MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 677/2021 LM

Il-Perit Paul Camilleri (K.I. nru. 24555(M))
u martu l-Avukatessa Dottor Fiorella de Marco (K.I. nru. 381059(M))

vs.

Mario Gauci (K.I. nru. 613654(M)) u martu
Philomena Gauci née Galea (K.I. nru. 575855(M))
u L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-21 ta' Ottubru, 2021, mir-rikorrenti **il-Perit Paul Camilleri (K.I. nru. 24555(M)) u martu l-Avukatessa Dottor Fiorella de Marco (K.I. nru. 381059(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-għelieqi magħrufa bħala 'Il-Blat', imlaqqma Ta' Safsafa sive Tal-Wied, fil-kontrada tal-Wardija, San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' disat elef u ħames mija wieħed u għoxrin metri kwadri (9,521m2) u li jmissu mill-lbiċ ma' sqaq li jibda minn Triq il-Qalb ta' Marija (preċedentement magħruf bħala Triq il-Jenċ) u li jinżel tul il-wied magħruf bħala Wied Bufula, mill-majjistral ma' beni tal-familja Hili (preċedentement beni tal-familja Bugeja), mix-xlokk mat-trejqa li tagħti sija għall-proprjetà ta' Pacifico Gauci sija għall-istess għelieqi tas-sidien, u mill-grigal ma' beni tal-istess sidien, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, u dan ai termini tal-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument A"****.*
2. *Illi l-għelieqi in kwistjoni kienu ġew akkwistati mir-rikorrenti ai termini ta' att datat it-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elf, disa' mija, ħamsa u disgħin (1995) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala "****Dokument B****".*
3. *Illi l-istess għelieqi kienu ġew mgħoddija fil-pussess ta' Carmelo Gauci, bin Carlo u Carmela née Tonna u kien joqgħod il-Wardija limiti ta' San Pawl il-Baħar li miet fil-ħmistax ta' Marzu tal-elf disa' mija sitta u disgħin (15.3.1996).*
4. *Illi qabel il-mewt ta' Carmelo Gauci din l-art kienet ġiet divisa, assenjata u maħduma bejn uliedu Pacifico Gauci, Mario Gauci, Raymond Gauci u Margaret, mart Emanuel Checuti u dan kif jirriżulta mill-premessi tal-Kuntratt datat il-ħdax (11) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija, sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala "****Dokument C****".*
5. *Illi kif jirriżulta mill-premessi tal-istess att riferit fil-paragrafu preċedenti, l-intimati kienu ġew assenjati qabel il-mewt ta' Carmelo Gauci, il-parti delineata bl-aħdar u ndikata bl-ittra "B" fuq il-pjanta annessa mal-istess att, jew bl-ittra "A" fuq is-*site plan *annessa ma' dan ir-rikors bħala Dokument A, liema parti effettivament jirriżulta illi għandha kejl ta' circa elf, tmien mija u erbgħin metri kwadri (1,840m^2), konfinanti mill-lbiċ, mill-majjistral u mill-grigal ma' beni tar-rikorrenti u mix-xlokk mat-trejqa li tagħti sija għall-proprjetà ta' Pacifico Gauci, sija għall-din l-istess għalqa assenjata lill-intimati kif ukoll għelieqi oħra tas-sidien*
6. *Illi l-istess parti tal-għelieqi kienet mogħtija lill-intimati għal skopijiet unikament ta' biedja, bil-qbiela annwali ta' tliet Euro (€3) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull 15 t'Awissu.*
7. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimat Gauci huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*
8. *Illi l-valur tal-proprjetà de quo huwa ta' circa mija, ħamsa u erbgħin elf Euro (€145,000) u dana kif jirriżulta mill-istima u deskrizzjoni relattiva tal-Perit Joseph*

*Cassar datata l-1 ta' Ottubru 2021 hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument D**" u għalhekk, il-proprjetà għandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss tliet Euro (€3) fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid tal-għelieqi in kwistjoni.*

9. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, 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-volontà tas-sid innifsu.*

10. *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.*

11. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità 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.*

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

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

14. *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 proprjetà immobbiljari oħra – il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

15. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irrizorja ta' tliet Euro (€3) fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas mija, ħamsa u erbgħin elf Euro (€145,000).*

16. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-istess proprjetà fis-suq.*

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

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

19. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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 hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44*** *tal-21 ta' Diċembru 2010***.**

20. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzja għad-dritt tiegħu biex huwa jirċievi kera ġusta għal ħwejġu stante li żgumbrament tal-inkwilini huwa kważi impossibbli.*

21. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà 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-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea (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*);*

22. *Illi inoltre, il-Liġi hija diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

23. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għelieqi u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea 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 li l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

24. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà 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-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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.*

25. *Illi hawnhekk qed issir riferenza ukoll għall-kawża deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, rikors nru 228/19 JZM fl-ismijiet* ***"Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Generali" deċiża fit-18 ta' Marzu 2021*** *fejn il-qorti ddikjarat illi l-Artikolu 3, 4 u 14 jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Galea u huma bi ksur tal-jeddijiet fundamentali kif imħarsa bl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ddikjarat illi l-intimati Galea ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

26. Id-danni reklamati huma mis-sena 1995 ossija minn mindu r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija għelieqi sal-preżentata tar-rikors odjern.

***GHALDAQSTANT**, ir-rikorrenti jitlob 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 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mario Gauci (613654M) u martu Philomena Gauci (575855M) għall-għelieqi, kif fuq deskritta f'aktar dettall, u dawn qed jirrenduha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

***(II)** **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia għal-għelieqi, kif fuq deskritta f'aktar dettall, ilhom mqabbla għal snin twal lill-intimati bil-qbiela ta' tliet Euro (€3) pagabbli bil-quddiem kull 15 t'Awissu, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

***(III)** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-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 tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà 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 jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Novembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jeċepixxi bir-rispett:

1. *Illi b'referenza **għall-ewwel talba tar-rikorrenti**, din mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għall-istess li jieħdu lura l-għalqa, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;*

2. *Illi sa **fejn it-tieni talba** tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din it-talba ma għandix tintlaqa' u dan stante li ai termini tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu <u>m'għanda 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</u>. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;*

3. *Illi b'hekk, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom 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 s-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu 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-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, speċjalment tal-art agrikola;*

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 huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *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 mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva iżda huwa mixħut*

*esklussivament fuq il-"*procedural fairness" *ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;*

Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) *u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;*

8. *Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*
9. *Illi għadu mhux magħruf jekk ir-rikorrenti irrikorrewx għal rimedju quddiem Kontroll tal-Kiri ta' Raba';*
10. *Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqgħu dawn it-talbiet;*
11. *Illi b'referenza wkoll lejn l-ħames talba, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kull imgħax li jista' jkun dovut, għandu jkun dovut mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, jekk ikun il-każ u mhux mid-data tal-preżentata tal-kawża stante li l-ammont dovut la hu ċert u anqas likwidu jew dovut.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti.

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

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Mario Gauci (K.I. nru. 613654(M))** u **martu Philomena Gauci née Galea (K.I. nru. 575855(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Gauci'], fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett ILLI:

1. *Qabel kollox ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, u għalhekk, dawn jeħtieġu li l-ewwel jipprovaw t-titolu tagħhom kif trid il-liġi.*

2. *Preliminarjament u fit-tieni lok, ir-rikorrenti (li qiegħdin jilmentaw min qbiela baxxa* in perpetwità) *ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji li tipprovdi lilhom il-liġi senjatament f'dak provdut mill-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin. Għalhekk, l-azzjonijiet provduti lir-rikorrenti fil-Kapitolu 199, kellhom jiġu nvokati qabel ma saret din l-azzjoni.*

3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'humiex u qatt ma jistgħu jkunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien mill-Gvern, bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti. Fi kwalunkwe każ, b'żieda mal-premess, u subordinarjament l-esponenti m'għandhomx jiġu meqjusa bħala l-leġittimi kuntraditturi għall-azzjoni imressqa mir-rikorrenti.*

4. *Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tar-rikorrenti għal-lanjanzi mressqa minnhom. Illi in oltre, qatt u fl-ebda ħin ma jistgħu r-rikorrenti jargumentaw li b'xi mod jew ieħor sofrew u/jew qed isofru u/jew id-drittijiet li huma akkwistaw jew imġarrba 'l għaliex meta l-istess rikorrenti akkwistaw (fn. 1 Att komprovendita, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, magħmul fit-18 ta' Diċembru 1995) l-art in kwistjoni kienu jafu sewwa li a) kienu qed jakkwistaw l-art "bħala imqabbla lit-terzi", u b) li (dak iż-żmien) dawn it-terzi (fosthom l-esponenti) kellhom titolu ta' qbiela li kien protett taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin. Fil-fatt l-ebda garanzija ta' paċifiku pussess mill-vendituri fuq l-att tal-akkwist ma kienet ingħatat lir-rikorrenti qua kumpraturi, fuq l-istess att.*

5. *Fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għal-premess, tenut kont r-rikorrenti qiegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofrew teħid forzuż tar-raba'* de quo. *Se mai din il-proprjetà ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma jistgħu jinvokaw dan l-artikolu biex fuqu jsejjsu t-talbiet tagħhom. Altrimenti ir-rikorrenti, anke bil-ħidma tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx imneżża minn kull dritt li dawn għandhom fuq dan ir-raba'. Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti jipprovaw li huma is-sidien tal-art, skont il-liġi, it-titolu tagħhom jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki li jirregolaw il-qbiela. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu jiġi imwarrab.*

6. *Fis-sitt lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-invokazzjoni tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni hija improponibbli. Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta imkien ma jimbarra aċċess fil-litiġjuż; wisq anqas joħloq xi leżjoni ta' nuqqas ta' smiegħ xieraq. Tabilħaqq ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw min tali nuqqas jekk din hija l-ewwel u l-unika kawża li infetħet bejn il-partijiet.*

7. *Fis-seba' lok – u peress li r-rikorrenti għamlu riferenza (premessi numri 24 u 25 tar-rikors) għal dak li ġie deċiż fis-sentenza **'J&C Properties Limited vs Pulis Nazzareno'** (rif. 133/2018/1) (fn. 2 U anke għas-sentenza 'l-Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali' (rif. 228/2019)) – liema sentenza fetħet it-triq għall-iżgumbrament tal-bdiewa li jgawdu min titolu ta' qbiela protett bil-liġi (minkejja li talba f'dan is-sens minn naħa tar-rikorrent ma saritx) għandu jingħad li din l-Onorabbli Qorti, dejjem trid tara li jsir bilanċ – bejn il-weġgħa tas-sidien u bejn iċ-ċirkostanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bdiewa bħall-esponenti* de quo. *Dawn m'għandhomx jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din l-Onorabbli Qorti hija mogħnija b'setgħat infiniti li forum oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat, għandha twassal għall-eventwali żgumbrament tal-bdiewa li għal snin sħaħ – taħt il-protezjoni u b'ubbidjenza lejn il-liġi – ħadmu r-raba' kif imiss, ħallsu l-qbiela, u ħarsuh daqs li kieku kien tagħhom. Illi, frankament jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tneħħi l-protezzjoni tal-Kapitolu 199, tali deċiżjoni sejra twassal għal ksur tad-drittijiet tal-bdiewa min naħa l-oħra. Illi fi kwalunkwe każ, kwalunkwe rimedju li jingħata m'għandux jingħata kontra l-esponenti, 'l għaliex jekk kemm-il darba din il-Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, il-ħatja żgur li m'humiex – jew m'għandomx jkunu – l-esponenti.*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-17 ta' Novembru, 2021, ġiet maħtura bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju **l-Perit Elena Borg Costanzi**, li ħalfet ir-rapport tagħha[1] fl-10 ta' Diċembru, 2021, u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tal-intimat

[1] *A fol.* 55 *et seq.*

Avukat tal-Istat fil-21 ta' April, 2022.[2] Wara li elenkat ir-regolamenti u l-liġijiet pertinenti għall-inkarigu tagħha, u li servew bħala riferiment fl-istejjem tagħha, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha tat deskrizzjoni tar-raba' in kwistjoni. Qalet li dan jikkonsisti f'art agrikola jew għalqa li kienet tidher li tinħadem. Min-naħa tal-Punent osservat ħajt tas-sejjieħ għoli u siġra tal-ħarrub, fit-Tramunata kkonstatat diżlivell mal-aċċess għal proprjetà oħra, man-naħa tal-Lvant innutat sies fejn kien hemm ħafna ħaxix, u fin-naħa tan-Nofsinhar qalet li kien hemm l-aċċess għar-raba' minn sqaq. Ma nnutat l-ebda spiri jew bjar jew xi kmamar, iżda osservat li l-veduti tal-kampanija lejn in-naħa tal-Wardija kienu sbieħ ħafna. B'riferiment għall-*aerial photos* pubbliċi, iddikjarat li r-raba' kien baqa' l-istess matul is-snin. Għalkemm kien hemm diversi applikazzjonijiet u permess fuq l-art, fejn uħud minnhom kellhom x'jaqsmu mar-raba', ma kien hemm l-ebda struttura approvata. Stqarret li skont ir-regolamenti viġenti huwa tassew diffiċli li jsir kwalunkwe żvilupp, u għalhekk qalet li l-iżvilupp huwa limitat ferm. Spjegat li sabiex waslet għall-valur lokatizju tar-raba', hija kienet qabel xejn ħejjiet il-valur preżenti tar-raba' bħala libera u franka bħala gwida, u ħadet in konsiderazzjoni fatturi oħrajn skont ir-riferimenti fuq imsemmija, kif ukoll fatturi oħrajn rilevanti. Għal dak li kien jirrigwarda l-valur tar-raba' fis-snin preċedenti, hija kienet ukoll ħadet in konsiderazzjoni diversi studji, u l-valur tal-proprjetà u l-valur lokatizju tagħha minn arkivji. Spjegat li hija kienet addottat il-*comparison method* għall-fini tal-istima tagħha, fejn wieħed jikkonsidra proprjetajiet simili fiż-żona, u l-prezzijiet tal-bejgħ tagħhom. Għalhekk meħud in konsiderazzjoni l-pożizzjoni tal-art u l-użu preżenti u l-aċċess, hija stmat ir-raba' skont is-suq bil-valur ta' €120,000. Elenkat il-valuri lokatizji annwali fis-suq mill-1995 sal-2021 f'intervalli ta' ħames snin fejn dak applikabbli fis-snin 1995-2000 kien ta' €200 fis-sena, dak applikabbli fis-snin 2001-2006 kien ta' €400 fis-sena, dak applikabbli fis-snin 2007-2012 kien ta' €550

[2] *A fol. 193 et seq.*

fis-sena, dak applikabbli fis-snin 2013-2018 kien ta' €900 fis-sena, u dak applikabbli fis-snin 2019-2021 kien ta' €1,200. Fin-nota tagħha fejn wieġbet id-domandi in eskussjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, qalet li jekk huwa qed jagħmel riferiment għal *'such new conditions would not be equitable by comparison with conditions of lease prevailing in comparable fields in the same part of the Island, having regard principally to the average quality and dept of the soil, the nature of the subsoil the direction in which sloping agricultural land is facing, the accessibility to the road and its distance from the closest village',* iddikjarat li l-informazzjoni ma kinitx ippreżentata, u għaldaqstant dik il-liġi tirreferi għal RLCB u għal *RELETTING.* Spjegat li hija kienet sejset ir-rapport tagħha fuq ir-*research paper "Agricultural Land Prices and Rents data for the European Union December 2016"* u anki informazzjoni oħra. Imbagħad wieġbet it-tieni u t-tielet mistoqsijiet b'riferiment għall-ewwel risposta, u ddikjarat fir-rigward tal-aħħar mistoqsija li hija kienet ħadmet fuq 1% għas-snin kollha.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimati.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Ir-rikorrenti jgħidu li huma akkwistaw l-għelieqi magħrufa bħala ta' 'Il-Blat' imlaqqma 'Ta' Safsafa' sive 'Tal-Wied', fil-kontrada tal-Wardija, San Pawl il-Baħar tal-kejl ta' 9,521m² permezz ta' kuntratt pubbliku tat-18 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Jirrilevaw li dawn l-għelieqi kienu għaddew fil-pussess ta' missier l-intimat Gauci, jiġifieri Carmelo Gauci li miet sussegwentement fil-15 ta'

Marzu, 1996. Iżda qabel il-mewt tiegħu, l-art imsemmija kienet ġiet diviża bejn uliedu fejn ir-raba' in kwistjoni tal-kejl ta' 1,840m² u soġġetta għal €3 qbiela pagabbli fil-15 t'Awwissu ta' kull sena, kienet ġiet assenjata lill-intimat Gauci. B'hekk jgħidu li huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-valur tar-raba' skont stima tal-Perit Joseph Cassar tal-1 ta' Ottubru, 2021, huwa ta' €145,000, u għalhekk skont huma il-valur tagħha kien sostanzjali, tenut kont tal-fatt li l-qbiela pagabbli kienet biss €3 fis-sena. Jikkontendu li hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju skont is-suq ħieles, u dak impost mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, u għalhekk jirriżulta wkoll sproporzjon fir-rigward tad-drittijiet tagħhom bħala sidien. Ir-rikorrenti filwaqt li jagħmlu riferiment għall-artikolu 4 ta' dik il-liġi, isostnu li jekk ma tirriżultax xi waħda miċ-ċirkostanzi mfissra fit-tieni subinċiż tiegħu, is-sid huwa kostrett li jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, anki jekk din tkun kontra l-volontà tiegħu. Jgħidu li anki skont l-artikolu 3 tal-istess liġi, is-sid huwa prekluż milli jbiddel jew jaġixxi sabiex ibiddel il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, inkluż ir-rata ta' qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, u safejn tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi mfissra f'dak l-Artikolu. Iżda fin-nuqqas ta' waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi, is-sid ikollu jissokkombi għal proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet u irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra rilevanti. Ir-rikorrenti jissottomettu li permezz tal-artikolu 14 tal-Kap. 199, il-liġi tipprovdi għan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni, fejn l-effett ikun li l-inkwilin jiċċaħħad minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, sabiex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin is-sid jista' itejjeb il-qagħda tiegħu. Jgħidu li b'dan il-mod huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija paċifika tal-possediment tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku, iżda bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom kif imħarsa mill-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 mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']. Isostnu li d-drititjiet tagħhom qegħdin jiġu miksura wkoll mill-istess disposizzjonijiet tal-liġi minħabba l-kontroll u l-interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, li jikkostitwixxu piż sproporzjonat mingħajr m'għandhom kumpens xieraq u adegwat. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien, għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009, mhumiex applikabbli fir-rigward tal-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba'. Jirrilevaw ukoll li huma ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela għaliex l-inkwilini għandhom dritt li jassenjaw l-istess lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif jipprovdi l-Kap. 199, u dan filwaqt li s-sidien huma kostretti li jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €3 fis-sena, meta l-valur tar-raba' fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €145,000. Ikomplu jirrilevaw li saħansitra kwalunkwe awment li jista' jaghti l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] xorta jibqa' irriżorju u ma jistax jaqbel mal-valur lokatizju tal-istess raba', u għalhekk is-sidien lanqas għandhom rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Huma hawn in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom, jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti Ewropea'], filwaqt li jisħqu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jissottomettu li dan ukoll jikkostitwixxi diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Isostnu li l-valur lokatizju tar-raba' huwa ferm ogħla minn dak li mponiet l-liġi, u permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, teżisti diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljarja u oħra, anki bejn fondi urbani u għelieqi, u għalhekk din il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet oħra tal-Qorti Ewropea in sostenn tal-argument tagħhom, u

anki għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited (C 29114) *vs.* Nazzareno Pulis et**, kif deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, u għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Avukat Dott. Francis Lanfranco *vs.* Avukat Ġenerali** deċiża fit-18 ta' Marzu, 2021. Ir-rikorrenti jagħlqu billi jiddikjaraw li d-danni pretiżi huma mis-sena 1995, meta huma kienu akkwistaw l-għelieqi, sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Gauci fir-rigward tar-raba' in kwistjoni, u b'hekk qegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-imsemmija raba'. Jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' dik il-proprjetà tagħhom, u dan kif imħarsa mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Ir-rikorrenti għalhekk jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199, li naqas li jipprovdi għal bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u b'hekk tgħaddi sabiex tillikwida l-imsemmija kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali bit-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament. Dan kollu jippretendu bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi fl-ewwel lok li għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, mhux minnu li l-Kap 199 jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tar-raba', għaliex l-artikolu 4 tiegħu jipprovdi għal

għadd ta’ ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista’ ma tiġġeddidx. Fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tiġi milqugħha, għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu (2) tiegħu, l-ebda ħaġa fl-istess artikolu ma jista’ jinftiehem li jolqot 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. Fit-tielet lok jikkontendi li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq ir-raba’ in kwistjoni, u għalhekk 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 sidien jistgħu wkoll jitolbu 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 jimponi 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 mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ proporzjonalità, għaliex m’hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fis-seba’ eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li fejn l-ilment huwa mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, għandu jingħad li l-kunċett ta’ smigħ xieraq jirrigwarda għal kollox il-*‘procedural fairness’* ta’ kawża, iżda hawn wieħed ma

setax jitkellem fuq vjolazzjoni tad-dritt għal smigħ xieraq. Fit-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ikompli bl-istess argument, u jsostni li l-ilment għandu jiġi miċħud. Fl-eċċezzjoni sussegwenti, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li għadu mhux magħruf jekk ir-rikorrenti irrikorrewx għal rimedju quddiem il-Bord. Ikompli billi jissottometti li ġaladarba m'hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti, u dwar il-ħames talba, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jikkontendi li kull imgħax li jista' jkun dovut, għandu jiddekorri mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tal-kawża, stante li mhuwiex ċert, likwidu jew dovut.

6. L-intimati Gauci jissottomettu li qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iressqu prova dwar it-titolu tagħhom skont il-liġi. Fit-tieni lok, huma jissottomettu li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi, u senjatament dawk li jipprovdi għalihom il-Kap. 199. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Gauci jirrilevaw mingħajr preġudizzju għal dan kollu, li huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi għaliex mhumiex u lanqas qatt jistgħu jkunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li saru matul iż-żmien mil-leġislatur, u għaldaqstant ir-rimedji m'għandhomx jaffettwaw lilhom u huma m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu xi kumpens, wisq anqas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. Permezz tar-raba' eċċezzjoni, l-intimati Gauci jikkontendu li r-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma sofrew u/jew qed isofru u/jew id-drittijiet li huma akkwistaw ġew imġarrba, għaliex meta huma akkwistaw l-għelieqi kienu jafu li dawn kienu mqabbla lil terzi, li kellhom titolu ta' qbiela li kien protett taħt il-Kap. 199, tant li l-vendituri ma taw l-ebda garanzija ta' paċifiku pussess. Meta jfissru l-ħames eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Gauci jirrilevaw li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofrew teħid forzuż tar-raba', u semmai dan tpoġġa biss taħt kontroll u ma tteħditx bil-forza, sabiex b'hekk l-imsemmija rikorrenti ma

jistgħux jinvokaw favurihom l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fis-sitt lok, l-intimati Gauci jikkontendu li l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, huma improponibbli fil-każ odjern, fejn il-Kap. 199 ma jpoġġi l-ebda ostakolu għall-aċċess fil-litiġjuż, u wisq inqas iledi d-dritt għal smigħ xieraq. Imbagħad permezz tas-seba' u l-aħħar eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Gauci għar-rigward tar-riferiment tar-rikorrenti għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis**, isostnu li din il-Qorti għandha tassigura bilanċ bejn il-weġgħa tas-sidien, u ċ-ċirkostanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bdiewa bħalhom. Jikkontendu li huma m'għandhomx jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi, u s-sejbien tal-ksur tad-drittijiet fundamentali min-naħa tal-Istat, m'għandux iwassal għall-eventwali żgumbrament tal-bdiewa, li għal snin twal ħadmu r-raba' kif għandu jkun u ħarsuh daqs li kien tagħhom u ħallsu l-qbiela. Jissottomettu li kwalunkwe rimedju li jista' jingħata, m'għandux jingħata kontrihom, u fl-eventwalità li l-Qorti tikkonstata ksur, ċertament il-ħatja mhumiex huma jew m'għandhomx ikunu huma. Dan jgħiduh salv eċċezzjonijiet oħra.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Ir-rikorrenti ppreżentaw l-affidavit tar-rikorrent **il-Perit Paul Camilleri** permezz ta' nota ppreżentata fid-19 ta' Novembru, 2021.[3] Fl-imsemmi affidavit huwa kkonferma li hu u martu l-Avukat Fiorella de Marco huma proprjetarji tal-għelieqi magħrufa bħala ta' 'Il-Blat', imlaqqma 'Ta' Safsafa' sive 'Tal-Wied', fil-kontrada tal-Wardija, San Pawl il-Baħar, li kellhom il-kejl ta' 9,521m² u li jmissu mill-Lbiċ ma' sqaq li jibda minn Triq il-Qalb ta' Marija (preċedentement magħruf

[3] *A fol.* 48.

bħala Triq il-Jenċ), u li jinżel tul il-wied magħruf bħala Wied Bufula, mill-Majjistral ma' beni tal-familja Hili (preċedentement beni tal-familja Bugeja), mix-Xlokk mat-trejqa li tagħti sija għall-proprjetà ta' Pacifico Gauci sija għall-istess għelieqi tagħhom, u dan skont il-pjanta annessa mar-rikors promotur immarkata Dok. A.[4] Spjega li huma kienu akkwistaw dawn l-għelieqi permezz ta' att ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-18 ta' Diċembru, 1995, li kopja tiegħu wkoll kienet annessa mar-rikors promotur u mmarkat Dok. B.[5] Kompla billi qal li huma kienu għaddew dawn l-għelieqi fil-pussess ta' Carmelo Gauci, jiġifieri missier l-intimat Gauci, u dan għal skopijiet ta' biedja. Imbagħad qabel il-mewt tal-istess Carmelo Gauci, l-imsemmija għelieqi ġew diviżi, assenjati u maħduma minn uliedu l-intimat Mario Gauci, Pacifico Gauci, Raymond Gauci u Margaret Chetcuti née Gauci, b'dana li dik il-parti li messet lill-intimat Gauci kienet ta' 1,840m², u kienet tikkonfina mill-Lbiċ, mill-Majjistral u mill-Grigal ma' beni tagħhom, u mix-Xlokk mat-trejqa li tagħti sija għall-proprjetà ta' Pacifico Gauci, u anki għall-imsemmija parti mill-għelieqi li messet lill-intimat Gauci u għelieqi oħra tagħhom. Spjega li l-parti assenjata lill-intimat Gauci hija mmarkata bl-ittra 'A' fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur Dokument A. Din kienet titħallas fuqha qbiela ta' €3 fis-sena pagabbli bil-quddiem kull ħmistax (15) ta' Awwissu, u kienu applikabbli fil-konfront tagħha id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Iżda skont rapport tal-Perit Joseph Cassar tal-1 ta' Ottubru, 2021 kif inkarigat minnhom, il-valur tal-għalqa in kwistjoni hija ta' ċirka €145,000, u għalhekk il-valur lokatizju tagħha kien wieħed sostanzjali, u r-rikorrent hawn jiċċita parti minn dak ir-rapport peritali, li qal kien anness mar-rikors promotur bħala Dokument D. Ir-rikorrent il-Perit Paul Camilleri ikkontenda li b'hekk hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju tal-art fuq is-suq ħieles, u l-valur lokatizju kif impost fuqhom skont il-Kap. 199, u għalhekk

---

[4] *Ibid.*
[5] *Ibid.*

jeżisti wkoll sproporzjon qawwi bejn id-dritt tagħhom bħala sidien tal-għalqa in kwistjoni, u tal-intimati Gauci bħala bdiewa tal-istess għalqa. Iddikjara li huwa jħoss li ma kienx ġust li għal din l-art huma kienu jirċievu €3 qbiela, meta l-valur lokatizju huwa ferm ogħla. Irrileva li huma kienu ttantaw jiftehmu bil-kelma t-tajba mal-okkupanti sabiex dawn joħorġu mill-għelieqi wara ċertu perijodu, iżda għalkemm l-offerta tagħhom kienet intlaqgħet bil-fomm, u saħansitra kien ġie redatt kuntratt sabiex jirregolaw it-terminazzjoni tal-qbiela, huma ma kienu semgħu xejn aktar, u sussegwentement irċevew kopja taċ-ċedola ta' depożitu tal-qbiela ppreżentata minnhom fir-Reġistru tal-Qorti fis-26 ta' Awwissu, 2021 bin-numru ta' referenza 1611/2021, u li kopja tagħha kienet annessa mal-affidavit tiegħu bħala Dokument PC1.[6] Qal li għalhekk hu u martu kellhom jintavolaw il-proċeduri odjerni. Huwa jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs*. Nazzareno Pulis et** deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, u jsostni li għandha ssir ġustizzja miegħu u ma' martu bl-istess mod kif saret mas-sidien permezz ta' dik is-sentenza. Jikkontendi li għalhekk huma kellhom jingħataw kumpens xieraq minħabba r-restrizzjonijiet drastiċi mposti fuqhom permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Ir-rikorrent għamel riferiment wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Francis Lanfranco *vs.* Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fit-18 ta' Marzu, 2021, fejn qal kien ġie ddikjarat li l-inkwilini ta' art agrikola ma jistgħux jibqgħu jinqdew bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Jikkontendi li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ma jistax jagħti rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u għalhekk dan huwa l-uniku mod li hu u martu jistgħu jitolbu kumpens adegwat, u dan huma kienu qegħdin jippretenduh mis-sena 1995 meta huma akkwistaw l-art, sal-ġurnata li huma ppreżentaw ir-rikors odjern.

[6] *A fol.* 51.

8. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Diċembru, 2021, xehed **Malcolm Borg** kif prodott mill-intimati Gauci. Stqarr li huwa jmexxi ċ-Ċentru tal-Agrikoltura tal-MCAST u għandu *Masters* fl-agrikoltura. Qal ukoll li jmexxi l-Għaqda Bdiewa Attivi, li hija *lobby group* għall-bdiewa, u spjega x'inhuma l-għanijiet u l-funzjonijiet ta' din l-għaqda. Ix-xhud ippreżenta kopja tad-dokument li ħareġ il-Gvern intestat 'National Post Pandemic Strategy', u li ġie mmarkat Dok. MB1. Huwa għamel riferiment partikolari għal paġna 45 u 46 tiegħu, u spjega li l-valur fis-suq tar-raba' bħalissa kien jagħmilha impossibbli għall-bidwi li jkampa, u dan minħabba l-qligħ tiegħu li dejjem kien marbut mal-fatt li huwa ma jistax jgħolli wisq l-prezz, għaliex l-ikel għandu jkun aċċessibbli għal kulħadd. Fisser li l-kirja għandha tiġi stmata abbażi tal-produttività tar-raba', u li kważi fil-pajjiżi żviluppati kollha fid-dinja hemm mod speċifiku kif għandu jiġi stmat ir-raba'.

9. Waqt l-udjenza tas-16 ta' Frar, 2022, l-intimat l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota b'kopja ta' dokument maħruġ mill-Uffiċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta ntestat 'Census of Agriculture 2020', immarkat bħala Dok. AS1.

9. Waqt l-istess udjenza, l-intimati Gauci ppreżentaw affidavit tal-intimat **Mario Gauci**. Fl-imsemmi affidavit l-intimat Gauci ddikjara li l-art fejn kien jinsab ir-raba' kienet ilha tinħadem mill-antenati tiegħu minn xi sebgħin sena ilu. Spjega li qablu kien jaħdimha missieru, u meta kiber huwa kien qasam l-art bejn l-istess intimat Gauci u ħutu, u hu kien messu r-raba' in kwistjoni. Stqarr li huwa kien għadu sallum jaħdem din ir-raba' u jieħu ħsiebha daqs li hija tiegħu. Irrileva li llum huwa kien reġistrat bħala bidwi li jaħdem ir-raba' in kwistjoni u jieħu wkoll is-sussidju agrikolu mingħand l-aġenzija ARPA. Qal li l-qbiela dejjem tħallset fil-pront u qatt ma kellhom problemi mas-sidien, ħlief meta fl-aħħar sena huma m'aċċettawx qbiela mingħandhom, u hu kien għadda sabiex iddepożitaha fil-Qorti. Ikkonferma li huma kienu rċevew offerta dwar l-okkupazzjoni tal-art kollha,

iżda din huma ma kienux aċċettawha għaliex is-sidien riedu jissostitwixxu l-qbiela l-antika li kienet tipproteġihom, b'titolu ta' mera tolleranza. Qal li llum is-sidien kienu wkoll qegħdin jilmentaw mill-ħitan tas-sejjieħ, li skont huma ġġarrfu, meta dawn kienu l-istess minn żmien missieru. L-intimat Gauci stqarr li huwa m'għandu l-ebda ħtija għal-liġijiet li kienu saru fl-antik, u huwa m'għandux jiġi kkundannat għal xi ħaġa li m'għamilx, u r-raba' dejjem ħa ħsiebu daqs li kien tiegħu, kif kien għamel missieru qablu u l-antenati wkoll. Flimkien mal-affidavit, l-intimat Mario Gauci eħmeż kopja tal-irċevuti ta' dawn l-aħħar snin, li ġew immarkati Dok. MG1.

11. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2022, xehed in kontro-eżami r-rikorrent Paul Camilleri. Ikkonferma li meta xtraw l-art, huma kienu jafu li fiha kien hemm il-bdiewa bil-qbiela l-antika, u spjega li huma kienu xtraw ftit iktar mill-prezz li bih kienet qegħda tinbiegħ l-art. Spjega li r-raba' dejjem inħadmet, iżda 20% minnha ma setgħetx tinħadem. Ir-rikorrent esebixxa *aerial photos* li ġew immarkati bħala Dok. PC1 u Dok. PC2.[7] Ikkonferma li huwa qatt ma fetaħ proċeduri quddiem il-Bord, u l-proċeduri odjerni kienu l-ewwel proċeduri li nftetħu minnu.

12. Waqt l-istess udjenza, xehed in kontro-eżami l-intimat Mario Gauci. Ikkonferma li huwa kien imur jgħin lil missieru fir-raba', iżda qatt ma kien *full-time* farmer. Spjega li bħalissa r-raba' kienet qegħda tinżera qamħ, li kienu jaqtgħuh u jieħduh l-irziezet tal-baqar, filwaqt li huwa jieħu s-sussidju ta' €135.00 kull sena u jitħallas €250 għal kull tomna. Madankollu fix-xitwa huwa kien jagħtiha s-sulfat u jħalliha tistrieħ, inaddafha u jaħdimha. Dan l-arranġament qal li kien biss għal tliet snin oħra, fejn wara mbagħad ikollu jibda jaħdem ir-raba' hu mill-ġdid. Iddikjara li qatt ma kien hemm ħitan tas-sejjieħ li tneħħew, imma ħuħ kien biss witta l-għalqa.

---

[7] *A fol.* 146 u 147.

13. Permezz ta' nota ppreżentata fl-1 ta' April, 2022, l-intimati Gauci ppreżentaw kopja ta' ittra mingħand l-Aġenzija għall-Pagamenti tas-7 ta' Frar, 2011, immarkata Dok. MRM1.[8]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Gauci. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-Kap. 199 jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tar-raba', u jsostni li l-artikolu 4 ta' dik il-liġi saħansitra jelenka diversi ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx. Fit-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li għadu mhux magħruf jekk ir-rikorrenti irrikorrewx quddiem il-Bord għal rimedju. Imbagħad l-intimati Gauci fit-tieni eċċezzjoni tagħhom jikkontendu li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji li jipprovdi għalihom il-Kap. 199.

15. Is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba', iżda hawn ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlu talba quddiem il-Bord *ai termini* ta' wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 huma msejsa fuq l-għan prinċipali tal-liġi li qabel xejn għandha titħares l-attività agrikola li tkun qegħda titwettaq fir-raba'. L-ewwel paragrafu tal-imsemmi subartikolu saħansitra jagħti lok li s-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' mhuwiex wieħed saqwi, jista'

[8] *A fol.* 151.

juri li għandu bżonnu għall-bini ta' residenza, negozju jew industrija, u 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 li 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. Għalkemm saru diversi allegazzjonijiet min-naħa tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Gauci, li huma qegħdin jonqsu milli jonoraw l-obbligi tagħhom bħala inkwilini, ma jirriżultax li huma qatt ħadu xi passi legali, jew saħansitra rrikorrew lejn il-Bord sabiex jindirizzaw is-sitwazzjoni.

16. L-istess il-Qorti tgħid fir-rigward tal-kwistjoni tal-ammont tal-qbiela li l-intimati Gauci jħallsu kull sena. Tqis li r-rikorrenti permezz tar-rikors odjern qegħdin jilmentaw li dan l-ammont huwa wieħed sproporzjonat meħud in konsiderazzjoni l-valur lokatizju tar-raba' fis-suq ħieles, u saħansitra permezz tat-tieni u tat-tielet talba tagħhom huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Din il-Qorti tqis li permezz tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, huma bħala sidien tar-raba' jistgħu jirrikorru quddiem il-Bord b'talba għal bidla fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fejn l-imsemmi Bord għandu d-diskrezzjoni li jilqagħha fejn jikkonsidra li dawn huma ġustifikati fid-dawl tal-benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru, jew li dawk il-kundizzjonijiet huma ekwi meta pparagunati ma' kundizzjonijiet ta' kirja oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi ta' Malta, u wara li jitqiesu l-kwalità u l-profdonità medja tal-ħamrija, in-natura tal-art taħt il-ħamrija, id-direzzjoni li fiha l-art imżerżqa tkun qegħda faċċata, l-aċċess għal triq u d-distanza mill-eqreb raħal. Il-Qorti tikkonsidra li hija mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn, fejn il-Kap. 199 saħansitra permezz tas-subartikolu 5(8) tiegħu, jipprovdi sabiex kwistjonijiet

tekniċi jiġu assenjati lil żewġ membri oħra tal-Bord debitament magħżula rispettivament minn fuq lista ta’ Arkitetti u Inġinieri Ċivili, u minn fuq lista ta’ persuni kompetenti u li jifhmu f’affarijiet tar-raba’. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li ġaladarba jiġi eżawrit dan ir-rimedju ordinarju, ir-rikorrenti jkollhom kull dritt li jirrikorru quddiem din il-Qorti, fejn l-imsemmi rimedju jirriżulta ineffettiv sabiex jindirizza l-lanjanzi tagħhom.

17. Magħdud ma’ dan kollu hemm ukoll il-fatt li l-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri għall-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m’għandu jdejjh imxekla bil-liġi kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69. Li ċertament tista’ tgħid din il-Qorti huwa li hija m’għandha l-ebda konvinċiment li l-valuri espressi mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għandhom jitqiesu applikabbli għall-każ odjern, u hemm diskrepanza qawwija bejn il-qbiela li titħallas u dik kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Barra minn hekk fin-nuqqas ta’ għarfien tekniku, hija tista’ faċilment tagħraf li l-imsemmija valuri mhumiex realistiċi fil-kuntest ta’ art agrikola, u dan filwaqt li tistqarr u tagħmel ċar li 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 jsibu bidwi li jkun lest li jħallas il-valur kif stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għax-xiri tar-raba’ in kwistjoni, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-ispejjeż, in-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet kollha tiegħu, jew li jidħol għal ftehim ta’ kiri versu l-qbiela kif stmata mill-istess Perit Tekniku Ġudizzjarju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża, billi tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-

intimati Gauci, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur