QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Sitta u Għoxrin (26) ta’ Mejju 2022

Rikors Numru 150/2019 FDP

Fl-ismijiet

Adriana Chircop (ID 0041662M) bħala mandatarja tal-assenti missierha Vittorio Pullicino (ID36536G), Bernard Francis Pullicino (ID 522063M), Edward Pullicino (ID 452166M), Mary Ann Zammit Pullicino (ID110077M), Yvonne Pullicino (ID 800136M) bħala uzufruttwarja tal-mejjet żewġħa Mario Pullicino, Graziella Pullicino (KI 35270M), Patricia Curmi (ID335066M), Stephanie Mose Pullicino (ID254564M)

Vs

L-Avukat Ġenerali

Anthony Agius (ID 0216753M)

Paul Agius (ID 0052157M) u Rita Agius (ID 0505912L)

Il-Qorti:-

1.Rat ir-rikors datat 20 ta’ Awissu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' madwar tnejn u tletin elf u sebgħa mitt metru kwadru raba, il-maġġor parti ta' liema huma fit-territorju magħruf bħala 'Ta' Wied il-Bużbież’ u Tal Ħanxarin' fil-Landrijiet, limiti tar-Rabat, Malta, kompriża l-farmhouse mibnija fuq dik il-parti magħrufa*

bħala 'Ta' Wied il-Bużbież', liema raba u farmhouse ilhom mqabbla lill-intimati aħwa Agius u lill-antekawża minnhom għal diversi ġenerazzjonijiet, bil-qbiela irriżorja ta' Lm25.50c ekwivalenti għal €59.40c fis-sena, pagabbli kull 15 t'Awwissu ta' kull sena.

ii. *Illi Vittorio Pullicino għandu terz indiviż mill-istess proprjeta provenjenti lilu mill-eredita' tal-mejjet missieru Francesco Pullicino li miet fis-17 ta' Ġunju 1961, kif l-istess kellhom ħutu mejta Anthony Pullicino u Mario Pullicino.*

iii. *Illi r-rikorrenti Patricia Curmi, Stephanie Mose Pullicino u Graziella Pullicino, aħwa Pullicino ulied il-mejjet Anthony Pullicino, akkwistaw is-sehem tagħhom ossia 1/3 minn dsatax minn għoxrin sehem fil-proprjeta' de quo mill-wirt tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino li miet fit-12 ta' Frar 2003, li l-wirt tiegħu ddevolva b'testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fejn huwa nnomina bħala eredi tiegħu lit-tliet uliedu r-rikorrenti odjerni, kif soġġett għall-użufrutt ta' martu Eileen Pullicino.*

iv. *Illi martu Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006.*

v. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A", r-rikorrenti Patricia Curmi, Stephanie Mose Pullicino u Graziella Pullicino, aħwa Pullicino ddikjaraw l-eredita tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ħallsu t-taxxa appożita fuq is-sehem ta' 1/3 minn 19/20 mill-istess proprjeta' in kwistjoni.*

vi. *Illi b'kuntratt ieħor tal-1 ta' Ġunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B", ir-rikorrenti kollha odjerni akkwistaw ir-rimanenti wieħed minn għoxrin parti indiviża fil-kwoti rispetti tagħhom ta' terz indiviż Vittorio Pullicino, terz indiviż ieħor l-eredi ta' Anthony Pullicino, u terz indiviż ieħor l-eredi ta' Mario Pullicino.*

vii. *Illi r-rikorrenti Bernard Pullicino, Edward Pullicino, Maryann Zammit Pullicino u Yvonne armla minn Mario Pullicino, bħala użufruttwarja tal-istess Mario Pullicino, b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tat-30 ta' Lulju 1999 hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C" huma ddikkjaraw l-akkwist ta' terz indiviż ta' dsatax minn għoxrin parti indiviża mill-proprjeta' fuq msemmija.*

viii. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati konjuġi Agius huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ix. *Illi l-valur tar-raba de quo huwa ta' mijiet ta' eluf ta' Euro għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija biss ta' €59.40c fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u*

konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien tar-raba u ambjenti de quo, u l-intimati Agius bħala gabillotti tal-istess.

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

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

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

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

xiv. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed titgħabba bih is-soċjeta' rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

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

xvi. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia i-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini dawn tal-aħħar għandhom*

dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €59.40c fis-sena, u dan meta l-valur lokatizzju tar-raba u ambjenti de quo fis-suq ħieles huwa ta' eluf ta' Euro fix-xahar.

xvii. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizzju tal-għalqa fis-suq.*

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

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

xx. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Rye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-111) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 S 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

xxi. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għall-proprjeta' tagħhom stante li ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-gabillotti għal żmien twil, inkluż b'Rikors Numru. 14/2006/1 ppreżentat quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll Ta' Kiri Tar-Raba fl-ismijiet Adriana Chircop pro et noe et vs Carmelo Agius et, deċiża finalment fl-24 ta' Ottubru, 2013 skond "Dokument D" hawn anness, iżda t-talbiet tagħhom ġew miċħuda.*

xxii. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea {vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nm. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, S 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&U s.r.o. and Others §108).*

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

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

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:-

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-artikoli 3, 4 u 14, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Agius għall-madwar tnejn u tletin elf u seba' mitt metru kwadra raba, il-maġġor parti ta' liema huma fit-territorju magħruf bħala Ta' Wied il-Bużbież u 'Tal Ħanxarin' fil-Landrijiet, limiti tar-Rabat, Malta, kompriża l-farmhouse mibnija fuq dik il-parti magħrufa bħala "Ta' Wied il-Bużbież', proprjeta' tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta'.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom ossia l-madwar tnejn u tletin elf u seba' mitt metru kwadru raba, il-maġġor parti ta' liema huma fit-territorju magħruf bħala 'Ta' Wied il-Bużbież' u 'Tal Ħanxarin' fil-Landrijiet, limti tar-Rabat, Malta, kompriza l-farmhouse mibnija fuq dik il-parti magħruf a bħala Ta' Wied il-Bużbież', kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa, razzett/farmhouse u ambjenti de quo.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-Avukat Ġenerali responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

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

*(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċċjali 2220/2019 ossia l-14 ta' Ġunju 2019, "Dokument E" hawn anness, sad-*data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-14 ta' Ġunju 2019, "Dokument E", fejn ir-rikorrerrti diġa' taw il-congedo lill-intimati Agius li mhux beħsiebhom iġeddu l-kirja wara l-14 t'Awwissu 2019 u li kienu beħsiebhom jipproċedu b'din il-kawża,u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2.Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fid-9 ta' Settembru 2019 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal- Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta) dan allegatament jilledi d-dritt għall-proprjeta' tagħhom u dan kif protetti kemm bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta senjatament l-Artikolu 37 illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-art mertu tal-kawża.*

2. *Illi in linea preliminari ukoll, l-azzjoni odjerna hija intempestiva ġaladarba r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji ai termini tal-artikoli 3 et sequitur tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponenti jeċepixxi l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal- Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni*

totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

5. *Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.*

   Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni tal-Kap 199 sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu ekonomika u soċjali tiegħu l-esponenti ma jarawx li l-Kap 199 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

6. *Illi meta wieħed jiżen kollox, il-konklużjoni hija li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3.Rat illi l-intimati Paul u Rita Agius fis-16 ta' Settembru 2019, irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi r-rikorrenti huma mitluba li jippruvaw it-titolu tagħhom bħala proprjetarji.*

2. *Illi l-intimati jaderixxu ruħhom mar-risposta tal-intimat l-ieħor, l-Avukat Ġenerali.*

3. *(a) Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li kien ftehim reċiproku milħuq liberalment bejniethom l-awturi tal-kontendenti stess u dan jikkostitwixxi r-rabta tagħhom per l-applikazzjoni tal-prinċipju ta' pacta sunt servanda.*

(b)Illi in oltre, l-istess att indikat mir-rikorrenti ma jagħtix unikament dritt ta' lokazzjoni lill-intimati bħala gabillotti iżda jagħti wkoll dritt lis-sidien rikorrenti ċertu proċeduri kif għandhom jittentaw ir-ripresa l-pussess tal-istess raba de quo.

(c)Illi ex admissis mir-rikorrenti, il-liġi stess tipprovdi rimedji varji li l-istess rikorrenti għażlu u naqsu milli jagħmlu użu minnhom. Di fatti fil-kawża minnhom indikata huma għażlu li la jintavolaw appell mill-istess sentenza u wisq anqas jifformulaw xi talba ta' xi ritrattazzjoni. Is-sentenza stess titkellem waħedha u ictu oculi tagħti nterpretazzjoni/definizzjoni tal-atteġjament tar-rikorrenti. Dan ifisser illi huma għażlu inkondizzjonament li ma jeżawrixxux ir-rimedji ordinarju disponibbli għalihom. Ma jistgħux allura issa f'dan l-istadju jippromwovu lament li għalih qegħdin iffittxu soluzzjoni kostituzzjonali.

4. *(a)Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta tar-rikorrenti kif allegatament protetti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni mhux qed jiġu leżi bl-ebda mod u manjiera. Una volta li r-raba hija mikrija mir-rikorrenti lill-intimati, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu illi jgawdu l-proprjeta fis-sens ristrett tagħha ad esklużjoni tal-inkwilini.*

(b)Illi l-fond meritu ta' din il-kawża ma huwiex fond residenzjali u/jew kummerċjali iżda territorju ta' raba li mhux kollhu jinħadem; il-parti kultivabbli ma teċċedix il-ħamsin fil-mija (50%) Huwa limitat fl-estenzjoni tiegħu u huwa l-frott tal-ħidma ininterotta tal-odjerni gabillotti u l-awturi tagħhom. Hawn si tratta ta' raba adibit għal skopijiet agrikoli f'liema raba jiġu kultivati u mkabbra prodotti agrikoli għall-konsum taċ-ċittadin. Illi ex admissis ir-rikorrenti jaqblu li l-prinċipji applikabbli għal fondi residenzjali u/jew kummerċjali ma għandhomx japplikaw similarment għar-raba agrikola. Anke fejn jidħol il-valutazzjoni tagħha ma għandhiex tiġi valutata bl-istess mod u manjiera kif jiġi kalkulat il-valur ta' fond residenzjali u/jew kummerċjali. Ma jagħmilx sens la fattwali u wisq lanqas legali. Il-kunċett ta' raba huwa totalment oppost u nverosimili għal dak ta' proprjeta oħra. L-istess raba hija intiża għal għixien tal-gabillott u għal ebda skop ieħor. Tinħadem fiżikament. Per eżempju l-qbiela titħallas bis-sena lura u mhux bis-sena il-quddiem bħal proprjeta oħra sabiex il-gabillott ikun f'posizzjoni li jkun jista' jħallasha. F'każ ta' eżitu favorevoli r-riperkussjoni tkun tikkonsisti fin-nuqqas ta' produzzjoni ta' ħaxix u frott għal konsum taċ-ċittadin/konsumatur. Dak li qed jiġi mitlub mir-rikorrenti huwa inawdit u żgur joħloq pogrom totali lil-gabillotti u lis-sistema agrikola nazzjonali b'konsegwenzi naturali fejn l-ekosistema nazzjonali tiġi ridotta għal waħda ta' spekulazzjoni. Li kieku jiġi aċċettat il-pretensjonijiet rikorrenti, il-figura ta' gabillott f'Malta u Għawdex tiġi distrutta darba għal dejjem u fdalijiet tiegħu jiġu esposti f'xi muzew. Ir-raba huwa l-għixien tal-

gabillott u dana se jispiċċa mhux tali mingħajr fond fejn jirrisjedi iżda jiġi meħud lilu l-fonti tal-għixien tiegħu u tal-familja. Il-valur kif mitlub ma għandux isib suffraġju f'dawn il-każijiet. Ma għandhomx japplikaw l-istess prinċipji.

(c) Illi s-sentenzi kwotati fit-talbiet tar-rikorrenti ma jagħmlux stat ta' fatt/liġi fil-konfront tal-kontendenti speċjalment tal-intimati. Illi s-settur agrikolu huwa totalment differenti mill-ambjent residenzjali u/jew kummerċjali. Ir-raba tinħadem fiżikament mill-gabillotti u l-prinċipji applikabbli allegatament fl-isfera residenzjali u/jew kummerċjali, ma jsibux konfort/suffraġju fl-isfera agrikola. B'tali raġunament ma jkunux jistgħu jiġu prodotti la ħaxix u lanqas frott u konsegwenza naturali tkun li jispiċċaw ukoll il-prodotti tar-raħħala wkoll ossia laħam frisk. L-iżgumbrament hija rimedju eċċezzjonali/eċċessiv u kapsjuż li jippresta ruħu għal krejazzjoni għal sitwazzjoni mwiergħa għal aħħar. Tali rimedju ma għandux jiġi konsiderat minn l-Onorabbli Qorti. Ma għandhiex tkun soluzzjoni tal-vertenza.

5. (a) Illi b'riferenza għat-tielet, raba' u ħames talba tar-rikorrenti, dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li ma ġew kaġunati ebda dannu u/jew preġudizzju jew hu dovut xi kumpens a favur ir-rikorrenti konsegwentement għal-Att Numru XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

(b)Illi l-Kap. 199 tai-Liġijiet ta' Malta jikkreja bilanċ ġust bejn l-aspettattivi tas-sid u x-xogħol tal-gabillot u l-prodott minnu krejat u r-rikavat tiegħu.

(c)Illi l-esponenti una volta ma jiffurmawx parti mill-organu leġislattiv tal-istat Malti huma għaldaqstant ma humiex responsabbli għal liġijiet li jiġu promulgati mill-istess Parlament Malti.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li mil-lum huma nġunti għas-subizzjoni.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Edward Pullicino** ippreżentat fit-23 ta' Settembru 2019 (Fol. 88).

5. Rat illi fit-23 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

6. Rat li ġew allegati l-atti tal-proċess numru 14/2006 Adriana Chircop et vs Paul Agius et bid-data tas-sentenza 24 ta' Ottubru 2013.

7. Rat ix-xhieda ta' **Malcolm Borg**, fundatur u rappreżentant tal-NGO Għaqda Bdiewa Attivi u jmexxi ċ-ċentru tal-Agrikoltura fl-MCAST, datata 26 ta' Novembru 2019 (fol 97).

8. Rat l-affidavit ta’ l-intimat **Paul Agius** ippreżentat fis-26 ta’ Novembru 2019

9. Rat illi fl-20 ta’ Frar 2020, il-Qorti, kif ippresjeduta, irrekużat ruħha a tenur tal-Artikolu 734 (1) (d) tal-Kap 12.

10. Rat illi dina l-Qorti ħadet konjizzjoni tal-atti fil-11 ta’ Ġunju 2020.

11. Rat illi fil-11 ta’ Ġunju 2020, ġiet appuntata l-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex teżamina u tqabbel kirjiet agrikoli fl-istess inħawi tar-raba, tagħmel eżami komparattiv ma’ kirjiet oħra fl-istess inħawi u tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-vaur lokatizzju tal-art fuq perjodu ta’ ħames snin mis-sena 1967 ‘l hawn.

12. Rat in-nota ta’ Paul Agius ippreżentata fit-22 ta’ Setembru 2020, li biha eżebixxa dokumenti relatati mal-kawża in diżamina (fol 126), liema nota u dokument ġew ppreżentati għal darba oħra permezz ta’ nota oħra tas-6 ta’ Ottubru 2020. (fol 148)

13. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fit-13 ta’ Ottubru 2020.

14. Semgħet ix-xhieda ta’ **Austerius Aquilina**, Senior Manager fit-Taqsima tal-Qbiela fl-Awtorita’ tal-Artijiet, datata 15 ta’ Diċembru 2020 (fol 227) u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

15. Semgħet ix-xhieda ta’ **Marco Dimech**, Assistent Direttur fi ħdan id-Direttorat tal-Agrikultura, datata 15 ta’ Diċembru 2020 (fol 233), u rat ir-rapport dwar National Agriculture Policy for the Maltese Islands 2018-2028 datat Frar 2018 minnu ppreżentat (fol 236).

16. Rat id-domandi in eskussjoni ippreżentati mill-intimati fil-15 ta’ Diċembru 2020 (fol 225) u r-risposti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ippreżentati fit-22 ta’ Frar 2021 (fol 388).

17. Semgħet ix-xhieda ta’ **James Gauc**i, bħala rappreżentant tal-Agricultural and Rural Payments Agency, mogħtija fil-25 ta’ Frar 2021 (fol 395) u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

18. Semgħet ix-xhieda ta’ **Paul Zahra**, Segretarju Permanenti responsabbli għall-Fondi Ewropej fi ħdan l-Uffiċċju tal-Prim Ministru, mogħtija fil-25 ta’ Frar 2021 (fol 402).

19. Rat in-nota ta’ Paul Agius u Rita Agius li biha ippreżentaw dokumenti relatati mal-kotba tal-kera, u dokumenti relatati mat-territorju u l-qasma tar-raba’ mertu tal-każ (fol 416).

20. Rat ix-xhieda ta’ **Malcolm Borg**, fundatur u rappreżentant tal-NGO Għaqda Bdiewa Attivi u jmexxi ċ-entru tal-Agrikoltura fl-MCAST, mogħtija fis-6 ta’ Lulju 2021 (fol 453).

21. Rat in-nota ta’ Pawlu Agius ippreżentata fis-17 ta’ Novembru 2021 a tenur tal-verbal datat 6 ta’ Lulju 2021 fejn ġie mistieden jippreżenta mill-Qorti *case studies* fuq iż-żona tal-art fejn l-istess art qed jiġi evalwat (fol 493).

22. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2021, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fit-18 ta' Novembru 2021 (fol 496).

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimati Paul u Rita Agius ippreżentata fl-20 ta' Jannar 2022 (fol 520).

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ipprezentata fis-16 ta' Marzu 2022 (fol 529).

26. Rat illi fis-16 ta' Marzu 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

27. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-propretarji ta' madwar 32,700 mk raba, il-maġġor parti tagħha fit-territorju magħruf bħala "T'a Wied il-Bużbież" u "Tal-Ħanxarin" fil-Landrijiet, limiti tar-Rabat, kompriż ir-razzett, mibni fuq dik il-parti tar-raba` magħrufa "Ta' Wied il-Bużbież".

28. Jirriżulta li oriġinarjament l-art *de quo* kienet tappartjeni terz indiviż (1/3) lil Francis Pullicino li miet fis-17 ta' Ġunju 1961, 1/3 lil Anthony Pullicino li miet fit-12 ta' Frar 2003 u 1/3 lil Mario Pullicino, illum defunt.

29. Jirriżulta li l-wirt ta' Anthony Pullicino iddevolva b'testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990, fejn huwa innomina eredi tiegħu lit-tlett uliedu, soġġett għall-użufrutt ta' martu Eileen Pullicino. Jirriżulta li Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006. Sussegwentement, saret dikjarazzjoni *causa mortis* datata 25 ta' Ġunju 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, a favur ir-rikorrenti Patricia Curmi, Stephanie Rose Pullicino u Graziella Pullicino, aħwa Pullicino għas-sehem ta' terz (1/3) minn dstatax minn għoxrin parti (19/20) mill-istess proprjeta` in kwistjoni.

30. Jirriżulta wkoll, li b'kuntratt tal-1 ta' Ġunju 2004, ir-rikorrenti kollha akkwistaw ir-rimanenti wieħed minn għoxrin parti (1/20) indiviżi fi kwoti rispettivi tagħhom ta' terz indiviż ta' Anthony Pullicino u terz indiviż ieħor tal-eredi ta' Mario Pullicino.

31. Jirriżulta li r-rikorrent Bernard Pullicino, Edward Pullicino, Maryanna Zammit Pullicino u Yvonne armla ta' Mario Pullicino b'kuntratt datat ta' dikjarazzjoni *causa mortis* 30 ta' Lulju 1999, akkwistaw it-terz (1/3) indiviż ta' dsatax minn għoxrin (19/20) parti indiviża mill-imsemmija proprjeta`.

32. Jirriżulta li l-art u r-razzett mertu tal-każ ilhom imqabbla lill-intimati u l-ante kawża tagħhom għal bosta snin, bil-qbiela ta' LM25.50 ekwivalenti għal €59.40 fis-sena pagabbli kull ħmistax ta' Awissu ta' kull sena.

33. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fir-relazzjoni tagħha stmat l-art *de quo* b'kejl kumplessiv ta' ċirka 32,700 metri kwadri għall-valur ta' miljun, sitt mija u tmintax-il elf Euro (€1,618,000).

34. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-art de quo mis-sena 1967 sas-sena 2019.

- Il-valur lokatizzju fl-1967 kien ta’ €434 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1972 kien ta’ €760 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1977 kien ta’ €1,141 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1982 kien ta’ €1,704 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta’ €2,537 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta’ €3,762 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta’ €5,480 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta’ €10,525 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta’ €14,805 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta’ €18,636 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta’ €25,260 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta’ €30,876 fis-sena.

Ikkunsidrat

35. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta qed jagħtu d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati Agius, u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta`, konsegwentement qegħdin jikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

36. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Paul u Ann Rita Agius qajmu, is-segwenti difiżi:

a. Ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom.

b. Jaderixxu ruħhom mar-risposta tal-Avukat tal-Istat.

c. Li l-ewwel talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-Kap 199 jagħti dritt ta’ proċeduri lis-sidien, għalhekk il-liġi tipprovdi rimedji varji u r-rikorrenti naqsu li jagħmlu użu minnhom.

d. It-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li m’hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u lanqas vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Hawnhekk si tratta ta’ art agrikola u mhux kera kummerċjali u residenzjali, l-art hija agrikola frott ħidma tal-gabillotti u l-ante kawża tagħhom, u l-prinċipji applikati għal fondi residenzjali ma jsibux konfort meta l-art hija agrikola.

e. It-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Il-Kap 199 jikkreja bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-inkwilin u l-intimati Agius m’għandhomx ikunu responsabbli għal-liġijiet promulgati mill-Parlament Malti.

37. B'referenza għal dak eċċepit fir-raba' eċċezzjoni kif fuq elenkata, fejn l-intimati Agius sostnew illi m'għandhomx ikunu responsabbli għal-liġijiet promulgati, din il-Qorti ser tgħaddi titratta dan il-punt.

38. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara Raymond u **Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ ingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjonijiet dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfassli, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża biha; din missha titressaq......il-ħsieb dejjem kien.........biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*
>
> *(Ara wkoll* ***Abela vs Il-Prim Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261;* ***Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).*

39. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-intimatti bħala gabilotti ta' l-imsemmija art li jaraw li l-liġijiet tal-pajjiż huma konduċenti għal sistema ġusta ta' kera.

40. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza, u in vista tal-fatt li evidentement, il-każ odjern qed jindirizza prinċipalment il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, ossija tar-rikorrent, l-Istat għandu jkun responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali.

41. Għaldaqstant, tilqa' limitatament ir-raba' eċċezzjoni ta' l-intimati Agius, għal dak biss li jirrigwarda li mhumiex responsabbli għal-liġijiet promulgati, u mhux għall-punti l-oħra eċċepiti fl-istess raba' eċċezzjoni ta' l-intimati Agius.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-intimati Agius u ta' l-Avukat tal-Istat dwar il-prova tat-titolu.

42. Preliminarjament, kemm l-intimati Agius, kif ukoll l-Avukat tal-Istat, qed jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom.

43. Jirriżulta li oriġnarjament l-imsemmi art kien jappartjeni terz indiviż (1/3) kull wieħed lil Francis Pullicino, Anthony Pullicino, Mario Pullicino. Francis Pullicino miet fis-17 ta' Ġunju 1961, u Anthony Pullicino miet fit-12 ta' Frar 2003. Il-wirt tagħhom għadda fuq l-eredi, ossija ir-rikorrenti. Jirriżulta wkoll illi, b'kuntratt datat 1 ta' Ġunju 2004, ir-rikorrenti kollha akkwistaw ir-rimanenti sehem li kien appartenenti lil Mario Pullicino. Ladarba it-titolu jinsab ippruvat fl-atti, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati rigwardanti t-titolu qed jiġu respinti.

44. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Agius u tal-Avukat tal-Istat rigward it-titolu.

It-Tieni eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat.

45. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji a tenur tal-Artikolu 3 *et sequitur* tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

46. Il-Qorti tqis li kemm-il darba r-rikorrenti kellhom jippreżentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba`, Bord li għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi, f'każ li tiġi aġġustata l-kera, l-kera qatt ma tista' togħla aktar mid-doppju. Inoltre`, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, il-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba` mhuwiex adit b'poteri Kostituzzjonali, għalhekk ma jistax jagħmel referenza għal aspetti Kostituzzjonali anke jekk jinqalgħu. Għaldaqstant, il-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba` ma jistax jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-vjolazzjoni tad-drittijiet umani, kif qed jiġi mitlub fil-każ odjern.

47. Għalhekk, il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ftit li xejn għandhom rimedji oħra għajr illi jirrikorru lill-Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjoanli sabiex dan minnhom ilmentat jiġi kkunsidrat.

48. In vista tas-suespost, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

49. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-proprjeta` mertu tal-kawża odjerna baqgħet tinkera awtomatikament kull sena a tenur tal-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 fejn l-intimati Agius kellhom jibqgħu rikonoxxuti wara l-aventi kawża tagħhom, u komplew iħallsu l-kera matul is-snin.

50. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimati Agius.

<u>Rikorrenti għandhom rimedji ordinarji</u>

51. Fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li mhuwiex minnu li l-Kap 199 jagħmilha impossibbli għas-sid li jieħu lura l-art mikrija. L-istess jgħidu l-intimati Agius, li qed isostnu li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija improponibbli u għandha tiġi miċħuda peress li mhuwiex impossibbli li l-proprjeta` tittieħed lura.

52. L-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu jsemmi li l-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 isemmi sitt ċirkostanzi li abbażi tagħhom sid jista' jipproċedi għar-ripreża tal-art. Dawn huma

   a. jekk ir-raba hija meħtieġa mis-sid jew mill-qraba tiegħu għal skopijiet agrikoli;
   b. jekk ir-raba sakemm ma tkunx saqwija hija meħtieġa mis-sid għall-bini;
   c. jekk ir-raba tkun ħiet sullokata jew trasferita b'mod irregolari;
   d. jekk l-art ma tkunx qed tinħadem għal ċertu żmien;
   e. jekk il-kerrej ikun naqas milli jħallas il-kera; jew

f. jekk il-kerrej ma jkunx żamm ir-raba fi stat tajjeb jew għamel jew ħalla li ssir ħsara fiha.

53. Għalhekk, fid-dawl ta' dan, kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati stess qed jinsistu li l-asserzjoni tar-rikorrent li huwa impossibbli li jieħu lura r-raba mhijiex korretta.

54. Jingħad, madankollu, illi fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati Agius stqarrew li, kif jirriżulta mill-istess xhieda ta' Paul Agius, l-art hija saqwija u agrikola u għalhekk ir-ripreża tal-art għal skop industrijali ma tistax tintlaqa' għaliex l-art hija saqwija u protetta. Insistew ukoll illi għandu jkun hemm interpretazzjoni stretta f'każijiet bħal dawn, sabiex l-evalwazzjoni ma ssirx biss b'mod ġuddizzjali, iżda wkoll b'intervenzjoni ta' politika soċjali.

55. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti issottolineaw, korrettament, fis-sottomissjonijiet tagħhom, li ċ-ċirkostanzi elenkati fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199, huma ċirkostanzi partikolari li, jekk ma jiġux sodisfatti, it-talba tas-sid tkun respinta, u għalhekk il-Kap 199 qed jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Inoltre`, l-prova għar-ripreża lura ta' l-art hija rigoruża ferm.

56. Il-Qorti tosserva illi għandu jiġi puntwalizzat, li l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jipprekludi l-awment tal-kera jew tibdil fil-kundizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-permess tal-Bord Dwar il-kontroll ta' Kiri tar-Raba.

57. Inoltre`, l-Artikolu 4 tal-Kap 199 jistabilixxi il-proċedura li tkun trid tiġi segwita mis-sid fil-każ li ma jkunx irid ikompli jġedded il-kirja, sabiex imbagħad fl-istess artikolu 4 jiġu elenkati ċ-ċirkostanzi meta s-sid jista' jipproċedi quddiem il-Bord sabiex jipprova jirriprendi lura l-proprjeta`.

58. Di piu`, l-Artikolu 14 tal-Kap 199 espressament jistipula li kull varjazzjoni fil-kondizzjoni lokatizzja trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

59. Għalhekk, lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini u kundizzjonijiet minn protezzjoni li huwa akkwista bil-Kap 199. Fid-dawl ta' dan, huwa evidenti li l-Kap 199 qed jimmilita favur il-protezzjoni tal-kerrej.

60. Din il-Qorti hija tal-fehma li, speċjalment f'każ ta' raba' saqwi, bħall-art meritu fil-vertenza odjerna, il-prova għar-ripreża hija ferm diffiċli, b'mod li huwa remot ħafna għas-sidien li jistgħu jirnexxu fit-talba tagħhom għar-ripreża ta' l-art.

61. Filwaqt li l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tal-art tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm li s-sid jirnexxi fl-istanza tiegħu. Għalhekk, iċ-ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199 imorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

62. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti. Konsegwentement, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, diġa trattata mil-lat ta' rimedju ordinarju. Tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Agius.

<u>Ma jistax ikun leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

63. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux, ir-rikorrenti għadhom qed jirċievu l-kera. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'referenza speċifika għall-Artikolu 37, l-Avukat tal-Istat issottolinea, li jrid jiġi mistħarreġ jekk il-gid itteħidx b'mod li s-sid ġie imneħħi minn kull dritt li għandu fuq l-imsemmija proprjeta`. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' ħarsien ta' interess ġenerali, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

65. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, la darba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

66. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' 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.*"

67. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' 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' propjeta*

huwa eżenti mill-applikazjoni tal-Aritikolu 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 propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

68. F'dan il-kuntest, fin il-Qorti qed tirreferi għall-każ **J & C Properties vs Nazzareno Pulis et** deċiża mill-Qorti Kostituzzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie ribadit:

L-ewwel qorti qalet li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-artikolu 37 għax id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 ma jwasslux għal 'teħid forzuż' tal-proprjeta` iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, b'mod li s-sid ma jiġix 'fattwalment żvestit' minn kull dritt li jkollu fuq il-proprjeta`.

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

69. Fid-dawl tas-suċitat, din il-Qorti ssib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

70. Għalhekk, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Agius, għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

<u>M'hemmx ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

71. Il-Qorti ser titratta issa l-allegat ksur tal-jedd għas-smiegħ xieraq lamentat mir-rikorrenti taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

72. Skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smiegħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri:

1. Zmien raġonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali;

2. Aċċess għall-Qorti.

L-ilment odjern huwa ippernjat fuq it-tieni punt hawnhekk imsemmi.

73. **L-Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni Ewropea** jistipula:

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għas-smiegħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali imwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurta nazzjonali f'soċjeta' demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-

protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew sa fejn ikun rigorażament meħtieġ fil-fehma tal-Qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċita` tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

74. F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-każ **Zubac vs Croatia** deċiż mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' April 2018, fejn ingħad hekk:

"The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 1 of the Convention in Golder vs the 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 avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus Article 6 secures to everyone the right to 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, 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 of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place heldin a democratic society by the right to a fair trial (See Prince Hans- Adam II of Liechtenstein vs Germany (GC), no 42527/98, 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others cited above). "

75. Fil-każ **Bellet vs France** deċiża mill-Qorti Ewropea fl-4 ta' Diċembru 1995 ġie ritenut illi:

"The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one's actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements 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."

76. Għalhekk, dwar dan l-ilment, kif diġa ritenut aktar 'il fuq, ir-rikorrenti tħallew mingħajr rimedju prattiku u effettiv, għaliex l-unika Qorti fejn jistgħu jiġu indagati u trattati l-lanjanzi tar-rikorrenti hija proprja din il-Qorti, bħala Sede Kostituzzjonali. Il-Bord għall-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma huwiex adit bl-għodda neċessarja sabiex ir-rikorrenti jottjenu rimedju effettiv.

77. Għalhekk, in vista ta' dawna il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Agius, fejn din tirrigwarda l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Jiġi osservat li

l-Avukat tal-Istat ma ssolleva l-ebda eċċezzjoni fir-rigward tal-lanjanza tar-rikorrenti rigwardanti nuqqas ta' smigħ xieraq.

78. Dwar il-ksur a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

79. Jiġi osservat illi l-Avukat tal-Istat sostna fis-sottomissjonijiet tiegħu, li l-Kap 199 mhuwiex iġiegħel lir-rikorrent iġedded il-kirja. Jikkontendu wkoll illi, safejn jikkonċerna t-tiġdid tal-kirja ma jistax jingħad li l-Artikolu 4 tal-Kap 199 qed jixħet piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti.

80. Mill-banda l-oħra, r-rikorrenti ma qablu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom billi ġew spussessati mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, għal diversi snin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet tar-rikorrenti, li kellhom jirrikonoxxu lill-intimati Agius fit-titolu tagħhom, u qed jirċievu qbiela irriżorja ta' €59.40 fis-sena kull sena, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2019 fl-ammont ta' €30,000, b'hekk qed jirċievu biss 0.19% fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

81. Il-Qorti tosserva illi **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

82. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidrhilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of 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 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

83. Il-Qorti tagħmel referenza għal każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €215 fis-sena, b'mod li għadu 'l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".*

84. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony* ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

85. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*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 placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

86. Jiġi osservat illi r-rikorrenti issottomettew li ġew spussessati mill-użu tal-propjeta` tagħhom. Di piu`, sostnew, li minkejja dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat, li l-Istat għandu setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, irid jintwera li nżamm bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dak tal-komunita`. Inoltre`, ġie sostnut ukoll mir-rikorrenti kif jista jingħad li jezisti proprorzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u tal-komunita` meta l-gabellaġġ tal-intimati Agius ġie impost fuqhom bil-liġi, b'kumpens ta' qbiela irriżorja ta' €59.40 fis-sena. Di piu`, r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens.

87. Hawnhekk, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

"*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

88. Jirriżulta li kemm l-intimati Agius, kif ukoll l-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, irreferew għall-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta' Diċembru 2021, fejn anke in vista tal-konklużjonijiet raġġunti f'dak il-każ, xorta ġie ritenut:

"Hawn il-Qorti kuntrarjament tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta`, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid tal-art fit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu."

89. Ikkunsidrat il-fatti u t-tagħlim kollu fuq msemmi, din il-Qorti ma ssib ebda diffikulta tikkonkludi illi d-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

90. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

91. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

92. Konsegwentement tiċħad ir-raba', l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tiċħad ukoll, ir-raba' eċċezzjoni u l-ħames 5 (a) u 5 (b) eċċezzjoni tal-intimati Agius.

Kumpens

93. Il-Qorti tosserva, f'dan l-istadju, illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

94. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

95. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti, abbażi tal-fatt, li l-proprjeta` mertu tal-vertenza odjerna kien ilha tinkera b'kera miżera ta' €59.40 fis-sena.

96. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti wara li ppreżentaw skeda ta' ġurisprudenza nostrana reċenti, u l-kumpens hemmhekk mogħti talbu li jingħataw kumpens fl-ammont ta' €212,159.40 minn telf sħiħ matul il-perjodu ta' snin. Ir-rikorrenti talbu wkoll fis-sottomissjonijiet interess ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data tal-preżentata tal-każ sad-data tal-pagament effettiv.

Data tal-leżjoni

97. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

98. Jirriżulta, mid-dokumentazzjoni ippreżentata minn Paul Agius, u partikolarment il-kotba tal-kera minnu eżebiti a fol 417 tal-proċess, illi sa mit-2 ta' Awissu 1961, Cristiano Agius, antenat ta' l-intimat Paul Agius, kien qiegħed iħallas qbiela ta' Sterlini ħmistax (L Stg 15).

99. Jirriżulta, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni għaliex il-ksur ma għandux jitqies li beda jiddekorri mis-sena 1967, meta ġie promulgat l-Att XVI tas-sena 1967 ossija l-Kap 199 li wassal sabiex qbiela ma tista' qatt tiġi tterminata.

100. Għalhekk, il-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1967 'il quddiem.

Danni pekunarji

101. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni kkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158.*"

102. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilita fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-

Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022.

> *"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat in suċċinct, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fis-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad itnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

103. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku.

104. Ikkunsidrat, li hawnhekk, si tratta ta' art agrikola, din il-Qorti, wara li qieset il-valuri lokatizzji tal-Perit Tekniku, taqbel ma' dak ritenut f'dan ir-rigward fil-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, fejn ingħad li l-valuri lokatizzji stmati mill-Perit Tekniku f'dak il-każ mhumiex realistiċi għal art agrikola, fejn mhuwiex realistiku li bidwi jħallas dawn il-flejjes tenut kont tal-limitazzjonijiet u d-diffikultajiet f'dan il-kamp.

105. Dan l-istess ħsieb jinsab rifless fil-każ surreferit deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Ltd. vs Nazzareno Pulis et**, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020. Fil-fatt, f'dan il-każ il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet, li meta tqis kemm tirrendi art agrikola xejn ma hu realistiku li ssib bdiewa li lesti jew jistgħu jħallsu daqskemm qal il-perit biex jaħdmu l-art. Minbarra hekk, l-istess Qorti Kostituzzjonali, irriteniet, li tenut kont tal-artikolu 4(2) (b) tal-Kap 199, min jixtri l-art jista' jiżgombra lill-kerrej jekk l-art ma tkunx saqwija. Għalhekk, il-valur tal-art agrikola jeħtieġ li tirrifletti wkoll dawn ir-realtajiet.

106. In vista ta' dan ir-raġunament, li din il-Qorti tikkondividi, ser jitnaqqas ulterjorment ammont ta' għoxrin fil-mija (20%) ieħor sabiex jirrifletti r-realta` li mhuwiex realistiku li ssib kirja daqstant għolja għall-art agrikola mertu ta' din il-vertenza. Minn tali somma, għandu mbagħad jintaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

107. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 29 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1967 u s-sena 2019, kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1967 kien ta' €434 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1972 kien ta' €760 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1977 kien ta' €1,141 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1982 kien ta' €1,704 fis-sena

- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta’ €2,537 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta’ €3,762 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta’ €5,480 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta’ €10,525 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta’ €14,805 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta’ €18,636 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta’ €25,260 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta’ €30,876 fis-sena

108. Jirriżulta, li l-Perit Tekniku stmat il-valur sal-2019, ossija sad-data tal-preżentata tal-każ odjern. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, la darba l-vjolazzjoni għadha teżisti sa’ llum, il-kumpens għandu jinħadem sad-data tas-sentenza, ossija sas-sena 2022.

109. Magħduda l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku mis-sena 1967, kif stabbilit aktar ‘il fuq sad-data tad-deċiżjoni odjerna, u kkunsidrati t-tnaqqis fuq ġia diskussi, il-Qorti tgħaddi biex tagħmel is-segwenti kalkoli:

a) Il-kumpens fl-interita tiegħu jammonta għal €498,204;

b) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30% - li jammonta għal €149,461) li jħalli bilanċ ta’ €348,743;

c) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal-€69,748), li jħalli bilanċ ta’ €278,995;

d) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €55,799), li jħalli bilanċ ta’ €223,196;

e) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1967 sas-sena 2022, ossija ħamsa u ħamsin sena, fl-ammont ta’ €59.40 fis-sena. Għalhekk il-kera riċevuta li għandha titnaqqas fl-ammont ta’ €3,267, illi jħalli bilanċ finali ta’ mitejn u dsatax-il elf, disgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€219,929).

110. Għalhekk, applikata din ir-regoli w il-kalkoli kif fuq spjegati, il-kumpens għall-ksur kif fuq ravviżat għandu jkun ta’ mitejn u dsatax-il elf, disgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€219,929).

111. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

112. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet

fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

113. Tenut kont tal-fatt, li mis-sena 1967 sa llum, ossija fuq trapass ta' ħamsa u ħamsin sena, ir-rikorrenti w l-antenati tagħhom, bħala sidien kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħhom bħala danni non-pekunjarji għandu jkun ta' sebgħa u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€27,500), liema somma għandha tiżdied mad-danni pekunarji fuq ġia stabbiliti.

114. Għalhekk, il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' mitejn u sebgħa u erbgħin elf, erbgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€247,429) rappreżentanti, kwantu għal mitejn u dsatax-il elf, disgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€219,929) bħala danni pekunjarji, u għal sebgħa u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€27,500) bħala danni non-pekunjarji.

Rimedju ulterjuri

115. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jirriprendu l-imsemmija proprjeta`. Madankollu, din il-Qorti, tqis ukoll, li dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimati Agius u għar-ripreża tal-proprjeta`, għaliex dan mhuwiex il-forum appożitu sabiex jiġi deċiż dan.

116. Iżda, in vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni tal-Kap 199 versu l-kerrej, għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju ulterjuri lir-rikorrenti billi tiddikjara illi l-intimati Agius ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 biex iżommu l-pussess tal-propjeta' tar-rikorrenti.

117. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti qed tiddikjara li l-intimati Anthony Agius kif ukoll l-konjuġi Paul u Ann Rita Agius, kif ukoll kwalsiasi werrieta tagħhom, ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 biex iżommu l-pussess tal-propjeta' tar-rikorrenti.

118. Dan ma jfissirx, iżda, li l-intimati Agius ma jistgħux jinqdew bi drittijiet oħra li taghtihom il-liġi. (Ara f'dan is-sens **J&C Properties vs Nazzraeno Pulis et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020).

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' biss eċċezzjoni 5 (c) ta' l-intimati Agius, limitatament għall-fatt li mhumiex responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet, u għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali, iżda huwa l-Istat li huwa responsabbli.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tal-intimati Agius għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi l-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Agius għal madwar tnejn u tletin elf u seba' mitt metri kwadri raba, l-maġġor parti ta' liema qegħdin fit-territorju magħruf bħala "Ta' Wied il-Bużbież", proprjeta` tar-rikorrenti, u qed jirrenduha ferm diffiċli għall-istess rikorrenti li jirriprendu lura l-istess art.

Tilqa' limitatament it-**Tieni Talba** u **Tiddikjara** li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, ossija l-madwar tnejn u tletin elf, u seba' mitt metru kwadru raba', il-maġġor parti ta' liema jinsabu fit-territorju magħruf bħala "Ta' Wied il-Bużbież" kif protetti mill-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropea, b'hekk ser tordna li r-rikorrenti jingħataw kumpens.

Tilqa' t-Tielet Talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossija l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijet tas-sid u tal-inkwilin. U dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' r-Raba' Talba u tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont totali ta' **mitejn u sebgħa u erbgħin elf, erbgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€247,429)** rappreżentanti, kwantu għal mitejn u dsatax-il elf, disgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€219,929) bħala danni pekunjarji, u għal sebgħa u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€27,500) bħala danni non-pekunjarji.

Tilqa' l-Ħames Talba u tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **mitejn u sebgħa u erbgħin elf, erbgħa mija u disgħa u għoxrin Euro (€247,429)**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tiċħad it-talba għar-ripreża tal-proprjeta` *de quo,* filwaqt illi.

Tiddikjara illi l-intimati Anthony Agius u l-konjuġi Paul u Ann Rita Agius, kif ukoll kwalsiasi werrieta tagħhom, ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 biex iżommu l-pussess tal-propjeta' tar-rikorrenti.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni tar-rikorrenti għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-intimati Agius għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur