÷ 12 x 8

2011	2663	67.55
2012	2848	67.55
2013	3025	67.55
2014	3198	67.55
2015	3500	67.55
2016	3557	67.55
2017	3752	67.55
2018	5177	67.55
2019	5466	67.55
2020	6004	67.55
2021	6372	67.55
2022	7000	67.55
Total	**82,791**	**2,409.25**

Kera stmata	€82,791.00
Tnaqqis ta' 30%	€24,837.30
Bilanċ	€57,953.70
Tnaqqis ta' 20%	€11,590.74
Bilanċ	€46,362.96
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2409.25
Kumpens dovut	**€43,953.71**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju pagabbli huwa kif ġej:

Kumpens sħiħ: €43,953.71
Kumpens għal sehem minn sitta (1/6) €7,325.62

- **Tony Depasquale, Etienne Victor Depasquale u Victoria Sephanie Mifsud**, għal sehem minn sitta bejniethom jirċievu **€7,325.62;**
- **Marie Therese Depasquale** għal sehem ta' terz tirċievi **€14,651.24;**
- **Dolores Maria (Doreen) Psaila** għal sehem ta' wieħed minn sitta triċievi **€7,325.62.**

Illi fir-rigward ta' **David Depasquale u Emily Amatulli** li għandhom jirċievu kumpens għal erba' xhur u nofs xhur (mill-15 ta' Awwissu 2022) il-Qorti hija tal-fehma li għandha tillikwida d-danni pekunjarji f'ammont nominali ta' **€240.** Dan l-ammont ukoll jieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta' kera stmata għal erba' xhur fis-sena 2022, tnaqqis ta' 30% u 20% u l-kera li effettivament tħallset.

Danni non pekunjarji

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[65] il-Qorti qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[66] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi fir-rigward tal-atturi David Depasquale u Emily Amatulli kif intqal dawn soffrew ksur għal żmien qasir immens, ftit xhur. Għalhekk, u fit-termini tal-ġurisprudenza fuq ċitata, l-Qorti jidhrilha li dawn iż-żewġ atturi ma soffrew l-ebda tbatija morali f'dan il-perjodu hekk qasir. Konsegwentement mhix se tillikwida danni morali fir-rigward tagħhom.

Illi mill-atturi l-oħra huma Tony Depaquale u warajh iż-żewġ uliedu Etienne Victor u Victoria Stephanie; Maria Therese Depasquale; u Doreen Psaila li pruvaw d-dritt tagħhom li jirċievu kumpens u konsegwentement ksur tad-dritt

[65] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[66] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

ta' tgawdija ta' propjeta. Huma akkwistaw il-propjeta b'diviżjoni fl-1960 u minkejja li setgħu jintavolaw dawn il-proċeduri fl-1987 kien biss fl-2022 li ntavolaw dawn il-proċeduri. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elef ewro (€4,000) huwa adegwat; dan għandu jitħallas fi kwoti ta' elf euro (€1,000) lil Tony Depaquale, Etienne Victor Depasquale u Victoria Stephanie Mifsud; elfejn euro (€2,000) lil Matria Therese Depasqaule; u elf euro (€1,000) lil Doreen Psaila.

Illi dan il-kumpens hekk likwidat għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat rappreżentant tal-Istat, peress li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-ħarsien tad-drittijiet tal-bniedem u biex jieħu dawk il-miżuri leġislattivi u amministrattivi biex jipproteġi d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini tiegħu kollha. Huwa l-Istat li fost oħrajn illeġisla biex ikun hemm dan ir-reġim ta' liġijiet tal-qbiela. Għalhekk iwieġeb l-Istat biex jagħti kumpens meta jinkisru dawn id-drittijiet. Il-konvenuti mhumiex responsabbli għal dawn id-danni, ġaladarba mxew mal-liġi kif kienet tul is-snin, ħallsu l-qbiela u mhux huma kienu li għaddew il-liġi in kwistjoni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti, taqta u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni preliminari dwar leġittimu kuntradittur sollevata mill-konvenuti Fenech u tiċħad ukoll l-eċċezzjoni preliminari dwar rimedju ordinarju sollevata mill-konvenut l-Avukat tal-Istat,

1. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi**

2. **Tilqa it-tieni talba limitatament** in kwantu ssib li l-atturi Tony Depaqsuale, Etienne Victor Depasquale, Victoria Stephanie Mifsud, Maria Therese Depasquale, Dolores Maria (Doreen) Psaila, David Depasquale u Emily Amatulli sofrew ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-propjeta tagħhom u dan sal-emendi tas-2022, u tiċħadha in kwantu dedotta mill-atturi Jonathan Psaila Depasquale, Andrea Depasquale Shranz, u Cristina Bilocca u in kwantu tirreferi għal xi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

3. **Tiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba**.

4. **Tilqa' s-sitt, is-seba' u t-tmien talba limitatament** billi:
   - tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji dovuta minħabba dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali;
   - tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lil Tony Depasquale, Etienne Victor Depasquale u Victoria Sephanie Mifsud fis-somma ta' sebat elef

tlett mija ħamsa u għoxrin euro u tnejn u sittin ċenteżmu (**€7,325.62**) bejniethom;

- tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lil Marie Therese Depasquale fis-somma ta' erbatax-il elf sitt mija wieħed u ħamsin euro u erba' u għoxrin ċenteżmu (**€14,651.24**);
- tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lil Dolores Maria (Doreen) Psaila fis-somma ta' sebat elef tlett mija ħamsa u għoxrin euro u tnejn u sittin ċenteżmu (**€7,325.62**);
- tillikwida il-kumpens pekunjarju dovut lil David Depasquale u Emily Amatulli fl-ammont ta' mitejn u erbgħin euro **(€240)**
- tillikwida l-kumpens non pekunjarju fis-somma ta' erbat elef ewro **(€4,000)** li għandu jitħallas elf euro (€1,000) lil Tony Depaquale, Etienne Victor Depasquale u Victoria Stephanie Mifsud bejniethom; elfejn euro (€2,000) lil Maria Therese Depasqaule; u elf euro (€1,000) lil Doreen Psaila; u
- tikkundanna lill-konvenut l-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti hekk likwidati, bl-imgħax millum sal-ħlas effettiv u bl-ispejjez kollha kontra l-Avukat tal-Istat inkluż dawk tal-konvenuti Fenech.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR