QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 145/2022 FDP

Fl-ismijiet

Carmela sive Carmelina Bugeja (K.I. 410137M)
David Bugeja (K.I. 395666M)
Joseph Bugeja (K.I. 100463M)
Isabelle Mizzi (K.I. 42470M)
Joseph Mifsud (K.I. 285170M)

vs.

Avukat tal-Istat

Joseph Callus (K.I. 0089166M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta' Marzu 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi l-esponenti jqabblu lill-intimat Joseph Callus biċċa raba bagħli f' Tal-Ibraġġ, limiti tas-Siġġiewi, aċċessibbli minn triq bla isem, tal-kejl ta' ċirka għaxar siegħan, ekwivalenti għal 1,873.53 m.k., konfinanti minn Nofsinhar ma' triq bla isem u mill-irjieħ l-oħra ma' għelieqi oħra ta' terzi persuni, skond pjanta "Dokument A", bi qbiela ta' €18.64c fis-sena li jitħallsu kull 25 ta' Diċembru bil-quddiem. Illi din l-art ilha hekk imqabbla għal għexieren ta' snin.*

ii. *Illi din l-art oriġinarjament kienet indiviża, iżda b'kuntratt tat-22 ta' Diċembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', "Dokument B" hawn anness, inqasmet f'żewġ porzjonijiet ugwali, liema porzjonijiet ġew assenjati in kwantu għall-porzjon nru. 1 lil Mary Mifsud u in kwantu għall-porzjon nru. 2 lill-Antonio sive Anthony Bugeja.*

iii. *Illi Antonio Bugeja miet fit-13 ta' Frar 2013 u skond l-aħħar testment tiegħu tat-18 ta' Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, "Dokument C" hawn anness, huwa ħalla lil martu r-rikorrenti Carmela sive Carmelina Bugeja l-użufrutt vita durante tal-beni kollha tiegħu, filwaqt illi nnomina bħala eredi universali tiegħu lit-tlett uliedu r-rikorrenti David, Joseph u Isabelle aħwa Bugeja.*

iv. *Illi Mary mart Paul Mifsud mietet intestata fit-22 ta' Ġunju 2016 u b'digriet tas-27 ta' Ġunju 2017, "Dokument D" hawn anness, il-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) ordnat l-apertura tas-suċċessjoni tagħha favur binha r-rikorrenti Joseph Mifsud in kwantu għal nofs indiviż u favur l-armel tagħha Paul Mifsud in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor.*

v. *Illi l-wirt tal-istess Mary mart Paul Mifsud ġie dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tad-19 ta' Ġunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kif jirriżulta mid-"Dokument E" hawn anness.*

vi. *Illi Paul Mifsud miet testat fis-26 ta' Frar 2019 u skond l-aħħar testment tiegħu tas-7 ta' Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar huwa nnomina bħala l-uniku werriet universali u padrun assolut ta' ġidu kollu lill-uniku ibnu r-rikorrenti Joseph Mifsud.*

vii. *Illi l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta' huwa ferm aktar minn €18.64c fis-sena li r-rikorrenti jirċievu mingħand l-intimat Joseph Callus (K.I. 0089166M).*

viii. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Callus huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u dan inter alia ai termini tal-Artikolu 4 tal-istess Kap. 199.*

ix. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €75,000 u għandha valur lokatizzju raġjonevoli u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €18.64c fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimat Callus bħala gabillott tal-istess għalqa.*

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

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

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

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

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

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

xvi. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €18.64c fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €75,000.

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

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

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

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

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

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

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

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

xxv. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja. Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et****, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet illi l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi u li l-intimati f'dik il-kawża ma setgħux ikomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Callus (K.I. 0089166M) għall-biċċa raba bagħli f' Tal-Ibraġġ, limiti tas-Siġġiewi, aċċessibbli minn triq bla isem, tal-kejl ta' cirka għaxar siegħan, ekwivalenti għal 1,873.53 m.k., konfinanti minn Nofsinhar ma' triq bla isem u mill-irjieħ l-oħra ma' għelieqi oħra ta' terzi persuni, skond pjanta "<u>Dokument A</u>", u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia raba bagħli f' Tal-Ibraġġ, limiti tas-Siġġiewi, aċċessibbli minn triq bla isem, tal-kejl ta' cirka għaxar siegħan, ekwivalenti għal 1,873.53 m.k., konfinanti minn Nofsinhar ma' triq bla isem u mill-irjieħ l-oħra ma' għelieqi oħra ta' terzi persuni, skond pjanta "<u>Dokument A</u>", kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-proprjeta de quo.*

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

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

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fis-26 ta' April 2022 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża;*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħu bl-ebda mod jippretendu leżjoni tad-drittijiet tagħhom f'kull żmien fejn huma ma kellhomx titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni li jintitolahom li jikruha bi qbielha;*

3. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja protetta taħt il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

4. *Illi safejn it-tieni talba rikorrenti hija msejsa fuq l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tali talba hija improponibblu għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċioè li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

5. *Illi bla ħsara għal dak fuq il-premess, rigward l-ilment ibbażat fuq l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skond 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' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

   *Sewwasew fil-każ odjern, 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-bidwi u tal-poplu b'mod ġenerali.*

   *Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 199 jista' jitqies li jmur kontra l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

6. *Illi in segwitu tal-punt preċedenti, teżisti proporzjonalità bejn l-interess ġenerali biex jintlaħaq l-għan tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fl-ewwel lok, dan għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għas-sidien li jieħdu lura l-għalqa f'idejha*

*minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx*

7. *Illi fit-tieni lok, lanqas m'huwa minnu li s-sidien ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Anzi skond l-**artikolu 3 tal-Kap. 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sidien jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi. B'dan illi fejn il-valur tal-kera mħallsa fl-inħawi jkun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera in kwistjoni, 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;*

8. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom **rimedji ordinarji** disponibbli għalihom biex iżidu l-qbiela jew biex jiżgumbraw lill-intimat Joseph Callus u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;*

9. *Illi jiġi b'hekk li fil-każ odjern m'hemmx ksur tal-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** fil-konfront tar-rikorrenti u kull talba konsegwenzjali tagħhom mhijiex mistħoqqha;*

10. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent huwa tal-fehma li tali lment huwa fiċ-ċirkustanzi improponibbli. Dan qiegħed jingħad għaliex skond l-**artikolu 32(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

11. *Illi f' kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd għad-tgawdija ta' ġidhom taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ta' Malta u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Dan minħabba dak li jipprovdu l-**artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199** kif ġa spjegat fl-eċċezzjonijiet preċedenti;*

12. *Illi jiġi b'hekk li lanqas m'hemm ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** fil-konfront tar-rikorrenti u kull talba konsegwenzjali tagħhom mhijiex mistħoqqha;*

13. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, jingħad li skond l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni dak l-artikolu japplika biss "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu". Minn dan joħroġ li sabiex wieħed jilmenta minn ksur tad-dritt għal smigħ xieraq irid jew ikun hemm litiġju, u ċoe' proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur d-dritt għas-smigħ xieraq (f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Alaverdyan v. Armenia**, app. no. 4523/04, deċiża fl-24 t'Awwissu 2010, paragrafu 26), jew inkella li wieħed ma kellux aċċess għal qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi jew dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court" (f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Naït-Liman v. Switzerland**, application no. 51357/07, deċiża fil-15 ta' Marzu 2018, paragrafu 112);*

14. *Illi fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati. Anzi fil-fatt huma kellhom kull opportunità li jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u qatt ma ġew mxekkla milli jagħmlu dan. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx qudiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qabel, din kienet l-għażla tagħhom stess;*

15. *Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni m'hemm l-ebda vjolazzjoni tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u għalhekk kwalunkwe talba konsegwenzjali mhijiex mistħoqqa;*

16. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jirrileva li l-eċċezzjonijiet numru 13 u 14 japplikaw ukoll għal dan l-ilment. Għalhekk m'hemm l-ebda vjolazzjoni tal-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** u kwalunkwe talba konsegwenzjali mhijiex mistħoqqa;*

17. *Illi f'kull każ, fejn permezz tat-tieni talba r-rikorrenti qiegħdin jitolbu r-ripreża tal-proprjetà in kwistjoni, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talbiet. Konsegwentament, din it-talba għandha wkoll tiġi miċħuda għal din ir-raġuni;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

3. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2022, l-intimat **Joseph Callus** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu kollha respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi preliminarjament jidher illi l-ġudizzju mhuwiex integru. Mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti jidher illi Joseph Mifsud wiret il-porzjoni tiegħu mingħand ommu Mary Mifsud. Jidher ukoll illi Mary Mifsud ġiet suċċeduta wkoll minn Paul Mifsud, li għal xi raġuni mhuwiex inkluż mar-rikorrenti;*

3. *Illi bħala fatt l-art de quo kienet mikrija lil Antonio Callus, missier l-eċċipjent, li miet fl-2005. Madankollu l-eċċipjent kien diġà' l-art bil-kuntentizza tar-rikorrenti tant illi irrikonoxxewh bħala inkwilin meta missieru kien għadu ħaj. Għalhekk m'huwiex il-każ li l-intimat wiret lill-missieru u b'hekk akkwista d-dritt lokatizzju ta' missieru ex lege, a bażi tal-Kap 199. Xejn minn dan. L-intimat ilu rikonoxxut mis-sidien sa mis-sena 2000. Huwa ma ġiex impost fuqhom bl-applikazzjoni tal-liġi, u m'huwiex il-każ illi kienu kostretti jaċċettaw lill-intimat għax issuċċieda fid-drittijiet ta' missieru a bażi tal-Kap 199. Għal kuntrarju, huwa ġie aċċettat minnhom volontarjament meta ma kellhom ebda obbligu jagħmlu dan. Għalhekk bl-aċċettazzjoni libera u volontarja tagħhom ir-rikorrenti tilfu kull jedd jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 199;*

4. *Illi inoltre r-rikonoxximent imsemmi fl-eċċezzjoni ta' qabel din ifisser ukoll illi l-Kap 199 lanqas biss ġie applikat, in kwantu l-eċċipjent sar inkwilin mhux bis-saħħa tal-liġi (għaliex issuċċieda fid-drittjiet ta' missieru), iżda għaliex ġie volontarjament aċċettat mir-rikorrenti. M'huwiex il-każ li ġew "imġiegħel(a) illi jaċċetta(w) il-proroga indefinta tal-lokazzjoni", kif qed jallegaw. B'hekk, fil-każ in eżami ma kien hemm l-ebda tiġdid awtomatiku u l-Kap 199 ma ġiex applikat, u jsegwi illi ma hemm l-ebda lok illi l-provvediment relattiv jiġi impunjat;*

5. *Illi ukoll fil-mertu, kull meta r-rikorrenti talbu awment fil-kera din ġiet aċċettata u l-eċċipjent dejjem ħallasha. Kwindi l-anqas ma huwa l-każ illi l-kera ma tistax tiżdied, għaliex fil-fatt żdiedet, u dan dejjem kif riedu r-rikorrenti. Għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti, ossia li qed jiġu leżi d-drittijiet proprjetarji tagħhom għaliex huma preklużi milli jżidu l-kera, m'għandhiex mis-sewwa. B'hekk, hawn ukoll isegwi illi ma hemm l-ebda lok illi l-provvediment relattiv jiġi impunjat;*

6. *Illi ladarba sa llum l-intimat ma nqediex bid-disposizzjonijiet tal-liġi li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwarhom, isegwi illi ma kien hemm l-ebda vjolazzjoni u konsegwentement ma huwa mistħoqq l-ebda rimedju;*

7. *Illi wkoll fil-mertu l-eċċipjent dejjem osserva l-kundizzjonijiet lokatizzji, u dejjem aġixxa skond il-liġi, u qatt ma kiser id-drittijiet tar-rikorrenti;*

8. *Illi dato ma non concesso jekk stess ġew leżi xi drittijiet tar-rikorrenti, huwa m'għandux iwieġeb, in kwantu dejjem osserva l-liġi. Għalhekk f'tali każ huwa m'għandux jiġi ppreġudikat bl-ebda mod. Dan qiegħed jingħad mingħajr preġudizzju għall-mertu;*

9. *Illi bl-istess mod, jekk stess ġew leżi xi drittijiet tar-rikorrenti, ġaladarba l-intimat ma nqedix bid-disposizzjonijiet tal-liġi illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwarhom, tali disposizzjonijiet għandhom jibqgħu japplikaw għall-intimat, u kwalsiasi rimedju illi jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti m'għandux iċaħħdu minnhom;*

10. *Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, jidher illi Carmela sive Carmelina Bugeja hija biss użufruttwarja tal-assi ta' żewġha d-defunt Anthony Bugeja, li lilu kienet tappartjeni l-proprjeta de quo. Hija m'għandha l-ebda sehem minn din il-proprjeta', u għalhekk il-lanjanza tagħha tista' tkun biss fir-rigward tal-użu u tal-frottijiet illi setgħet tgawdi minn din il-proprjeta' minn meta miet żewġha, u ċioe' mill-2013, u mhux qabel. Għaldaqstant kwalsiasi kumpens talvolta dovut lilha għandu jirrifletti dan l-istat ta' fatt;*

11. *Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti qed jistmaw l-art fl-ammont ta' €75,000, meta fl-2012 iddikjarawha €30,800, u fl-2017 (appena 5 snin ilu) stmawha €33,000. Huwa inverosimili ferm illi proprjeta' immobbli tiżdied aktar mid-doppju f'appena 5 snin. Għalhekk kwalsiasi stima, u konsegwentement kwalsiasi kumpens li talvolta jogħġobha tordna din l-Onorabbli Qorti, għandu jieħu dawn il-valuri in konsiderazzjoni;*

12. *Illi, sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, f'każijiet simili il-kumpens mogħti mill-Qrati m'għandux jagħmel tajjeb għad-dannu talvolta subit, iżda jingħata biss in rikonoxximent tal-vjolazzjoni talvolta subita;*

13. *Illi m'huwiex minnu dak allegat fil-premessa numru 'xxi', stante illi l-intimat irċieva sejħa mir-rikorrenti darba waħda biss;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-każ.*

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur, fosthom il-kuntratt ta' diviżjoni datat 22 ta' Diċembru 2012 fejn Antonio Bugeja, raġel ta' Carmela Bugeja u missier David Bugeja, Joseph Bugeja u Isabelle Mizzi, kif ukoll Mary Mifsud, omm

Joseph Mifsud u oħt Antonio Bugeja, akkwistaw permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni nofs sehem kull wieħed tal-għalqa meritu tal-kawża odjerna, ossija raba bagħli f’Tal-Ibraġġ, limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl ta’ 1,873.53 metri kwadri u li ġiet stmata li tiswa €30.800 (fol 12).

5. Rat l-affidavit ta’ **David Bugeja** ippreżentat mar-rikors promotur (fol 6).

6. Rat illi fid-19 ta’ Mejju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq l-art, tieħu konjizzjoni tal-istat u l-użu tal-art u tistabilixxi l-valur lokatizzju ta’ l-istess art mis-sena 1987 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-13 ta’ Lulju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta’ Settembru 2022 (fol 62).

8. Rat illi fil-5 ta Ottubru 2022, daħlu domandi in eskussjoni da’ parte ta’ l-intimat Callus (fol 79), illi għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku bil-miktub fit-28 ta’ Ottubru 202 (fol 92).

9. Rat l-affidavit ta’ **Joseph Callus**, ippreżentat fl-10 ta’ Ottubru 2022 flimkien ma’ dokumentazzjoni (fol 83 sa 91).

10. Rat illi fit-28 ta’ Novembru 2022, l-intimat Callus iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippreżenta.

11. Rat illi fit-28 ta’ Novembru 2022, il-Qorti ddikjarat il-provi kollha bħala magħluqa u ħalliet il-kawża ghas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentati fl-1 ta’ Diċembru 2022.

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimat Joseph Callus ippreżentati fl-14 ta’ April 2023.

14. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-4 ta’ Mejju 2023.

15. Rat illi fid-9 ta’ Mejju 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti wirtu serje ta’ propjetajiet, fosthom sehem ta’ nofs indiviż kull wieħed bejn l-aħwa Bugeja, ossija David u Joseph Bugeja u Isabelle Mizzi, flimkien ma’ ommhom Carmela Bugeja kif ukoll Joseph Mifsud tal-għalqa tal-kejl ta’ 1,873 metri kwadri fiż-żona ta’ Tal-Ibraġġ, limiti ta’ Siġġiewi.

17. Jirriżulta illi, permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni illi sar fit-22 ta’ Diċembru 2012, ir-rikorrenti, flimkien ma’ familjari oħra, qasmu l-varji propjetajiet tagħhom, fosthom l-art fuq imsemmija.

18. Jirriżulta illi l-art, illi preċedentement kienet mqabbla lil Antonio Callus, ossija missier l-intimat Joseph Callus, ġiet imqabbla lil Joseph Callus fl-20 ta’ Jannar 2002, b’effett mis-sena 2000 għal €18.64 fis-sena, hekk kif, min kien qiegħed jamministra l-propjeta' tar-rikorrenti, qaleb il-qbiela għal fuq Joseph Callus (vide fol 50).

19. Ma jirriżultax li r-rikorrent qatt pproċedewx b'każ kontra l-intimat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni intavolati fl-10 ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Callus, u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta`, konsegwentement qed tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

21. Jirriżulta illi l-intimat Joseph Callus, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, insista illi l-art kienet volontarjament lilu mqabbla mir-rikorrenti mis-sena 2000 'il quddiem, filwaqt li saħaq illi ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellu jiġi mġiegħel iħallas ebda kumpens peress li nsista illi huwa dejjem ħallas skond il-Liġi u ma għandux jiġi ppreġudikat b'tali proċeduri u għalhekk ma kellux jiġi żgumbrat minn hemm.

22. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Avukat tal-Istat, fost il-varji difiżi tiegħu, saħaq prinċipalment illi ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Kap 199, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

Provi

23. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti David Bugeja, Joseph Bugeja u Isabelle Mizzi kif ukoll Joseph Mizzi huma propretarji tal-art meritu tal-kawża odjerna, filwaqt illi Carmela Bugeja tgawdi l-użufrutt tas-sehem tat-tfal tagħha aħwa Bugeja. (fol 12)

24. Jirriżulta wkoll illi, fl-20 ta' Jannar 2002, l-intimat Joseph Callus ġie rikonoxxut bħala gabillot tal-għalqa meritu tal-kawża odjerna, u dan b'effett mis-sena 2000 'il quddiem (fol 50),

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 62 - 74)

> **21** *Illi għar-rigward tal-valur lokatizzju tal-propjeta' għas-snin preċedenti, l-esponenti kkunsidrat diversi fatturi, fosthom ir-referenzi elenkati fir-relazzjoni, speċjalment riċerki fl-arkivji ta' gazzetta lokali, u tenut kont it-tibdil fil-valur ta' propjeta' matul is-snin imsemmija, dejjem wara li eżaminat diversi studji u kif ukoll ħadet konjizzjoni tal-valur lokatizzju tagħhom.*
>
> **22** *Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tal-pożizzjoni tal-art u l-użu preżenti, il-valur tal-fond fis-suq huwa ħamsa u sittin elf Ewro (Ewro 65,000) mentri l-*

valur lokatizzju fis-suq tal-fond mill-1987 sal-2022, fl-intervalli ta' ħames snin, huwa elenkat fit-tabella A-

MIS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI
1987	€ 90.00
1992	€ 150.00
1997	€ 210.00
2002	€ 330.00
2007	€ 450.00
2012	€ 500.00
2017	€ 550.00
2022	€ 650.00

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, dawn ma biddlux il-konklużjonijet tagħha, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidrahom bħala tagħha.

Każ kontra Joseph Callus

27. L-intimat Joseph Callus, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

28. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa*

> *għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

29. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

30. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Joseph Callus saħaq illi ma għandu jbagħti ebda spejjeż.

31. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, minn naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Joseph Callus kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandu jbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

33. L-intimat ukoll saħaq illi huwa ma kellux jiġi preġudikat, li tfisser illi ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond u illi kull azzjoni kellha ssir quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qiegħed jokkupa l-art b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

> *u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

34. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir

fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXII tal-2022.

35. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

36. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

<u>Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur</u>

37. L-Avukat tal-Istat, fid-difiża tiegħu, prinċipalment saħaq illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 jżommu bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita, il-jedd tal-gabillot u l-jekk tas-sid, u dana kif jirriżulta mill-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

38. Il-Qorti tosserva illi difiża simili tqajjmet il-kawża '**Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et**' deċiż fil-Prim' Istanza fid-29 ta' Settembru 2021 u b'mod definittiv ftit xhur ilu mill-Qorti Kostituzzjonali fit-<u>12 ta' Lulju 2023</u>, fejn tali difiża ġiet għal kollox skartata fiż-żewġ istanzi.

39. Peress illi jidher illi tali difiża hija l-qafas tad-difiża ta' l-Avukat tal-Istat, ikun opportun illi l-ħsieb tal-Qorti Kostituzzjonali jiġi riprodott hawnhekk. Di fatti, dwar tali difiża, il-Qorti Kostituzzjonali hekk qalet:

> *10. Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:*
>
> > *• support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
> > *• safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;*
> > *• help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
> > *• maintain rural areas and landscapes across the EU;*
> > *• keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*

11. Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.

12. Il-każijiet li ssemmi l-liġi fejn sid il-kera jista' jitlob sabiex ma jġeddidx il-kera jinkludu ċirkostanzi fejn verament il-kerrej ma jkunx jistħoqqlu iktar protezzjoni. Ċirkostanzi varji li fil-parti l-kbira jindirizzaw l-obbligi tal-kerrej. Fejn il-każ jitratta dwar raba' li tinħadem minn bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art agrikola li jikri, il-Qorti ma tarax li l-problema qegħda minħabba li l-liġi tippermetti lis-sid jitlob li ma jġeddidx il-kirja biss fil-każijiet li jissemmew fl-Art. 4 tal-Kap. 199. Mingħajr dik il-protezzjoni ħafna bdiewa jispiċċaw mingħajr art, u dan eventwalment ikollu impatt negattiv fuq il-pajjiż.

13. Dan il-każ mhuwiex wieħed fejn il-kerrej ma jixraqlux protezzjoni ġialadarba mill-provi rriżulta li hu bidwi u juża l-art għall-iskop li hi mikrija.

14. Din il-Qorti fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et tat-23 ta' Novembru 2020 qalet:

> *"12. L-Avukat tal-Istat jkompli 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-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. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem, xorta fil-fehma tal-Qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.*
>
> *13.Tassew illi, kif fissret l-ewwel Qorti, dawn ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles".*

15. M'hemmx dubju li €19.80 fis-sena għall-kiri ta' art agrikola li fiha kejl ta' 8,832 metri kwadri hi rraġonevoli, u m'hemmx għalfejn parir ta' perit sabiex tasal għal dik il-konklużjoni. Hu veru li skont l-Art. 3 tal-Kap. 199 m'hemm xejn x'iżomm lis-sid u lill-kerrej milli jiftehmu fuq kondizzjonijiet ġodda bil-miktub. Kondizzjonijiet li jistgħu jinkludu żieda fil-kera. Però fejn

ma jseħħx ftehim, dik id-dispożizzjoni ma toffrix garanzija lis-sid li jekk jagħmel il-proċedura ser jibda jirċievi kera xierqa. Rilevanti wkoll li kien fl-1972 li dik id-dispożizzjoni ġiet emendata l-aħħar.

16. Qabel daħal fis-seħħ l-Att numru XXII tal-2022, l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 kien jipprovdi li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma jistax jipprovdi għall-kondizzjonijiet ġodda jekk:

> *"(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-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".*

17. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li fil-każ tal-Kap. 199, "23...... ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għal kollox fuq is-suq miftuħ". Dik ma kinitx ir-realtà ta' kirjiet bħal dik in eżami li ilhom jeżistu għexieren ta' snin. Hu magħruf li kirjiet ta' art agrikola protetti taħt il-Kap. 199 jagħtu kera ferm baxxa. Hu veru li skont il-proviso tal-istess dispożizzjoni l-Bord jista' jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda li jrid is-sid jew japprovahom safejn iqis li huma ġustifikati, però f'dan ukoll kellu japplika paragrafi (a) sa (ċ) tal-istess dispożizzjoni.

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità 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 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. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi. Inoltre, lanqas ma tista' toffri soljev il-kera li jitlob il-Gvern għall-kiri ta' għelieqi meta r-rati huma wkoll baxxi. Il-periti addizzjonali spjegaw li fl-2000 il-kera ta' raba' mill-Gvern kien €9.32 għal kull tomna. Komplew, "F'dan ix-xenarju, ir-rata tar-raba' bagħli ġiet modifikata għal bejn 10 u 15 Ewro kull tomna kull sena, skont il-kundizzjoni tar-raba'" (fol. 186). Qalu wkoll li, ".... f'dan il-każ, mil-lat agrikolu dan ikun €13 kull tomna (jiġifieri 1124 metru kwadru kull sena)". Il-Qorti ma tistax tara li llum il-ġurnata sid privat ta' art agrikola ser jikriha b'kera ta' €13 fis-sena għal tomna raba'.

19. Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba' kienet diġà ilha snin twal mikrija.3 Il-kiri ta' art agrikola kien il-mezz kif is-sid ikollu lil xi ħadd

jeħodlu ħsieb ħwejġu u fl-istess waqt jagħmel ftit qligħ. Kirjiet li ilhom fil-familja tal-inkwilin għall-ġenerazzjonijiet sħaħ. F'dan il-każ ma ntwera bl-ebda mod li l-bidwi ma jiflaħx iħallas iktar mill-miżerja li ilu jħallas lis-sid għal dawn is-snin kollha.

20. Hu veru wkoll li meta fl-1993 l-attriċi xtrat l-għalqa kienet taf għal x'hiex dieħla, ċjoè li qed tixtri art soġġetta għall-kirja protetta. Hu minnu wkoll li l-attriċi xtrat l-art mhux biex tużaha għall-agrikoltura għaliex ma twaqqfitx għal dak l-iskop imma biex tispekula. Madankollu, b'daqshekk ma jfissirx li m'għandhiex jeddijiet. Veru wkoll li l-art xtratha bi prezz ferm vantaġġuż, u dan peress li l-kirja hi protetta. Però jibqa' l-fatt li mid-data tal-akkwist għaddew xejn inqas minn tletin sena u baqa' ma nbidel xejn. Għalhekk l-argumenti li għamel l-Avukat tal-Istat f'paragrafu 25 tar-rikors tal-appell m'għandhomx saħħa. Jibqa' fatt li tletin sena wara li l-attriċi xtrat l-art, kien biss fl-aħħar tas-sena 2022 li l-liġi ġiet emendata bl-Att XXII tal 2022. B'dik il-liġi ġew introdotti regoli ġodda dwar kif għandha tiżdied il-kera. Proċedura li ovvjament mhijiex il-meritu tal-kawża tal-lum.

21. Fil-każ in eżami kull talba għall-awment skont l-Art. 3(2) tal-Kap. 199 x'aktarx ma kinitx ser twassal għal xi tibdil sinifikanti fil-kera. Dan apparti li fl-1992 wieħed ma setax ikun jaf kif il-valur tal-proprjetà f'Malta ser tiżdied.

40. Din il-Qorti, ftit li xejn ma għandha xi żżid mat-tagħlim u direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet eruditi tal-Qorti Kostituzzjonali fejn tiddikjara illi, a differenza ta' dak dikjarat mill-Avukat tal-Istat, l-Kap 199, kif applikat, qiegħed jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti lkoll.

<u>Drittijiet leżjonati</u>

41. Jirriżulta illi r-rikorrenti ikkontendew illi d-dritt lilhom leż kien dak ikkontemplat fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoani kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

42. Jirriżulta illi l-Kap 199, ossija l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba, sar liġi permezz ta' Att XVI tas-sena 1967, ippromulgat fl-20 ta' Ġunju 1967.

43. Dwar l-jekk hemmx ksur tal-varji artikoli indikati mir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija ftit ġimgħat ilu fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn kellha dan xi tgħid:

20. M'hemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022. Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba' għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.

> *21. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rigward tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni fis-sentenza* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,*** *din il-Qorti diġà spjegat kif japplika għall-każijiet simili:*
>
> > *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*
>
> *22. Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni, fis-sentenza* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *diġà ddeċidiet dwar il-jedd ta' aċċess bħala fergħa tal-jedd fundamentali għal smigħ xieraq. Il-Qorti ser tillimita ruħha biex tirriproduċi dak li diġà qalet f'dik is-sentenza:*
>
> > *"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-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas 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 tallum, 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".*

44. Abbażi ta' tali tagħlim, huwa ċar illi l-leżjoni sofferta mir-rikorrenti tirrigwarda kemm dak protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni flimkien ma' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol, kif ukoll dak protett bl-Artikolu 39 flimkien mal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

45. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm assolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' Lm3 fis-sena, ossija €6,99 hija waħda irriżorja u ċertament ma tista' b'ebda tip ta' immaġinazzjoni titqies bħala li qed tolħoq bilanċ bejn id-drittijiet tal-gabilott u tas-sid!

46. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

47. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property*

> *market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

48. Il-Qorti tinsab ċerta illi, għalkemm tali raġunament sar fil-fond ta' kirjiet ta' propjeta', l-istess għandu japplika wkoll għall-kirjiet ta' artijiet agrikoli.

49. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

50. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

51. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

53. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

54. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni.

55. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

57. Jirriżulta illi l-art kienet preċedentement imqabbla lil missier Antonio Callus, li jidher li sussegwentement miet fis-7 ta' Diċembru 2005 (fol 47).

58. Jirriżulta illi fl-20 ta' Jannar 2002, ir-rikorrenti kkonċediet l-art b'titolu ta' qbiela lill-intimat Joseph Callus, u dana meta Antonio Callus kien għadu ħaj.

59. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi ksur illi jistgħu jilmentaw dwaru r-rikorrenti għandu jiskatta biss minn wara illi krew l-art lil Joseph Callus, liema qbiela ingħatat lil Joseph Callus liberament u mhux dettata minn xi dritt li Joseph Callus kellu sabiex jibqa' jaħdimha wara l-mewt ta' missieru, peress illi joħroġ ċar li missieru kien għadu ħaj meta ngħatat l-art lill-intimat Joseph Callus.

60. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn Jannar tas-sena 2002 'il quddiem.

61. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-10 ta' Marzu 2022, ossija qabel id-dħul tal-emendi għal Kap 199 li saru bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023.

62. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak dikjarat fil-każ **Vincenza Magro vs l-Avukat tal-Istat** mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023, fejn kellha dan xi tgħid dwar d-dħul ta' tali Liġi:

> *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-tal-każiijiet 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 mil-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)* ***<u>sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi</u>****.*

63. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa Jannar 2023.

64. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 2002 sa Jannar 2023, ossija wieħed u għoxrin (21) sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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

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

66. Tali tagħlim, għalkemm applikat fil-konfront tal-Kap 158, ċertament japplika wkoll fil-konfront ta' ksur rekat mill-applikazzjoni tal-Kap 199.

67. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn tagħmel referenza għad-direzzjoni mogħtija mill-istess Qorti fil-kawża '**Baldacchino Holdings vs Avukat Ġenerali et**, ġia fuq ċitata u mogħtija fit-12 ta' Lulju 2023, fejn dwar kif kellu jinħadem il-kumpens, kellha dan xi tgħid:

> *30. Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizzju hi iktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi qligħ mistenni jrendi investiment simili għal kull sena. B'dawk l-istimi d-destinazzjoni tal-kirja x'aktarx li ma tkunx biss għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Li jinteressana f'dawn it-tip ta' kawżi hu l-valur lokatizzju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.*
>
> *31. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti hi tal-fehma li l-kalkoli xorta għandhom isiru fuq l-istimi tal-periti addizzjonali ġialadarba m'hemmx provi aħjar. Madankollu <u>mit-total ser jitnaqqas 30% għall-interess ġenerali u 50% oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija</u> għall-perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri lokatizzji għoljin li taw il-periti addizzjonali. **<u>Il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-art hi bagħli u għalhekk min jikri jrid jara minn fejn ser iġib l-ilma, li jfisser iktar spejjeż</u>***

68. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u

tnaqqis ieħor ta' 50% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

69. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tosserva illi fil-kawża fuq ċitata ta' Baldacchino Holdings, il-Qorti illikwidat kumpens ta' €1,500 fuq perjodu ta' għaxar snin – għalhekk, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu li għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena, il-kumpens għal danni non pekunjarju annwali għandu jkun ta' mija u ħamsin Euro (€150).

70. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar 2002	Jannar 2007	330	5		1650			
Jannar 2007	Jannar 2012	450	5		2250			
Jannar 2012	Jannar 2017	500	5		2500			
Jannar 2017	Jannar 2023	650	6		3900			
	Numru ta' Snin		21					
				TOTAL	10300			
			Naqqas 30%		3090			
		Bilanc				7210		
			Naqqas 50%			3605		
				TOTAL Danni Pekunjarji			3605	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2002	2023	18.64	21	391.44				
	Numru ta' Snin		21					
		TOTAL		391.44				
				Naqqas Kera Mhallsa			391.44	
				BILANC Danni Pekunjarji				3213.56
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	21	3150						
				ZID Danni Non Pekunjarji				3150
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					6363.56

71. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-

konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

72. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **<u>sitt elef, tlett mija u erbgħa u sittin Euro (€6,364).</u>**

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Joseph Callus.

Tiċħad l-eċċezzjonijet kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Callus għall-biċċa raba bagħli f' Tal-Ibraġġ, limiti tas-Siġġiewi, aċċessibbli minn triq bla isem, tal-kejl ta' ċirka għaxar siegħan, ekwivalenti għal 1,873.53 m.k., konfinanti minn Nofsinhar ma' triq bla isem u mill-irjieħ l-oħra ma' għelieqi oħra ta' terzi persuni, skond pjanta "Dokument A", u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** u:

Tiddikjara li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, kif fuq aħjar deskritt, u dawna kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u anke mill-artikolu 6 tal-istess konvenzjoni u b'hekk ser tingħata kumpens għal dan.

Tilqa' t-Tielet Talba u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossija l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijet tas-sid u tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni u dan ai termini tal-liġi.

Tilqa' r-Raba' Talba u:

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' **sitt elef, tlett mija u erbgħa u sittin Euro (€6,364)**.

Tilqa' l-Ħames Talba u:

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **sitt elef, tlett mija u erbgħa u sittin Euro (€6,364)**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-intimat Joseph Callus, illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur