MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 224/2019 LM

Vincenza sive Sina Magro (K.I. numru 15252(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u Annalisa Schembri (K.I. numru 97584(M)) u Liberata Schembri (K.I. numru 957646(M)) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Novembru, 2019, mir-rikorrenti **Vincenza sive Sina Magro (K.I. nru. 15252(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja ta' għalqa fil-limiti tal-Qrendi kontrada ta' Ħallew denominata 'il-Bur ta' Ħallew' tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elfejn disa' mija u għaxra metri kwadri (2,910m^2) tikkonfina mill-Punent ma' raba' ta' Franscesco*

Magro, min-Nofsinhar ma raba' tal-eredi ta' Giuseppe Mifsud, u mit-Tramuntana ma' Sqaq bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, libera u franka minn ċnus u minn piżijiet (hawn anness u mmarkata bħala Dok A).

2. *Illi l-għalqa hawn fuq indikata hija mqabbla llum lil ċertu Annalisa Schembri u lil Liberata Schembri li qiegħda tħallas ammont ta' erbgħa u għoxrin Ewro (€24) kull sentejn. L-aħħar qbiela ġiet rifjutata u ġiet depożitati permezz ta' ċedola (hawn annessa u indikata bħala Dok B).*

3. *Illi jingħad li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-qbiela hija protetta, tant li sabiex tiġi liberata l-istess għalqa tant kemm hemm limitazzjonijiet li jagħmluha kważi impossibbli lir-rikorrenti qatt terġa' jkollha l-pussess effettiv tal-għalqa. Dan qiegħed jingħad anke għaliex l-istess liġi tagħti lok għal-wirt tal-qbiela mingħajr limitazzjoni.*

4. *Illi l-qbiela hija fissa u l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma tagħtix lok effettiv li din tista' tiżdied minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-qbiela annwali fuq l-art u r-redditu li l-istess art kien iġib f'suq ħieles u dan anke minkejja id-dispost tal-artikolu 3(ċ) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandiex speranza reali li qatt tikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess art.*

6. *Illi wkoll jingħad li minħabba dak hawn fuq indikat u kif wara kollox jemerġi ċar minn sensiela ta' ġurisprudenza, rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' ma jistax jagħti, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, rimedju effettiv.*

Għaldaqstant, l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) *Tiddikjara li qegħdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u ċioe minħabba li l-protezzjoni li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lill-intimata fid-detenzjoni bi qbiela tal-art hawn fuq indikata, ir-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess art u lanqas speranza reali li qatt tikseb l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*

2) *Tagħtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa għat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fundamentali fuq imsemmija, fosthom li tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-art hawn fuq indikata.*

3) *Tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati,*

U dan taħt dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Novembru, 2019, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*
2. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-ewwel talba tar-rikorrent sa fejn mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ma tistax tintlaqa' minħabba li 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 liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*
3. *Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-**Kap 199 tal-Liġijiet** imur kontra **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Dan għaliex bl-applikazjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet kollha tagħha 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. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala sidt tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġi jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199**;*
4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenjoni 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' proprjetà skont l-interess ġenerali;*
5. *Illi 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 jistabilixxi liema huwa 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 joġroġ 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 tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *Illi mhuwiex minnu dak li tgħid ir-rikorrenti li hija tinsab imċaħħda milli tieħu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni* ***l-artikolu 4 tal-Kap 199*** *isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li tgħid ir-rikorrenti li minħabba l-liġi hija ma tistax tikseb kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li tgħid ir-rikorrenti,* ***l-artikolu 3(ċ) tal-Kap 199*** *jagħtiha l-jedd li jekk trid hija tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħha jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrerw għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Tgħid ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-liġi hija tinsab imċaħħda mir-*"redditu reali mill-istess art" *jew bil-Malti milli tikseb dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex misħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-****ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;***

8. *Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu ż-żewġ talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Annalisa Schembri (K.I. nru. 97584(M))** u **Liberata Schembri (K.I. nru. 957646(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Schembri'] fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett:-

1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti, għandha effettivament, teżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-liġi, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.*
2. *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti naqset fit-talbiet tagħha, milli tindika preċiżament liema huma id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, illi qegħdin allegatament jiksrulha id-drittijiet fundamentali tagħha.*
3. *Illi fit-tielet lok, id-dritt tar-rikorrenti semmai, kien jitwieled li kieku hi, almenu inizzjalment ittentat tieħu dawk il-passi kontemplati fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta'*

Malta, sabiex tieħu lura il-fond, purche tissodisfa il-kriterji hemmhekk kontemplati, iżda madanakollu ma kienx ikun irnexxielha.

4. *Illi fit-raba' lok, anke għar-rigward il-kondizzjonijiet tal-qbiela, jeżistu wkoll rimedji ta' natura ordinarja fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet, xi ħaġa illi ir-rikorrenti sa llum baqgħet ma għamlitiex, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigh tal-kawża.*
5. *Illi fil-ħames lok, anke konsegwentement għal dak illi ingħad fir-risposti numru wieħed (1) sa tlieta (3), ma jirriżultax illi inkisru id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat.*
6. *Illi fis-sitt lok, u subordinament, l-esponenti dejjem straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi, u kemm-il darba tirnexxi l-azzjoni rikorrenti, kif dedotta, huma ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza, stante li l-liġi ma għamluhiex huma, u inoltre ma għandhomx jiġu kkundannati iħallsu l-ebda kumpens, u lanqas isofru spejjeż ta' dawn il-proċeduri.*
7. *Illi fis-seba' lok, għandu jingħad ukoll, illi id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom ukoll elementi ta'* 'public policy'*, u dan sabiex iħarsu u jassiguraw it-tkomplija tal-qasam agrikolu ġewwa pajjiżna.*
8. *Illi, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża, l-esponenti igawdu titolu validu ta' qbiela ai termini tal-liġi.*
9. *Illi għalhekk l-azzjoni rikorrenti hija infondata, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*
10. *Salv risposti ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-22 ta' Jannar, 2020, ġie maħtur il-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fit-3 ta' Lulju, 2020, u li aktar tard fil-proċeduri wieġeb għall-mistoqsijiet magħmula lilu in eskussjoni.[1]

[1] *A fol.* 204 u 214.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Lulju, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat ir-raba' mertu tal-proċeduri odjerni, li jinsab fil-limiti tal-Qrendi kontrada 'Ta' Ħallew' denominata 'Il-Bur Ta' Ħallew', bil-kejl superfiċjali ta' ċirka 2,910m² [minn issa 'l quddiem 'ir-raba''] mingħand iz-ziju tagħha Giuseppe Magro permezz ta' att ta' donazzjoni magħmul fis-27 ta' Jannar, 1982 fl-atti tan-Nutar Nicola Said.[2] Skont ir-rikorrenti, dan ir-raba' illum huwa mqabbel lill-intimati Schembri bil-qbiela ta' €24.00, li titħallas kull sentejn b'dana li hija kienet irrifjutat l-aħħar qbiela u l-intimati kienu għaddew sabiex iddepożitawha l-Qorti permezz ta' ċedola. Tikkontendi li bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-qbiela hija protetta b'mod li tant hemm limitazzjonijiet, li huwa kważi impossibbli li hija qatt ikollha l-pussess effettiv tar-raba', inkluż għaliex din l-istess liġi tipprovdi għall-wirt tal-qbiela mingħajr limitazzjoni. Tgħid li skont din il-liġi, il-qbiela hija waħda fissa u ma tippermettiex b'mod effettiv li din tiżdied, u minkejja d-disposizzjonijiet tal-para. (ċ) tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, hemm diskrepanza qawwija llum bejn il-qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni u dak li jista' jġib fis-suq ħieles, stante il-prezzijiet fis-suq dejjem qegħdin jogħlew. Għalhekk kif inhi l-liġi, ir-rikorrenti ssostni li hija m'għandha l-ebda speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tar-raba' jew li tirċievi redditu reali minn fuqu. Minn dan kollu u kif kien jidher ċar ukoll mill-ġurisprudenza, ma

[2] Kopja tal-att a *fol.* 24.

seta' jingħata l-ebda rimedju effettiv permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord']. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha, kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u tgħid li minħabba l-protezzjoni li l-Kap. 199 jagħti lill-intimata fid-detenzjoni tal-qbiela, hija kienet qegħda tiġi mċaħħda mill-pussess effettiv jew mir-redditu reali tal-imsemmi raba', u saħansitra wkoll mill-isperanza reali li kienet ser tikseb lura l-istess raba'. Qegħda titlob ukoll li tingħata dawk ir-rimedji li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa sabiex jitwettqu l-imsemmija drittijiet fundamentali, fosthom billi tiddikjara li l-intimati jew min minnhom m'għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kap. 199, u tiffissa kumpens kif dovut lilha, u dan kollu skont dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi qabel xejn jeżiġi li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li qegħda tiġi attakkata permezz tal-proċeduri odjerni, u anki prova li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Fit-tieni lok, jeċċepixxi li l-ewwel talba tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa' għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu (2) tiegħu, l-ebda ħaġa fl-istess artikolu ma tista' tinftiehem li tolqot l-għemil jew tħaddim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li jseħħ fil-kuntest ta' kirja. Fit-tielet lok jikkontendi li r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq ir-raba' in kwistjoni, u għalhekk it-tiġdid tal-qbiela tiegħu skont il-Kap. 199 ma kienx imur kontra d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Huwa hawn jagħmel riferiment għall-artikolu 4 ta' dik il-liġi u jżied li r-

rikorrenti bħala sid tista' wkoll titlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja *ai termini* tal-artikolu 3 tal-istess liġi. Ir-raba' eċċezzjoni li jagħti l-intimat Avukat tal-Istat, hija li fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-*proviso* tiegħu kien jipprovdi li l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk, ikompli jgħid fl-eċċezzjoni li jmiss, skont il-ġurisprudenza l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fejn jista' jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jagħmel dawk il-miżuri neċessarji sabiex jitħares l-istess interess ġenerali. Jispjega li fil-każ odjern, il-Kap. 199 (i) għandu għan leġittimu stante li joħroġ mil-liġi; (ii) iħares l-interess ġenerali għaliex huwa ntiż sabiex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jeċċepixxi wkoll fil-paragrafu li jsegwi, li mhux minnu li r-rikorrenti kif qegħda tallega hija mċaħħda milli tieħu pussess effettiv tal-art, u dan fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Kap. 199. Barra minn hekk ma kienx minnu dak li kienet qegħda tallega li ma setgħetx tikseb kumpens ġust mill-kirja minħabba d-disposizzjonijiet tal-liġi, u hawn huwa jagħmel riferiment għal dak li jiddisponi għalih il-para. (ċ) tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, li jagħtiha d-dritt li titlob lill-Bord sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħha jiġu l-istess bħal kirjiet agrikoli oħra, u b'hekk il-valur tal-kirja ukoll. Fl-aħħarnett jgħid li meħud in konsiderazzjoni dan kollu, anki l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u konsegwentement ma jistgħux jintlaqgħu ż-żewġ talbiet l-oħra tagħha għal rimedji u għall-ħlas ta' kumpens.

6. L-intimati Schembri wieġbu billi fl-ewwel lok issottomettew illi r-rikorrenti għandha qabel xejn teżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju skont il-liġi. Fit-tieni

lok imbagħad jissottomettu li r-rikorrenti naqset milli tindika liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 li allegatament jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha. Jinsistu li d-dritt tar-rikorrenti kien jitwieled hekk kif hija tittenta tieħu dawk il-passi kif kontemplati fil-Kap. 199 sabiex tieħu lura l-fond, iżda dan m'għamlitux. Anki fir-rigward tal-bidla fil-kundizzjonijiet tal-qbiela, kien hemm ir-rimedji ordinarji kif kontemplati fil-Kap. 199, iżda hawn ukoll ir-rikorrenti naqset milli tieħu azzjoni. Illi għalhekk ma jirriżultax li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qegħda tallega. Fis-sitt eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Schembri jsostnu li huma min-naħa tagħhom dejjem straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi u jekk l-azzjoni tar-rikorrenti tirnexxi, huma ma kellhomx ibatu konsegwenzi għaliex ma kienux huma li għamlu l-liġi. Għalhekk huma m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ebda kumpens u lanqas isofru spejjeż tal-proċeduri odjerni. Fis-seba' lok l-intimati jikkontendu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 iħaddnu elementi ta' *'public policy'* ukoll, u dan bl-intendiment li jitħares u jiġi assigurat li l-qasam agrikolu jkompli ġewwa pajjiżna. Fit-tmien eċċezzjoni tagħhom, l-intimati jirrilevaw li huma jgawdu minn titolu validu ta' qbiela skont il-liġi. Jagħlqu billi jsostu li għal dawn ir-raġunijiet kollha l-azzjoni rikorrenti hija waħda infondata fil-fatt u anki fid-dritt, u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontrihom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Ir-rikorrenti xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit.[3] Spjegat li r-raba' in kwistjoni kien ġie għandha mingħand iz-ziju tagħha permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni li tiegħu esebiet kopja[4], u safejn taf hi, dan kien dejjem okkupat mill-

[3] *A fol.* 18.
[4] *A fol.* 23.

intimati Schembri, fejn fil-bidu kien f'idejn Ġanni Schembri, li huwa missier l-intimata Annalise Schembri, u r-raġel tal-intimata l-oħra Liberata Schembri. Meta l-imsemmi Ġanni Schembri miet, bintu l-intimata Annalise Schembri kienet talbitha sabiex teqleb il-qbiela fuqha, iżda r-rikorrenti ma kinitx aċċettat wara li l-istess intimata rrifjutat żieda fil-qbiela. Spjegat li fil-fatt kien it-tifel tagħha Paul Magro li kien kellimha dak iż-żmien. Qalet li l-qbiela fil-bidu kienet Lm2.50 fis-sena u dan l-aħħar il-ħlas kien qed isir kull sentejn, b'dana li l-aħħar pagament ma ġiex offrut lilha u minflok ġie depożitat fil-Qorti. Ir-rikorrenti esebiet mal-affidavit tagħha kopja taċ-ċedola 1157/19 li saret fl-24 ta' Mejju, 2019.[5] Iddikjarat li riċentement f'Jannar 2019, hija kienet marret fejn jinstab ir-raba', u spjegat li dan qiegħed mat-triq u kellu kejl ta' madwar erbat itmiem, b'dana li parti zgħira biss qegħda tinħarat. Flimkien mal-affidavit tagħha, ix-xhud esebiet ħames ritratti meħudin minn binha Paul Magro, u li ġew immarkati bħala Dok. VM1 sa Dok. VM5.[6] Iddikjarat li hija qatt ma kienet inkarigat perit sabiex issir stima tal-valur tar-raba', iżda meta dan l-aħħar hija kienet biegħet għalqa oħra fil-viċin li kienet xagħri, din biegħitha bil-prezz ta' aktar minn €100,000, u esebiet mal-affidavit kopja tal-kuntratt relattiv.[7] Ir-rikorrenti żiedet tgħid li safejn kienet taf hi, l-intimata Annalisa Schembri qatt ma kienet ħadmet l-art bħala bidwi.

8. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2020, xehed **Paul Magro**, prodott mir-rikorrenti. Spjega li huwa kien bin ir-rikorrenti u riċentement huwa kien tkellem mal-intimata Annalisa Schembri dwar il-qbiela pagabbli, fejn tkellmu dwar awment għal €600 fis-sena, iżda huwa kien baqa' mingħajr risposta, u minflok dik il-qbiela pagabbli ġiet depożitata l-Qorti. Ikkonferma li l-familja Schembri

[5] *A fol.* 28.
[6] *A* fol. 22.
[7] *A fol.* 19.

minn dejjem kien jaħdmu r-raba' in kwistjoni u dan minn qabel l-imsemmi raba' ġie għand ommu.

9. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2020, xehdet bil-ġurament l-intimata **Annalisa Schembri**, kif prodotta mir-rikorrenti. Qalet li l-għalqa kienet tinħadem minn żmien nannuha u li mbagħad ħadimha missierha John Schembri, li llum huwa mejjet, filwaqt li ħuh iz-ziju tagħha Joseph Schembri kien għadu ħaj u kellu 90 sena. Illum hija għandha 35 sena u dejjem tiftakar lil missierha jaħdem ir-raba' in kwistjoni, iżda llum kienet taħdmu hi, u dan dejjem skont l-istaġun, imma matul is-sena kollha. Qalet li huma kienu jżommu ħafna mill-prodott u meta kien hemm iż-żejjed, kien jinbiegħ għand tal-ħaxix. Spjegat li llum hija kienet qed taħdem ir-raba' kollu hi b'mod fejn ma tagħmilx użu minn pestiċidi sabiex tipproduċi prodott li kien wieħed organiku, iżda li kien ibati aktar. Iddikjarat li l-qbiela kienet titħallas fl-ammont ta' €24 kull sentejn. Qalet li hija ma kellhiex tfal, iżda ħuha kellu tliet itfal. Spjegat li meta kienu ltaqgħu mas-sid sabiex jitkellmu fuq awment fil-qbiela, hija kienet qablet li din għandha togħla għaliex dik preżenti kienet baxxa, imma kienet intalbet €2,000, li kien impossibbli għaliha li tħallashom. Imbagħad intalbet €600 li wkoll kien ħafna. Qalet ukoll li r-raba' ma kienx saqwi stante li ma kienx hemm bir.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fid-19 ta' Ġunju, 2020, ir-rikorrenti ppreżentat (i) kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-22 ta' Diċembru, 1892, immarkat bħala Dok. Z[8]; (ii) kopja informali ta' testment tas-7 ta' Novembru, 1966, immarkat bħala Dok. Z1[9]; (iii) kopja informali ta' testment tal-25 ta' Ottubru,

[8] *A fol.* 51.
[9] *A fol.* 58.

1967, immarkat bħala Dok. Z2[10]; u (iv) kopja informali ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Jannar, 1982, immarkat bħala Dok. Z3.[11]

11. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, xehed bil-ġurament **Joseph Schembri**, prodott mill-intimati. Spjega li hu kien jiġi z-ziju tal-intimata Annalisa Schembri u ħu missierha, u kellu 81 sena. Qal li r-raba' minn dejjem kien għand il-familja tiegħu bi qbiela mingħand il-familja tar-rikorrenti magħrufa bħala 'Tal-Bufni', u meta missieru waqaf mix-xogħol għall-ħabta ta' l-1972, huwa kien qalbu fuq ħuh għaliex huwa biss kien interessat li jieħdu. Missieru qal li kien twieled fl-1896. Spjega li huwa kien imur jgħin kemm lil missieru, kif ukoll lil ħuh fir-raba' in kwistjoni.

12. Waqt l-istess udjenza, xehed bil-ġurament Carmel Gauci prodott mill-intimati. Spjega li huwa kien jaħdem bħala *project officer* mal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali. Filwaqt li esebixxa dokument immarkat bħala Dok. CG1[12], spjega li mill-2003 sa Frar 2019, l-erba' *parcels* ta' għelieqi kienu taħt isem Ġanni Schembri, u minn Frar 2019 inqalbu għal fuq l-intimata Annalisa Schembri. Spjega li ġaladarba l-għalqa tkun reġistrata mal-Aġenzija, il-persuna li fuqha tkun reġistrata tkun tista' titlob għal sussidji.

13. Waqt l-istess udjenza, xehdet ukoll l-intimata **Annalisa Schembri**. Spjegat li missierha kienu ilu jaħdem ir-raba' inkwistjoni minn meta kienu għadhom żgħar hi u ħuha, iżda hi dejjem kellha aktar interess fih, u kienet tkun hemm ma' missierha meta dan marad lejn l-aħħar tas-sena 2017. Hija bdiet tinteressa ruħha sew għaliex ix-xogħol kien jogħġobha u għalhekk irreġistrat bħala *part-time farmer* u anki applikat għal numru tar-reġistrazzjoni tat-taxxa fuq il-valur miżjud.

[10] *A fol.* 61.
[11] *A fol.* 65.
[12] *A fol.* 102.

Ikkonfermat li z-ziju tagħha Joseph Schembri, 'Żużu', kien dejjem imur jgħin lil missierha. L-intimata Annalisa Schembri esebiet (a) kopja vera tal-karta tal-identità tagħha, li ġiet immarkata bħala Dok. AS1[13]; (b) kopja vera tal-*employment history* tagħha maħruġa minn JobsPlus, li ġiet immarkata bħala Dok. AS2, u li kienet tindika li mill-1 ta' Jannar, 2017, hija kienet saret *self-employed part-time farming and growing*[14]; (ċ) kopja vera tal-aħħar ktieb tal-qbiela, li ġie mmarkat bħala Dok. AS3[15]; (d) kopja vera ta' dokumenti maħruġa mill-Aġenzija, li ġew immarkat bħala Dok. AS4[16]; (e) kopja vera tal-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' missierha, li ġiet immarkata bħala Dok. AS5[17]; (f) kopja vera tat-testment ta' ommha u ta' missierha, li ġie mmarkat bħala Dok. AS6[18]; u (ġ) kopja vera taċ-ċekk tal-aħħar qbiela tas-sena 2018, li ġiet immarkata bħala Dok. A7.[19] L-intimata Annalisa Schembri spjegat għal darb'oħra kif ir-rikorrenti kienet talbet awment tal-qbiela għal €2,000 fis-sena, u sussegwentement uriet li kienet lesta taċċetta €600 fis-sena, iżda l-awment ma kienx ġie aċċettat min-naħa tagħha fiż-żewġ istanzi. B'hekk l-intimata Annalisa Schembri waslet sabiex iddepożitat il-qbiela l-Qorti. Spjegat li r-raba' fil-fatt kien imtarraġ, u l-ħitan tas-sejjieħ kellhom bżonn ta' manutenzjoni ta' spiss, għaliex dawn kienu dejjem jiġġarrfu bix-xita qawwija peress li kienu qodma u anki għaliex kienu jinstabu f'wied. Qalet li missierha kien jerġa' jtellagħhom huwa stess, iżda peress li hija ma kellhiex il-ħila necessarja, hija kienet qabdet lil terzi għal dan ix-xogħol. Dan filwaqt li spjegat ukoll li s-sena ta' qabel il-ħitan niżlu tliet darbiet. Esebiet ukoll (g) kopja vera ta' żewġ biljetti maħruġa mid-Dipartiment tal-Agrikoltura u s-Sajd, li ġew immarkat bħala Dok. AS8 u Dok. AS9 rispettivament[20]; (ħ) kopja vera ta' irċevuta tax-xogħol

[13] *A fol.* 112.
[14] *A fol.* 113.
[15] *A fol.* 114.
[16] *A fol.* 119.
[17] *A fol.* 122.
[18] *A fol.* 124.
[19] *A fol.* 128.
[20] *A fol.* 129 u 130.

li sar fuq il-ħitan tas-sejjieħ, li ġiet immarkata bħala Dok. AS10[21]; (h) kopja vera tar-riċerki testmenti li ġew immarkati bħala Dok. AS11.[22] Spjegat li hi mis-sena 2017 bdiet iżżomm notamenti dwar ix-xogħol u l-prodott li kienet qegħda tkabbar, u għalhekk esebiet numru ta' ritratti li jispjegaw il-ħidma tagħha f'dawn l-aħħar snin u li ġew immarkati bħala Dok. AS12 u Dok. AS13.[23]

14. L-intimata Annalisa Schembri kompliet tixhed waqt l-udjenza sussegwenti fid-9 ta' Ottubru, 2020. Bdiet billi esebiet nota b'erba' kopji veri tal-mamma taċ-ċekkijiet tal-pagamenti li kien għamel missierha fis-snin 2010, 2013, 2014 u 2016 u li kienu mmarkati bħala Dok. ASX 1 sa Dok. ASX4.[24]

15. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Jannar, 2021, xehdet ir-rikorrenti in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat li l-qbiela kienet ilha ġejja minn żmien qabel missier l-intimata Annalisa Schembri.

16. Permezz ta' nota tat-18 ta' Jannar, 2021, l-intimat Avukat tal-Istat esebixxa x-xhieda ta' Malcolm Borg fil-proċeduri kostituzzjonali 72/2016MH fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited *vs.* Avukat Ġenerali et** sabiex b'hekk din tagħmel parti mill-provi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

17. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Schembri. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tal-ftehim

---

[21] *A fol.* 131.
[22] *A fol.* 132 sa 135.
[23] *A fol.* 136 sa 166.
[24] *A fol. 171* sa 174.

tal-kirja in kwistjoni, u anki li din il-kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Il-Qorti tikkonsidra li ma tirriżulta l-ebda kontestazzjoni min-naħa tal-intimati Schembri dwar dawn iż-żewġ kwistjonijiet, tant li fit-tmien eċċezzjoni tagħhom jikkontendu li huma jgawdu titolu validu ta' qbiela. Imbagħad mill-provi u mis-sottomissjonijiet miġjuba mir-rikorrenti u mill-istess intimati Schembri, il-Qorti tgħid li tinsab sodisfatta li hemm tassew kirja fuq ir-raba' in kwistjoni u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-liġi msemmija. Tieħu wkoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u għalhekk il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-intimati Schembri.

18. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, li sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa', għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet fl-istess Artikolu m'għandhomx jinftehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Iżda l-Qorti tirrileva li r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni wkoll qegħda tiġi miċħuda.

19. L-intimati Schembri fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom jikkontendu li r-rikorrenti għandha qabel xejn teżawrixxi kull rimedju ordinarju *ai termini* tal-liġi. Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom huma jżidu jgħidu li d-dritt tar-rikorrenti kien jitwieled hekk kif hija tkun ħadet bla suċċess passi skont il-Kap. 199 sabiex tieħu lura l-fond. Fir-raba' eċċezzjoni tagħhom, huma jissottomettu li l-Kap. 199 kien ukoll jipprovdi rimedju lis-sid billi dan seta' jitlob għal tibdil fil-kundizzjoniet tal-

kirja, iżda dan ir-rikorrenti naqset li tagħmlu. Il-Qorti tibda billi tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Schembri, u tgħid li l-ilment tar-rikorrenti kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti ordinarja għaliex it-talba tagħha hija inekwivokabbilment għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' lmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-istess raġunament tgħid il-Qorti, jgħodd fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni miġjuba mill-intimati Schembri. Għaldaqstant l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati Schembri qegħdin jiġu miċħuda. Imbagħad għal dak li jirrigwarda r-raba' eċċezzjoni tagħhom, il-Qorti ser tikkonsidraha aktar 'il isfel f'din is-sentenza flimkien mal-mertu tal-ilment tar-rikorrenti.

20. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Schembri jissollevaw li r-rikorrenti naqset milli tindika b'mod preċiż liema huma dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 li hija qegħda tallega li kisru d-drittijiet fundamentali tagħha. Iżda l-Qorti tgħid li huwa ċar biżżejjed mir-rikors tar-rikorrenti liema disposizzjonijiet qegħdin allegatament jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha, prinċipalment dawk li jżommuha milli tirċievi introjtu xieraq mir-raba' tagħha u dawk li qegħdin iċaħħduha mill-pussess tal-imsemmi raba'. Għaldaqstant din it-tieni eċċezzjoni tagħhom ukoll qegħda tiġi miċħuda.

21. Il-Qorti issa sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati Schembri, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 li qegħdin iħarsu d-detenzjoni tar-raba' miżmuma mill-intimati Schembri permezz ta' titolu ta' qbiela, hija qegħda tiġi mċaħħda kemm minn introjtu reali u anki mill-pussess effettiv jew eventwali tar-raba'. Tikkontendi li dan qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

22. Fil-każ odjern jirriżulta li r-raba' in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-qbiela regolata mil-liġi applikabbli, permezz ta' att ta' donazzjoni magħmul minn zijuha Giuseppe Magro quddiem in-Nutar Nicola Said fis-27 ta' Jannar, 1982. B'hekk ir-rikorrenti saret sid ir-raba' in kwistjoni. Tgħid li r-raba' minn dejjem tafu okkupat mill-intimati Schembri, fejn qabel kien f'idejn Ġanni Schembri, jiġifieri missier l-intimata Annalisa Schembri, u r-raġel tal-intimata Liberata Schembri, u dan kif soġġett għall-ħlas ta' qbiela fl-ammont ta' Lm2.50 fis-sena, kif kienet l-aħħar għoxrin sena titħallas kull sentejn fl-ammont ta' Lm5.00. L-intimata Annalisa Schembri kkonfermat fix-xhieda tagħha waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020[25], li hija kienet minn dejjem taf lil missierha jaħdem ir-raba' in kwistjoni, u esebiet kopja tal-aħħar ktieb tal-qbiela li hija kellha fil-pussess tagħha, fejn jidher li l-aħħar pagament kien sar u ġie aċċettat mir-rikorrenti fl-1 ta' Jannar, 2017, għal qbiela dovuta għal dik is-sena, u dik tal-2018 fl-ammont ta' €24.00.[26]

23. Il-Qorti tikkonsidra li s-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi kif ġej:

[25] *A fol.* 103.
[26] *A fol.* 118.

"37. (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) 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:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk."

24. Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huma viċin ferm, hekk kif dan l-Artikolu jipprovdi kif ġej:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

25. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din

ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[27] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni u essenjalment wieħed li huwa urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

26. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, magħmul permezz tal-Att XVI tal-1967 u kif sussegwentement emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet intiża għall-kontroll tal-użu tar-raba' għal finijiet tal-agrikoltura, l-għan tagħha kien wieħed legittimu. Saħansitra l-għan tal-liġi huwa rifless fid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu lura r-raba', b'dana li l-prijorità ewlenija f'kull każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fuq l-art. Din il-Qorti tagħraf li l-Istat huwa fid-dmir li jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiż għall-fini tal-għajxien, u hawn ma tistax tonqos milli tikkonsidra x-xhieda ta' Malcolm Borg miċ-Ċentru tal-Agrikoltura tal-MCAST, li t-traskrizzjoni tagħha kif mogħtija f'proċeduri oħra quddiem din il-Qorti kif diversament ippreseduta[28], ġiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.[29] Tgħid ukoll li fiż-żmien meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa f'dawn l-aħħar snin

---

[27] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[28] **Baldacchino Holdings Limited *vs.* Avukat Ġenerali et**, Rik.Kost. 72/2016MH.
[29] *A fol.* 179 *et seq.*

anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' *force majeure* tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru. Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument. Madankollu tagħraf ukoll li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid tal-art fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

27. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[30] il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[31]

---

[30] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.

[31] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[32]

28. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkonsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fiż-żewġ miżuri leġislattivi prinċipali li ppromulga l-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta' snin, anki billi tiġi mposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux għal kollox li jkompli jaħdem dik l-art, b'mod li ma jkunx jista' jkabbar il-prodott tiegħu b'mod ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

---

[32] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

29. Tibda billi l-ewwel tikkonsidra t-trażżin li l-Kap. 199 iqiegħed fuq id-diskrezzjoni tas-sid li jgħolli l-qbiela pagabbli kif u meta jidhirlu xieraq. L-intimata Annalisa Schembri stess ammettiet fix-xhieda tagħha waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, li *"...minn dejjem mill-bidu kont ngħid isma' din hija qbiela cheap ħafna, very low price so jiena wkoll urejt ix-xewqa li isma' ejja naqblu fuq ammont li huwa ġust għax ovvjament €24 inħossni anke jiena li mhux fair li nħallas dak l-ammont".* [33] Il-Qorti tqis li għalhekk ma tirriżulta l-ebda kontestazzjoni li l-qbiela li titħallas mill-intimati Schembri lir-rikorrenti hija waħda ferm baxxa, imma tgħid ukoll li fil-fehma tagħha qbiela ta' €12 fis-sena għal art agrikola ta' kejl ta' madwar 2,910m² żgur li ma tistax titqies li hija waħda raġonevoli. Iżda fl-istess xhieda tagħha[34], l-intimata Analisa Schembri żvelat ukoll li meta hija kienet qegħda tiddiskuti mas-sid awment fil-qbiela hekk kif kien miet missierha u talbet li din tinqeleb għal fuqha, bin ir-rikorrenti kien l-ewwel darba saħansitra talabha għal €2,000 fis-sena, u wara li hija kienet oġġezzjonat, huwa kien talabha għal €600 fis-sena u xkora patata. Iżda hija hawn ukoll qalet li m'aċċettatx għaliex kienet ikkonsidrat ir-raba' x'kien jirrendi. Dan filwaqt li spjegat dawk li kienu l-ispejjeż marbuta mal-manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ li f'sena minnhom telgħu għal €1,750, skont kif jirriżulta mill-irċevuta li esebiet.[35]

30. Hawn il-Qorti tqis li jkun opportun fid-dawl tat-talbiet għall-awment magħmulin mir-rikorrenti lill-intimati Schembri, u anki għall-fini tal-pretensjonijiet tagħha kif vantati f'dawn il-proċeduri, li tikkonsidra l-istima tar-raba' in kwistjoni, u għalhekk anki l-valuri lokatizji għal dawn l-aħħar snin, skont kif ġew ippreżentati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport peritali tiegħu. Tibda billi tgħid li ma tistax tikkonsidra li l-imsemmija stima u

[33] *A fol.* 106.
[34] *A fol.* 107.
[35] Dok. AS 10 *a fol.* 131.

valuri lokatizji huma realistiċi fil-kuntest ta' art agrikola, u dan filwaqt li tistqarr u tagħmel ċar li faċilment tista' taċċetta l-istess stima u valuri f'kuntesti oħra fejn ir-raba' għandu jinbiegħ jew jinkera għal skopijiet oħra, fosthom dawk rikreazzjonali. Il-Qorti ma tistax tagħraf ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti ssib bidwi li jkun lest li jħallas €130,950 għax-xiri tar-raba' in kwistjoni, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-ispejjeż, in-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet kollha tagħha, jew li jidħol għal ftehim ta' kiri versu l-qbiela ta' €1,964.00 fis-sena. Għalkemm bil-għan li tikkonvinċi lil din il-Qorti fir-rigward tal-ilment tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja ta' kuntratt ta' bejgħ ta' għalqa oħra xagħri li tinstab bejn il-Qrendi u ż-Żurrieq tal-kejl ta' madwar 1,970m^2, fejn hija rnexxielha ġġib prezz ta' €116,468, minn imkien ma jirriżulta mill-provi l-oħra tagħha, l-iskop li għalih attwalment inbiegħet dik l-għalqa u in partikolari jekk din inbiegħetx lil bidwi, u jekk kinitx ser tintuża għal skopijiet agrikoli.

31. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb għall-mistoqsija in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li sabiex wasal għall-valur, huwa ħa in konsiderazzjoni l-prezzijiet ta' proprjetajiet oħra fl-inħawi. Imma din il-Qorti tosserva li l-ebda informazzjoni ulterjuri ma ġiet ipprovduta mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u għalhekk it-tweġiba tiegħu tibqa' pjuttost vaga u xejn konvinċenti dwar l-eżerċizzju li sar fir-rigward tat-tfittix tal-prezzijiet li bihom jinkrew għelieqi oħra fil-viċinanzi għall-istess skop bħal dik tar-raba' in kwistjoni. Għalhekk fil-fatt fir-risposta tiegħu għall-mistoqsija in eskussjoni magħmula mill-intimati Schembri, il-Perit Mario Cassar saħansitra ddikjara li ma kien ra l-ebda kuntratt ta' bejgħ ta' art agrikola, iżda qagħad biss fuq il-prezzijiet kif reklamati minn *estate agents,* filwaqt li applika *reduction factors.* Għad-domanda jekk huwa kienx ħa in konsiderazzjoni kemm kienu qegħdin jinkrew għelieqi oħra fil-viċinanzi u jekk fl-affermattiv sabiex jipprovdi kopja tagħhom, hawn ukoll naqas

u evita milli jindirizza l-kwistjoni prinċipali tal-valur reali mertu tal-kawża odjerna billi wieġeb: *"L-esponent ifakkar illi għalhekk qegħdin isiru dawn il-kawżi kostituzzjonali għaliex ir-rati ta' qbiela/kirjiet preċedenti, skont din l-Onorabbli Qorti ma kienux jirriflettu il-valur preżenti tas-suq tal-proprjetà".* Iżda l-Qorti hawn tirrileva li dan l-eżerċizzju ma jistax irendi valuri realistiċi u applikabbli għall-kuntest preżenti. Meta mbagħad iwieġeb għall-ewwel domanda magħmula in eskussjoni mill-intimati Schembri, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju jagħmel riferiment għal dik ir-rata li hija applikabbli għal kull metru kwadru ta' art agrikola, iżda mhuwiex ċar jekk qed jitteħidx in konsiderazzjoni l-fatt li x-xerrej huwa bidwi u l-iskop wieħed ristrett għall-agrikoltura. Għaldaqstant din il-Qorti m'għandha l-ebda konvinċiment li l-valuri espressi mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għandhom jitqiesu applikabbli għall-każ odjern, u li fil-fatt kif tallega r-rikorrenti hemm diskrepanza daqstant enormi bejn il-qbiela li titħallas lilha u dik kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

32. Magħdud ma' dan kollu, hemm ukoll il-fatt li kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, il-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69. Issa fil-każ odjern, kif tajjeb jirrilevaw l-intimati Schembri, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ressqet talba quddiem l-imsemmi Bord għall-bidla fil-kundizzjoni tal-ħlas tal-qbiela, u għalhekk hija ma tistax tilmenta li hija m'għandiex rimedju effettiv sakemm tkun imxiet skont il-proċedura li toffri l-liġi sabiex jiġu salvagwardjati wkoll id-drittijiet tagħha bħala sid.

33. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tqis it-tieni lment tar-rikorrenti fejn tallega li huwa kważi mpossibbli għaliha li tieħu l-pussess tar-raba' in kwistjoni stante l-bosta limitazzjonijiet li jipprovdi għalihom il-Kap. 199, anki għaliex din il-liġi

tippermetti l-wirt tal-qbiela mingħajr limitazzjoni. Kif diġà ġie osservat aktar ’il fuq f’din is-sentenza, is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba’, iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlet talba quddiem il-Bord *ai termini* ta’ wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu. Il-Qorti ttenni għal darb’oħra li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 huma msejsa fuq l-għan prinċipali tal-liġi li qabel xejn għandha tiġi mħarsa l-attività agrikola li tkun qegħda titwettaq fir-raba’. L-ewwel paragrafu saħansitra jagħti lok biex is-sid jieħu lura r-raba’ jekk juri li huwa jew xi membru tal-familja tiegħu għandhom ħtieġa ta’ dak ir-raba’ għal skopijiet agrikoli. Iżda min-naħa l-oħra fejn ir-raba’ mhux wieħed saqwi, jista’ juri li għandu bżonnu għall-bini ta’ residenza, negozju jew industrija. Ovvjament it-talba tista’ tirnexxi biss jekk hemm prova li fil-fatt ir-raba’ jista’ jiġi żviluppat. Barra minn hekk jekk ir-raba’ ma jinħadimx, is-sid jista’ jitlob il-Bord sabiex jingħata pussess tiegħu, u l-istess fejn il-bidwi jonqos milli jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tas-sejjieħ, jew iħalli jew jippermetti li ssir ħsara konsiderevoli kemm b’negliġenza jew deliberatament f’siġar tal-frott. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak li esprimiet aktar ’il fuq f’din is-sentenza fir-rigward tar-responsabbiltà tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri neċessarji sabiex iżomm ħaj is-settur agrikolu.

34. Madankollu l-Istat ċertament li hawnhekk ma jistax jwarrab il-prinċipju tal-proporzjonalità li bih għandu jsib bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid. Il-Qorti tikkonsidra li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 għandu jintleħaq dan il-bilanċ, għaliex filwaqt li s-sid ma jistax jieħu faċilment il-pussess tar-raba’ mingħand l-inkwilin stante l-limitazzjonijiet li tipprovdi għalihom din il-liġi, huwa għandu mezz li jassigura li jirċievi kumpens xieraq għal dan, billi jirrikorri quddiem il-Bord sabiex tiġi stabbilita dik il-qbiela xierqa fiċ-ċirkostanzi

partikolari tal-każ. B'hekk din il-Qorti ssib li r-rikorrenti m'għandhiex raġun meta tallega li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**
2) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati Schembri, filwaqt li tilqa' ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tagħhom; u**
3) **Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.**

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mir-rikorrenti u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur