PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **452/2021 AD**

FRANCIS SAVIOUR PULIS (KI 0540041M)
U B'DIGRIET TAL-15 T'OTTUBRU 2021 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI FUQ SIMON PULIS (KI 253370M) U ALEXANDRA FARRUGIA (KI 13068M) STANTE L-MEWT TAR-RIKORRENT FRANCIS SAVIOUR PULIS

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
IN RAPPREŻENTANZA TAL-GVERN TA' MALTA
U
CARMELO PULIS (KI 0691143M)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, prinċipalment, iżda mhux limitatament, tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Att, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħamsa (5) ta' Lulju 2021, ir-rikorrent **<u>Francis Saviour Pulis</u>** ippremetta:

   a. *ILLI r-rikorrent huwa s-sid ta' żewġ porzjonijiet ta' raba', ossia għalqa ta' 2,640 metru kwadru magħrufa bħala "Ta' Tingir sive Is-Sdieri ta' Żonqor" aċċessibbli minn sqaq fi Triq il-Blajjiet, Marsaskala, u għalqa oħra ta' 2,570 metri kwadri, magħrufa bħala "Tal-Blajjet" fi Triq Marsaskala, Marsaskala, kif aħjar deskritti fil-paragrafi ħamsa (5) u tnax (12) tal-kuntratt ta' diviżjoni anness bħala Dok.FSP1;*

   b. *ILLI kif jirriżulta mill-istess kuntratt ta' diviżjoni, iż-żewg egħlieqi huma soġġetti għal kirja favur ħu l-esponent, l-intimat Carmelo Pulis, kif kienu l-maġġor parti ta' l-artijiet formanti l-wirt ta' missierhom Antonio Pulis; l-esponent kellu aċċetta li jieħu tali artijiet bħala sehmu kif soġġetti għall-qbiela wara kawża ta' diviżjoni (Francis Saviour Pulis et vs Carmelo Pulis, Ċit. Nru 1158/93GCD) a bażi ta' pjan ta' diviżjoni mfassal mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti;*

   c. *ILLI r-rikorrent huwa intitolat għal qbiela irriżorja, riżultat tal-fatt illi kirjiet agrikoli huma protetti ai termini ta' l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap.199, mingħajr aċċess għall-ebda qorti li tista' tawtorizzah jieħu pussess ta' ħwejjġu jew tagħtih kumpens xieraq kif irravviżat f'J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et; għalhekk l-esponent qed ibati ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż prinċipalment iżda mhux limitatament ta' l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, in relazzjoni mal-kirja ta' l-egħlieqi magħrufa rispettivament bħala "Ta' Tingir sive Is-Sdieri ta' Żonqor" aċċessibbli minn sqaq fi Triq il-Blajjiet, Marsaskala, u "Tal-Blajjet" fi Triq Marsaskala, Marsaskala, kif aħjar deskritti fil-paragrafi ħamsa (5) u tnax (12) tal-kuntratt ta' diviżjoni anness bħala Dok.FSP1 irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan ai termini tal-artikli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

ii. *Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur inkluż li tiddikjara li l-intimat Carmelo Pulis ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożittivi tal-Kap.199 sabiex jibqa' jgawdi minn dritt ta' rilokazzjoni u sabiex tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrent in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrent;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali, u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq din il-Qorti;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sittax (16) ta' Settembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata għaxra (10) t'Awwissu 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrent **iġib prova tat-titolu** tiegħu fuq l-art ta' 2,640 metru kwadru magħrufa bħala "Ta' Tingir sive Is-Sdieri*

ta' Żonqor" aċċessibli minn sqaq fi Triq il-Blajjiet, Marsaskala u fuq l-art ta' 2,570 metru kwadru magħrufa bħala "Tal-Blajjet" fi Triq Marsaskala, Marsaskala;

b. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrent irid iressaq prova konvinċenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja u li tali kirja hija regolata bil-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

c. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrent setgħa jużufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fondi de quo;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Di piu', jidher li qabel it-28 ta' Settembru 2005, ir-rikorrent kien biss konproprjetarju ta' wieħed minn kwart (¼) tal-artijiet inkwistjoni flimkien ma' ħutu l-oħra, inkluż l-intimat Pulis. Għalhekk, għal tali perjodu, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrent kellu f'dak il-perjodu;*

e. *Illi mingħajr preġudizzjoni għas-suespost, mill-kuntratt ta' diviżjoni anness mar-rikors promotur jidher li l-intimat Carmelo Pulis u r-rikorrent, flimkien maż-żewġ ħuthom l-oħra, kienu trasferew l-artijiet, inkluż dawk inkwistjoni, lil xulxin b'garanzija favur xulxin il-paċifiku pussess u reali godiment tal-fondi minnhom diviżi bil-privileġġ speċjali. Għalhekk isegwi, illi f'każ li l-intimat Carmelo Pulis tassew kien u għadu jgawdi minn qbiela fuq l-artijiet inkwistjoni, din il-klawżola fil-kuntratt ta' diviżjoni tista' tkun qed tiġi vjolata u b'hekk ir-rikorrent kellu u għandu rimedju ieħor fir-rigward tal-intimat ħuh Pulis. Isegwi wkoll li l-esponent*

m'għandux jeħel tan-nuqqas ta' azzjoni min-naħa tar-rikorrent fir-rigward tal-intimat ħuh Pulis;

f. *Illi fil-mertu, l-esponent jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan stante li ma hemm ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan kif se jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża u għar-raġunijiet segwenti;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-awtur tiegħu stess. Dan qed jingħad għaliex missier ir-rikorrent, li kien konsapevoli mid-dispożizzjonijiet legali relattivi tal-kirja tal-artijiet agrikoli, minn jeddu għażel li jikri l-artijiet lill-intimat ibnu Carmelo Pulis għaliex dan tal-aħħar kien gabillott. Għalhekk, ġaladarba din il-kirja ngħatat volontarjament, il-protezzjoni ta' din il-kirja ma kienetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa, u probabli anki l-intenzjoni, tal-awtur tar-rikorrent stess. B'hekk din l-għażla m'għandhiex tinħall mis-suċċessur u għandu japplika l-massimu pacta sunt servanda. Barra minn hekk, kif jidher mill-kuntratt ta' diviżjoni anness mar-rikors promotur, kien ir-rikorrent stess li aċċetta li jakkwista l-artijiet inkwistjoni kif deskritti fl-istess kuntratt, ċioe' soġġetti għal qbiela favur ħuh Carmelo Pulis, u għalhekk ladarba kien konsapevoli ta' tali kirja għandu japplikka l-massimu volenti non fit injuria;*

h. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li* ***l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****, inkluż l-***Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199***, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrent jieħu lura l-pussess tal-għalqa f`idejh;*

i. *Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzjoni,* ***l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax*

tintlaqa. In fatti, dan l-artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet. Inoltre, ***l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta*** *jsemmi għadd kbir ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;*

j. *Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrent fir-rigward tal-qbiela u l-awment tagħha. Skont l-***Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta***, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti ta' Marsaskala. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;*

k. *Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess* ***Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrent fejn hu ilmenta li hu qed jiġi sfurzat f'kirja li ma jridx ad eternum u li m'għandux aċċess għal ebda Qorti li tista' tawtorizzah jieħu pussess ta' ħwejjġu;*

l. *Illi fir-rigward* ***tal-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *l-esponent jirrileva li tali artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax*

jingħad li dan l-artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;

m. *Illi safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** fuq is-saħħa tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;*

n. *Illi f`kull każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta` ġidu taħt l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**Artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi lista sħiħa ta` ċirkostanzi ta` meta sid ta` art agrikola jista` jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b`hekk tiġi lura għandu;*

o. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott*

*li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitqies li jmur kontra **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

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

q. *Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta mal-**Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, **mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** mhijiex mistħoqqha;*

r. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmija proprjeta'. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrent jippretendi u jitlob tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

s. *Illi b'referenza għal-ewwel u għat-tieni talba, jingħad illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, fir-rigward tal-imgħax, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti*

Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

t. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, permezz ta' risposta datata dsatax (19) t'Awwissu 2021, l-intimat **Carmelo Pulis** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament m'għandux ikun l-esponenti li jiġi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, l-esponenti dejjem assigura li jottempra ruħu rigorament ma' dak li trid il-liġi;*

   b. *Illi, fit-tieni lok, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent u bl-ebda mod ma jmorru kontra l-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

   c. *Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi l-Istat għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' kemm-il darba dan il-kontroll huwa preskritt bil-liġi u jservi għan leġittimu, u cioe fl-interess ġenerali. F'dan il-każ partikolarment, in kwantu si tratta ta' raba' maħduma u li hija l-unika mezz ta' għixien tal-esponenti, id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' għal dawn l-iskopijiet hija ferma aktar ġustifikabbli;*

   d. *Illi fir-raba' lok, fi kwalunkwe każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi illi r-rikorrenti sofrew danni pekunjarji u/jew danni non-pekunjarji, l-esponenti ma għandhom fl-ebda ċirkostanza jinżammu responsabbli għal dan, u għalhekk ma għandhom iħallsu l-ebda ammont;*

   e. *Illi finalment l-esponenti umilment jirriżervaw, minn issa, il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi huma jiġu intortament u*

mingħajr ebda ħtija ta' xejn żgumbrati mir-raba' lilhom mikrija, inkluż li jżommu l-istess reponsabbli għal kull dannu u ħsara li jistgħu jsofru;

f. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

7. Permezz ta' rikors datat tnax (12) t'Ottubru 2021, Simon Pulis u Alexandra Farrugia informaw lil din il-Qorti illi r-rikorrent Francis Saverio Pulis kien ġie nieqes nhar is-sbatax (17) ta' Lulju 2021, u talbu sabiex issir il-leġittimazzjoni tal-atti u l-ġudizzju jiġi trasfuż f'isimhom. Din il-Qorti laqgħet it-talba permezz ta' digriet datat ħmistax (15) t'Ottubru 2021;

8. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tar-raba' mertu tal-kawża mis-sena 2005 sad-data tas-seduta, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku;

9. **Permezz ta' nota ta' ċessjoni parzjali ppreżentata waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront tal-intimat Carmelo Pulis stante transazzjoni milħuqa bejn il-partijiet, iżda żammew ferm l-istess atti fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;**

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa (5) ta' Mejju 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta' Francis Saviour Pulis datat ħamsa (5) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe kuntratt ta' diviżjoni pubblika fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2005 (**Dok FSP1** a fol 3 *et seq* tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata għaxra (10) t'Awwissu 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Carmelo Pulis, datata dsatax (19) t'Awwissu 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minnha stess nhar il-ħmistax (15) t'Ottubru 2021 illi permezz tiegħu awtorizzat il-leġittimazzjoni tal-atti u t-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Simon Pulis u Alexandra Farrugia wara l-mewt tar-rikorrent Francis Saviour Pulis;

15. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, illi permezz tiegħu inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala l-Perit Tekniku sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju tar-raba' mertu tal-kawża mis-sena 2005 s'Ottubru 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

16. Rat in-nota ta' ċessjoni parzjali ppreżentata mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2022 illi permezz tagħha r-rikorrenti ċedew il-kawża odjerna fil-konfront tal-intimat Carmel Pulis stante transazzjoni, filwaqt illi żammew fermi l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;

17. Rat il-kopja fotostatika tal-aħħar ktieb tal-qbiela esebit mir-rikorrenti, immarkat **Dok KQ** a fol 54 *et seq* tal-proċess;

18. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022 u debitament ikkonfermat bil-ġurament tagħha fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa (5) ta' Mejju 2022 (a fol 61 *et seq* tal-proċess);

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Tonio Pulis**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2022[1];

20. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 89-91 tal-proċess;

21. Rat id-dokmenti esebiti mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota datata ħdax (11) t'Ottubru 2022, cioe: (a) sensiela ta' artikoli ppubblikati f'ġurnali varji Maltin (**Dok AS1 sa AS6** a fol 94 *et seq* tal-proċess); (b) riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April 2017 (**Dok AS7** a fol 115 *et seq* tal-proċess); (c) pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea datata tmintax (18) t'Otubru 2017 (**Dok AS8** a fol 124 *et seq* tal-proċess); (d) *Census of Agriculture 2020* ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta (**Dok AS9** a fol 140 *et seq* tal-proċess); (e) Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni Ewropea rigward l-istrateġija ta' Malta relatata mal-CAP, ippubblikata fit-tmintax (18) ta' Diċembru 2020 (**Dok AS10** a fol 160 *et seq* tal-proċess);

22. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi illi permezz tagħha wieġbet għad-domandi magħmula lilha in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat, a fol 193 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, prodotta mill-Avukat tal-Istat in eskussjoni, waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Jannar 2023[2];

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Simon Pulis** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2023[3];

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 82 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 205 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 209 *et seq* tal-proċess

25. Rat illi r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħmistax (15) ta' Ġunju 2023;

27. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

28. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu</u>

29. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent kellu jġib prova ta' titolu tiegħu fuq l-art mertu tal-kawża. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, imbagħad, l-Avukat tal-Istat, filwaqt illi jirrikonoxxi illi: (a) Francis Saviour Pulis akkwista l-artijiet permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-2005[4], u (b) uliedu Simon Pulis u Alessandra Farrugia wirtu l-assi ta' missierhom Francis Saviour Pulis stante li l-mara tiegħu ppremorietu[5], jissottometti illi d-dokumenti esebiti minn Simon Pulis u Alessandra Farrugia ma kinux jinkludu d-dikjarazzjoni *causa mortis*, u kien ikun idoneu li kieku din ġiet ippreżentata wkoll;

30. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet

[4] Vide **Dok FSP1** anness mar-rikors promotur, a fol 3 *et seq* tal-proċess
[5] Vide testment anness bħala **Dok D** a fol 32 *et seq* tal-proċess

fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[6]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

31. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[7], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[8], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

32. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[9] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

---

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[8] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[9] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

33. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi, ikkunsidrat il-grad ta' prova rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta, id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti huma prova sodisfaċenti tal-fatt illi r-rikorrenti jgawdu titolu fuq il-fond. Infatti, anke fl-iskritturi privati illi fihom intlaħaq il-ftehim mal-intimat Pulis u l-familja tiegħu, Simon Pulis u Alexandra Farrugia huma indikati bħala *'s-Sidien'*[10], b'dana illi Carmelo Pulis u l-familjari tiegħu rrikonoxxew lil Simon Pulis u Alexandra Farrugia bħala sidien-il-kera;

34. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu.

[10] Vide **Dok T** a fol 47 *et seq* tal-proċess u **Dok K** a fol 50 *et seq* tal-proċess

B. Prova tal-Kirja

35. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent kellu jressaq prova konvinċenti li l-proprjeta' in kwestjoni hija soġġetta għal kirja regolata mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

36. Fil-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2005, ġie indikat illi r-raba' mertu tal-kawża odjerna kienet *"soġġetta għal qbiela versu l-komparenti Carmelo Pulis"*, filwaqt illi **Tonio Pulis**, cioe iben Carmelo Pulis, jixhed illi r-raba' kienet orġinarjament tinħadem minn missieru, iżda huwa beda jmur jgħinu għall-ħabta tas-sena 1991 / 1992[11];

37. Ġie għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, sodisfaċentement pruvat illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

38. Ciononostante, din il-Qorti tinnota illi, mit-talba magħmula mir-rikorrenti għall-ħatra tal-Perit Tekniku, jirriżulta illi, fi kwalunkwe każ, huma mhumiex qegħdin jitolbu kumpens għall-perjodu qabel l-2005. Il-Qorti jidhrilha illi tali kumpens ikun meritat fil-każ illi tinstab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan stante illi minkejja illi ma ġewx esebiti l-irċevuti tal-ħlas tal-qbiela għas-snin ta' qabel l-2010, xorta waħda ġie pruvat illi r-raba' kienet ilha mqabbla lil Carmelo Pulis u l-familja tiegħu qabel l-2010;

39. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu.

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

[11] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu a fol 84 tal-proċess

40. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

41. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tas-soċjeta' rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

(a) L-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 meta si tratta ta' teħid f'kuntest ta' kirja *(paragrafu 13 tar-risposta tiegħu)*;

(b) L-Artikolu 37 jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta'. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta

sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded *(paragrafu 14 tar-risposta tiegħu)*;

42. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[12], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.*

Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qegħdin ukoll jilmentaw minn kontroll t'użu tal-proprjeta' tagħhom, u mhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tagħhom li seħħet f'kuntest ta' kirja. Ir-rikorrenti qed isostnu illi l-Kap 199 impona fuqhom kundizzjonijiet illi ma tawhomx il-flessibilta' illi għandu jkollhom *qua* proprjetarji tal-proprjeta' tagħhom. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

[12] Rik Nru 224/2019, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

43. In oltre, in kwantu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 ma japplikax f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[13]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].
>
> *Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb,* **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew*

[13] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

44. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[14]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

[14] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

45. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw *mutatis mutandis* anke għall-każ odjern. Difatti, ta' din il-fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[15], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

46. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, huma qed jiġu privati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, liema dritt t'użu kien qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-gabillott Pulis;

47. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199

[15] Rik Nru 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.

L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.

Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.

48. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[16], illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-

[16] Rik Nru 133/18, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.

49. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn ġie ritenut:

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi 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-proprjeta' 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'.

50. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', fil-punt meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jgawdu d-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test strett, b'dana illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba' proprjeta' tagħhom kif xtaqu huma. Hekk kienet ukoll il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali fis-

sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[17], fejn ġie ritenut:

> *11. Dak li l-Avukat tal-Istat iddeskriva bħala "4... għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob il-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded", huma biss sitta li l-parti kbira tagħhom jiddependu minn xi nuqqas tal-kerrej. Hu ċar li s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tar-raba' meta jfettillu, u għalhekk hu imperattiv li jirċievi kera xierqa.*

51. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[18] kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizzjonijiet 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-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, *inter alia,* il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Ġie ritenut fis-sentenza appena ċitata, mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***:

> *12. Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art 3(ċ) tal-istess liġi. Madankollu, fis-sentenza <u>J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et</u>, din il-Qorti diġa' kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:*

---

[17] Rik Nru 600/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[18] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

"14.... 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".

13. L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunita' li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Pero' dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.

14. Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.

15. Saħansitra fil-każ tal-Art 14 tal-Kap 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.

16. Wieħed ukoll ma jridx jinsa d-definizzjoni wiesa' tal-kliem 'membru tal-familja' u 'kerrej' li hemm fl-Att li jwassal biex persuni differenti jkunu intitolati li jkomplu jgawdu l-kirja minn persuna għall-oħra. Dan ikompli jżid l-inċertezza ta' sid il-kera dwar iż-żmien meta ser ikun jista' jieħu lura l-pussess tar-raba' u fl-istess ħin sidien il-kera ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa.

52. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarja d-dritt illi tuża l-art illi tagħha kienet proprjetarja fil-potenzjal sħiħ tagħha;

53. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-gabillott u familtu kellhom fil-pussess tagħhom raba' b'kejl superfiċjali globali ta' madwar ħamest elef, mitejn u għaxar metri kwadri (5,210mk)[19], għal qbiela ta' €13.55 fis-sena. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €13.55 fis-sena kienet ġusta għal aktar minn erba' tumoli raba', dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 kien joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sidien, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi kienu fiha r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bħala sidien ir-raba';

54. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għall-każ odjern, u illi r-rimedji illi joffru l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux, sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

55. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom

[19] Vide l-ewwel paragrafu tar-rikors promotur, kif konfermat mir-Rapport tal-Perit Tekniku (a fol 66 u 68 tal-proċess). Jiġi senjalat illi għalkemm fir-rapport tal-Perit Tekniku, il-Perit indikat il-kejl tar-raba' magħrufa bħala *"tal-Blajjet"* bħala 5270mk, fir-risposti tagħha għall-mistoqsijiet in eskussjoni (a fol 193 tal-proċess), hija tikkonferma illi dan huwa żball tal-pinna, u li l-kejl ta' din ir-raba' huwa effettivament 2570mk.

<u>sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>;

56. Hekk kif ġia ġie aċċennat aktar 'il fuq, illum-il ġurnata, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att XXII tal-2022. Ġie osservat dwar l-Att XXII tal-2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suriferita:

> *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, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-*

rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) (sic) *sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*

57. Filwaqt illi din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament fl-interita' tiegħu, din il-Qorti tosserva wkoll illi l-kirja mertu tal-kawża ġiet terminata permezz ta' ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-familja ta' Carmelo Pulis f'Jannar 2022[20], u cioe sena qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022. Għaldaqstant, l-Att XXII tal-2022 ma jsibx applikazzjoni għall-kirja mertu ta' din il-kawża. Dan ikkunsidrat, iżda, il-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ma tistax tiġi kkunsidrata illi kompliet tippersisti minn Jannar 2022 'il quddiem, u dan stante illi effettivament il-kirja kienet ġia ġiet terminata bi ftehim bejn il-partijiet;

58. Fid-dawl tal-premess, **<u>din il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna</u>**, iżda għal kull buon fini tiddikjara illi **<u>tali leżjoni ma baqgħetx tippersisti minn Jannar 2022 'il quddiem</u>**.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

[20] Vide **Dok T** a fol 47 *et seq* tal-proċess

59. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

60. Sabiex tifhem eżattament dak illi huwa inkorporat f'dan l-artikolu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal-linja ġurisprudenzjali tal-Qorti ta' Strasburgu, liema ġurisprudenza, minkejja illi kienet tittratta dwar bini residenzjali, ġew esposti fiha prinċipji legali ġenerali illi jgħoddu wkoll *mutatis mutandis* għall-każ in kwestjoni;

61. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[21]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No*

[21] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

62. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

63. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[22] illi,

[22] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

64. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri*

> *v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-Kap 199 kien wieħed leġittimu, u li tali liġi ġiet promulgata fl-interess ġenerali, għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

65. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

66. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that,*

in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[23]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[24] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

[23] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[24] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[25] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

67. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[26], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on*

---

[25] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[26] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

the applicants. 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 applicants' right of property.

68. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġie ritenut bl-aktar mod elokwenti:

Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :

" … u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta` art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għazla għajr illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xogħol iehor.

Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ ta` llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-antekawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova nkonfutabbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta

jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-ligi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` sal-milja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u ta` dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta` bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` 39 fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

69. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[27] irriteniet:

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li

[27] Rik Nru 72/2016/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

> *jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi.*

70. Il-karba ta' proprjetarji illi r-raba' tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet finalment indirizzata, bil-promulgazzjoni tal-**Att XXII tal-2022**, liema emendi ma jsibux applikazzjoni għall-każ odjern stante illi r-rikorrenti kienu laħqu ftehim mal-gabillott rigward ir-ripresa tar-raba' saħansitra qabel l-introduzzjoni tal-istess Att. Madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi minkejja illi Carmelo Pulis irrinunzja għad-drittijiet tiegħu kollha fuq ir-raba' mertu tal-kawża *pendente lite*, ma jfissirx illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom qabel intlaħaq il-ftehim ġiet rimedjata;

71. Din il-Qorti tagħmel għalhekk tagħha dak illi ġie enunċjat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kap 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua* proprjetarji. Ir-rikorrenti kienu fortunati illi rnexxielhom jaslu għal ftehim ma' Carmelo Pulis sena qabel daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi, b'dana illi l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ġiet indirizzata qabel;

72. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sal-preżentata tal-kawża odjerna, <u>**ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**</u>. Dan, iżda, ma baqax il-każ <u>**minn Jannar 2022 'il quddiem**</u>, għar-raġunijiet suesposti.

E. <u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

73. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan stante illi ma kellhom aċċess għal ebda qorti li setgħet tawtorizza lilhom jew lil missierhom Francis Saviour Pulis jieħdu pussess lura ta' ħwejjiġhom jew tagħtihom kumpens xieraq;

74. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali, iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża;

75. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;*[28]

76. Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

[28] Ara wkoll Rik Nru 600/2021/1, ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

77. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

78. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

79. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[29], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2005 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Raba' magħrufa bħala *Tal-Blajjet*:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2005	2010	€ 850.00
2011	2016	€ 1,500.00
2017	2021	€ 2,100.00
TOTAL		**€ 24,600**

Raba' magħrufa bħala *Ta' Tinġir*:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2005	2010	€ 300.00

[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 61 *et seq* tal-proċess.

2011	2016	€ 600.00
2017	2021	€ 800.00
TOTAL		**€ 9,400**

80. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[30], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

[30] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

81. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-Avukat tal-Istat għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[31]. In suċċint, fir-risposti tagħha[32], il-Perit Tekniku kkonfermat illi l-valur ta' *5,270m.k.* indikat fir-rapport kien żball tal-kitba, u infatti kellu jkun *2,570m.k.*, iżda li l-valuri lokatizji mogħtija kienu korretti. In oltre, hija kkonfermat ukoll illi minkejja illi ma kellhiex aċċess għall-ġiebja illi tinsab fir-raba' *Ta' Tinġir*, hija ħadet kemm l-istess ġiebja kif ukoll il-benefikati l-oħra fl-istess raba' in konsiderazzjoni sabiex waslet għall-valur u l-valur lokatizju tal-art agrikola. Finalment, il-Perit Tekniku kkonfermat illi hija wżat il-*comparison method* sabiex tasal għall-valuri mogħtija fir-rapport tagħha, illi m'għamlitx referenza għal reklami ta' *estate agents*, u li ħadet in konsiderazzjoni xi *commitments* fil-viċinanzi sabiex waslet għall-valuri finali;

82. Il-Perit Tekniku ġiet ukoll mitluba tixhed in eskussjoni quddiem din il-Qorti[33], fejn ikkonfermat illi d-distinzjoni bejn il-valur mogħti lir-raba' *Tal-Blajjet* (mogħti valur ta' €210,000) u dak mogħti lir-raba' *Tat-Tinġir* (mogħti valur ta' €80,000) hija dovuta għall-fatt illi *"ma tistax tagħmel comparison bejn għalqa u oħra jiġifieri they are not the same stretch of land, they are totally different pieces of land, wieħed qiegħed faċċata tal-baħar u l-ieħor qiegħed viċin ħafna a main road"*. Infatti, fir-rapport tagħha, il-Perit

[31] Vide **Dok A** a fol 89 *et seq* tal-proċess
[32] Vide risposti tal-Perit Tekniku a fol 193 *et seq* tal-proċess
[33] Vide t-traskrizzjoni tax-xhieda a fol 205 *et seq* tal-proċess

Tekniku tispjega b'mod aktar dettaljat dwar ir-raba' magħrufa bħala *Tal-Blajjet*:

> *12. Illi l-aċċess għalll-art in kwistjoni illi tinstab barra miż-żona tal-iżvilupp u cioe' Outside Development Zone hija tramite artijiet ta' terzi persuni. Illi l-għalqa għandha faċċata twila fuq Triq Ħaż-Żabbar, Marsascala iżda ma hemmx aċċess dirett minn mat-triq. Tali għalqa qiegħda 'l fuq mit-triq u għaldaqstant ikun hemm bżonn ta' taraġ sabiex l-aċċess ikun viabbli.*
>
> *13. Illi l-art in kwistjoni tikkonsisti minn art agrikola iżda ma tidhirx illi kienet qed tinħadem. Illi hemm il-ħitan tas-sejjieħ mal-perimetru tal-art. Illi l-art fiha siġar tal-ħarrub iżda ma fihiex strutturi.*

Mill-banda l-oħra, tispjega mbagħad il-Perit Tekniku dwar ir-raba' magħrufa bħala *Tat-Tinġir*:

> *15. Illi l-aċċess għall-art in kwistjoni illi tinstab barra miż-żona tal-iżvilupp u cioe' Outside Development Zone, hija tramite sqaq illi jisbokka fi Triq Għaxqet il-Għajn, Marsascala. Illi l-għalqa tifforma parti minn sensiela ta' ħbula mit-triq imsemmija għal mal-blat ħdejn il-baħar. Fil-fatt hemm veduta tal-baħar mill-għalqa in kwistjoni.*
>
> *16. Illi l-art in kwistjoni tikkonsisti minn art agrikola iżda ma tidhirx illi kienet qed tinħadem. Illi hemm il-ħitan tas-sejjieħ fi stat ħażin ta' manutenzjoni mal-perimetru tal-art iżda ma hemmx grada mal-entrata tal-għalqa mill-isqaq. Illi l-art fiha ġiebja iżda ma fihiex strutturi.*

Finalment, fil-valutazzjoni tagħha, il-Perit Tekniku ssostni illi hija ħadet in konsiderazzjoni diversi fatturi, *"fosthom ir-referenzi elenkati fir-relazzjoni,*

speċjalment riċerki fl-arkivji ta' gazzetta lokali", "it-tibdil fil-valur ta' proprjeta' matul is-snin imsemmija, dejjem wara li eżaminat diversi studji u kif ukoll ħadet konjizzjoni tal-valur lokatizju tagħhom", u l-*"pożizzjoni tal-art u l-użu preżent u l-aċċess tiegħu"*. Din il-Qorti hija għalhekk konvinta illi l-valutazzjoni illi waslet għaliha l-Perit Tekniku ma kinitx waħda arbitrarja, iżda waħda illi ttieħdet fuq konsiderazzjonijiet validi fid-dritt u fil-fatt;

83. Il-Qorti tinnota wkoll illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali;

84. Il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn tiddipartixxi mill-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi ma nġabet l-ebda relazzjoni peritali illi tista' b'xi mod tikkontrasta l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku. Għaldaqstant, il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

85. In oltre, f'dik illi hija qbiela perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi Carmel Pulis kien iħallas qbiela fl-ammont ta' **€13.55** fis-sena[34]. Mill-atti proċesswali ma jirriżulta l-ebda ammont ieħor, b'dana illi din il-Qorti qiegħda tasal għalhekk tikkonkludi illi din iċ-ċifra ma nbidlet qatt. Għaldaqstant jirriżulta illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ipperċepew qbiela fl-ammont ta' **€230.35** mis-sena 2005 sal-2021;

86. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni*

[34] Vide kopji tal-ktieb tal-qbiela immarkat **Dok KQ** a fol 54-56 tal-proċess

ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

87. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[35]:

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

[35] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own

volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[36] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

88. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, applikat ukoll il-formola stabbilita f'*Cauchi vs Malta* għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan wara illi l-Qorti Kostituzzjonali rat illi l-Perit Tekniku kien stima l-valur lokatizju annwali tar-raba' ta' daqs ta' cirka 2,910mk fl-ammont ta' €1,964, u qieset illi, peress illi mill-provi prodotti quddiem l-Ewwel Qorti il-bidwi ftit li xejn jidher li kellu redditu mit-tkabbir ta' prodott agrikolu u kellu spejjeż sostanzjali, ma kienx realistiku li bidwi jkun dispost

[36] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

iħallas dan l-ammont sabiex jikri l-art. Il-Qorti Kostituzzjonali kkunsidrat illi l-Perit Tekniku ma kienx serrħilha rasha illi verament kien ħa in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, minflok ma wasal għall-istima tiegħu sempliċiment fuq bażi ta' spekulazzjoni immobiljari, iżda meta qieset it-tnaqqis li jsir meta jinħadem il-kumpens skont is-sentenza *Cauchi,* dan kellu jikkumpens għall-istima tal-Perit;

89. Mill-banda l-oħra, iżda, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ukoll flessibbli fl-applikazzjoni tal-formola applikata f'*Cauchi*, u ma jidhirx illi qiegħda tapplika l-istess formola b'mod rigoruż u konsistenti bħal fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***, il-Qorti Kostituzzjonali nnotat illi l-atturi kienu xtraw l-art bi prezz favorevoli ħafna preċiżament għaliex l-għalqa mertu tal-kawża kienet mikrija, u għalhekk iddeċidiet illi s-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex tingħata kumpens għall-ewwel ħmistax-il sena minn meta saret sidt tal-art. In oltre, imbagħad, il-Qorti Kostituzzjonali osservat illi, meqjus li r-raba' f'dak il-każ kienet raba' bagħli, u li min ried jikri kellu jara minn fejn ser iġib l-ilma, il-valutazzjoni mogħtija mill-Periti addizzjonali ta' €40 għal kull metru kwadru ma kienx wieħed illi jirrifletti l-valur lokatizju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu, iżda ta' raba' li tintuża għal xi skop ieħor. Għaldaqstant, il-Qorti Kostituzzjonali naqset 50% għall-inċertezza li s-soċjeta' rikorrenti jirnexxilha tikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu, minflok l-20% illi di solito jiġu mnaqqsa skont il-formola f'*Cauchi*;

90. L-istess għamlet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, fejn il-Qorti għażlet ukoll illi tnaqqas 50% (minflok 20%) għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti. Dan peress illi l-Perit Tekniku kien ta stima ta' €75 kull metru kwadru, u stima ta' €750 kull metru kwadru jekk l-art tintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-fatt illi l-kerrej kien dilettant, u li l-prodott agrikolu kien jikkonsmah hu u l-familja tiegħu; (b) il-fatt li r-rikorrent kellu impjieg *full time* u ma kienx jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u ta' familtu; u (c) li l-valur lokatizju mogħti mill-

Perit Tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkonsidra li l-art hi bagħli, u f'partijiet minnha hemm il-blat;

91. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha żewġ porzjonijiet raba' bagħli illi, skont il-Perit Tekniku, ma jidhurx illi qed jinħadmu.Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-Perit Tekniku ħadet in konsiderazzjoni l-post fejn jinsabu l-għelieqi rispettivi, l-aċċess għalihom, u diversi fatturi oħra meta stmat il-valur lokatizju tagħhom.Iben Carmelo Pulis, **Tonio Pulis**, jixhed illi huwa *full-time farmer* u li missieru kien *full-time farmer* ukoll[37]. Ma tressqet l-ebda prova in atti dwar l-ispejjeż illi kellhom fir-raba' mertu tal-kawża, u/jew tal-qligħ illi kienu jagħmlu (jekk kienu jagħmlu) mill-bejgħ tal-prodott agrikolu mkabbar minnhom. Kull ma jsemmi Tonio Pulis fix-xhieda tiegħu hu li familtu kienet trabbi l-baqar fiż-żmien meta r-raba' kien għadu f'idejn nannuh. Madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi fil-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-familja Pulis: (a) il-familja Pulis kienet lesta tirrinunzja għad-drittijiet tagħha fuq l-għalqa magħrufa bħala *Tal-Blajjet* u tirritjeni biss dik magħrufa bħala *Ta' Tinġir*, filwaqt illi (b) ir-rikorrenti kienu lesti jikkonċedu b'titolu ta' kommodat lil Tonio Pulis ir-raba' magħrufa bħala *Ta' Tinġir* gratwitament, għall-kumplament ta' ħajtu[38]. Ikkunsidrat dan, din il-Qorti tasal tikkonkludi illi (a) għalkemm huwa minnu illi, *qua proprjetarji*, il-liġi kienet leżiva għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, lir-rikorrenti ma kienx ser jagħmlilhom wisq differenza l-ammont ta' qbiela illi kien jitħallas fuq ir-raba'; filwaqt illi, mill-banda l-oħra, (b) il-familja Pulis ma kellhomx għalfejn jirritjenu ż-żewġ porzjonijiet art meta effettivament ma kellhomx użu għall-*area* kollha fil-pussess tagħhom;

92. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal **40%**. Dan stante illi (a) donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom illi r-raba' tiġi lura fil-pussess tagħhom, kemm stante illi ma nġabet l-ebda prova illi xi ħadd minnhom huwa *full-time farmer*, kif ukoll ikkonsidrati t-termini u

[37] Vide traskrizzjoni tax-xhieda a fol 82 *et seq* tal-proċess
[38] Vide **Dok T** a fol 47 *et seq* tal-proċess

kundizzjonijiet tal-ftehim milħuq mal-familja Pulis illi minnhom jirriżulta illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu flessibbli ferm fil-konfront tal-pussess tar-raba' minn Tonio Pulis; (b) il-fatt illi r-raba' hija bagħli, għalqa minnhom tinsab qrib il-baħar, u ma jirriżultax, mir-rapport tal-Perit Tekniku, illi r-raba' mertu tal-kawża hija attrezzata u f'kundizzjoni tajba sabiex tintuża bħala art agrikola mingħajr investiment f'manutenzjoni u mogħdija ta' servizzi;

93. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

€ 34,000 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = € 23,800
€ 23,800 – **40% għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 14,280
€ 14,280 – **€ 230.35 kera perċepita** =
€ 14,049.65

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbatax-il elf u disgħa u erbgħin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€14,049.65)**;

94. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni l-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

95. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

96. Jirriżulta mill-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u Carmelo Pulis u familtu illi l-partijiet kienu qablu li *"l-ispejjeż legali jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, kull*

parti tbati l-ispejjeż tagħha, mingħajr preġudizzju għal kull dritt għal tali spejjeż legali fil-konfront ta' l-Avukat tal-Istat"[39];

97. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tar-rikorrenti tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

98. In oltre, peress illi l-gabillott daħal fl-istorja intortament, u sempliċiment per konsegwenza tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kirja tiegħu kienet waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, din il-Qorti hija tal-fehma illi saħansitra anke l-ispejjeż ġudizzjarji tal-intimat Pulis għandhom jiġi sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

99. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** u tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż prinċipalment iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, in relazzjoni mar-raba' mertu tal-kawża odjerna, irriżulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u dan ai termini tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, <u>limitatament sa Jannar 2022</u>, u cioe d-data meta Carmelo Pulis u familtu rrinunzjaw għal kwalunkwe dritt li qatt kellhom jew seta' kellhom fuq ir-raba' mertu tal-kawża;

[39] Vide **Dok T** a fol 49 tal-proċess

(ii) Filwaqt illi **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel parti tat-tieni talba, stante illi Carmelo Pulis irrinunzja għad-drittijiet tiegħu fuq ir-raba' mertu tal-kawża, **tilqa' t-tieni parti tat-tieni talba**, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbatax-il elf u disgħa u erbgħin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€14,049.65)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500)**, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(iii) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur