MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Marzu, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 404/2022 LM

Spiridione sive Dione Gauci (K.I. nru. 657056M); Alvin Gauci (K.I. nru. 32283M); Dorianne Micallef née Gauci (K.I. nru. 197985M)[1]; Darren Gauci (K.I. nru. 155089M)

vs.

Marija Sammut (K.I. nru. 471636M);
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' Lulju, 2022, mir-rikorrenti **Spiridione sive Dione Gauci (K.I. nru. 657056M), Alvin Gauci (K.I. nru. 32283M), Dorianne Micallef née Gauci (K.I. nru. 197985M)** u **Darren Gauci (K.I. nru. 155089M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

[1] Kif korrett bid-digriet ta' din il-Qorti tas-16 ta' Settembru, 2022.

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Alvin Gauci, Dorianne Micallef née Gauci Gauci u Darren Gauci huma l-proprjetarji tal-għalqa magħrufa 'Tal-Ġebel' (inkluż kamra u bir) li tinsab fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq, aċċessibbli minn sqaq li jiftaħ għal fuq Triq Santu Kristu, tal-kejl ta' ċirka 1,799 metri kwadri, liema porzjon art qiegħed jiġi mberfel bl-isfar fuq il-pjanta annessa u markata* ***Dok. S1.***
2. *Illi r-rikorrent Spiridione sive Dione Gauci huwa l-użufruttwarju tal-porzjon surreferit u dan skont kif sejjer jiġi spjegat hawn taħt.*
3. *Illi oriġinarjament l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lil Rosina Abdilla u ċioe n-nanna tar-rikorrent Spiridione Gauci li mietet fit-23 ta' April, 1995 u dan kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha anness* ***Dok. S2****.*
4. *Illi l-imsemmija Rosina Abdilla rregolat il-wirt tagħha b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat is-6 ta' Novembru, 1992 (kopja annessa* ***Dok. S3****) permezz ta' liema ddisponiet mill-wirt tagħha billi inter alia ħalliet b'titolu ta' legat l-imsemmija għalqa lir-rikorrent Spiridione sive Dione Gauci u dan skont kif jirriżulta aħjar taħt il-ħames artikolu tal-imsemmi testment Dok. S3.*
5. *Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja datat 25 ta' Novembru, 2021 (kopja annessa* ***Dok. S4****) ir-rikorrent Spiridione Gauci ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli l-għalqa mertu tal-kawża favur uliedu u ċioe r-rikorrenti Alvin, Dorianne u Darren aħwa Gauci bħala soġġetta għal użu u użufrutt tiegħu.*
6. *Illi l-proprjetà indikata tinsab mikrija favur l-intimata Sammut taħt titolu ta' qbiela skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta versu ħlas ta' qbiela fl-ammont ta' €9.32 (LM4) u/jew somma verjuri fis-sena.*
7. *Illi l-għalqa ilha mikrija għal għexieren ta' snin favur l-intimata (u l-predeċessur fit-titolu tagħha qabilha) bi qbiela baxxa ferm ammontanti biss għal LM4 ekwivalenti għal €9.32 u dan kif jirriżulta wkoll mil-*ledger *tal-kirja tar-rikorrenti anness bħala* ***Dok. S5****. Illi r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom ma kellhomx għażla ħlief li jirrikonoxxu lill-intimata bħala gabillott b'titolu ta' qbiela skont il-Kap. 199 u jkomplu jġeddu l-qbiela għal dawn is-snin kollha b'titolu ta' kera miżera.*
8. *Illi r-rikorrenti jirrilevaw li ma hemm ebda ħtieġa u/jew neċessità u ma hemm ebda interess jew skop leġittimu sabiex l-intimata tkompli tokkupa l-proprjetà mertu tal-kawża. Minkejja dan, il-liġi ma tipprovdi ebda rimedju sabiex ir-rikorrenti jerġgħu jieħdu pussess tal-proprjetà tagħhom.*

9. *Illi jrid jiġi kkunsidrat ukoll li l-valur lokatizju annwali tal-art indikata ċertament huwa bil-qabda aktar minn €9.32 u ċioe minn dik is-somma miżera li qegħdin jirċievu r-rikorrenti u dan anke jekk jiġi meqjus biss il-kobor tal-art in kwistjoni.*

10. *Illi huwa manifestement ċar li hemm baħar jaqsam fil-qbiela li suppost għandhom jipperċepixxu r-rikorrenti fis-suq ħieles, ikkomparat mal-qbiela kif imponut u kontrollat skont il-Kap. 199, fejn l-intimata qiegħda tħallas biss lir-rikorrenti s-somma ta' €9.32 u/jew somma verjuri.*

11. *Illi għalhekk tenut kont tal-fatt li l-qbiela pagabbli fis-sena huwa ta' €9.32 u/jew somma verjuri pagabbli kull 15 t'Awwissu ċertament teżisti sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost skont il-Kap. 199, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u l-intimata bħala l-gabillotta tal-istess għalqa, li totalment ġiet fil-pożizzjoni li tikkontrolla hi l-art u mhux vice-versa!*

12. *Illi oltre minn hekk ir-rikorrenti jirrilevaw li l-intimata Sammut matul iż-żmien u ad insaputa tal-mittenti anke għamlet diversi xogħlijiet illegali u mingħajr permess u kif ukoll bdiet tuża l-għalqa in kwistjoni għal skopijiet oltre dawk agrikoli fejn wara li ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet "Spiridione sive Dione Gauci vs Maria Sammut" (ittra 913/2022, kopja annessa* ***Dok. 6****), l-istess intimata reġġgħet l-għalqa fl-istat pristin tagħha.*

13. *Illi l-artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 jiddisponi li s-sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tirrikorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati (u limitati) fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tirrikorri xi waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi mġiegħel li jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu, u dan mingħajr ebda konsiderazzjoni għall-ħtiġijiet u bżonnijiet tar-rikorrenti u/jew il-familja tar-rikorrenti.*

14. *Illi agħar minn hekk l-artikolu 3 tal-Kap. 199 ikompli jorbot idejn ir-rikorrenti hekk kif jirrestrinġi lis-sid bħalma huma r-rikorrenti milli jvarjaw jew jimmodifikaw il-kondizzjonijiet lokatizji inkluż iżda mhux limitatament, l-ammont ta' qbiela pagabbli lilhom jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin sakemm ma tkunx tinkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-indikat artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi (stretti) msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi għal proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

15. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li f'każ li jkun hemm xi klawsola jew kundizzjoni li ċċaħħad lill-gabillott minn xi*

benefiċċju mogħti bl-istess Att, dik il-klawsola u/jew kundizzjoni hi nulla u bla effett irrispettivament minn jekk il-partijiet ftehmux fuq dik il-klawsola u/jew kondizzjoni minn qabel id-dħul tal-indikat Att. Għalhekk dan kollu jkompli jċaħħad lis-sid minn kull opportunità li jtejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

16. *Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'mod li ma hemm ebda tmiem għal din il-pożizzjoni legali da parti tal-leġislatur, b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju, sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea skont kif jirriżulta taħt il-Kap. 319, u fejn il-leġislatur qatt ma wera rieda u/jew il-volontà li jbiddel din il-liġi sproporzjonata għall-aħħar bi ħsara għas-sidien privati bħalma huma r-rikorrenti.*

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

18. *Illi apparti dan kollu, il-liġi preċitata hija diskriminatorja għall-aħħar fil-konfront tas-sidien stante li la l-Att XXXI tas-sena 1995, la l-Att X tas-sena 2009 u wisq inqas l-Att XXIV tas-sena 2021 ma japplikaw għall-kirjiet agrikoli waqt li fondi oħra soġġetti għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995 jistgħu jiġu terminati skont kif maqbul bejn il-partijiet hekk kif dak miftiehem huwa dak li jiregola r-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti.*

19. *Illi dan ġie wkoll ikkonfermat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **'Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et'** deċiża fit-18 ta' Marzu, 2021 (rikors nru. 228/2019 JZM) fejn ingħad li minkejja li l-leġislatur ħaseb għat-tibdiliet fil-leġislazzjoni f'dak li jirrigwarda kirjiet residenzjali u kummerċjali naqas għal kollox milli jintervjeni fil-każ ta' art agrikola bħalma hu l-każ odjern u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sid privat.*

20. *Illi a tenur tal-Att XVI tas-sena 1967 ossia l-Kap. 199, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress li minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilina hi xorta waħda tgawdi mid-dritt li tassenja l-istess kirja lil uliedha u/jew nies li jiġu minnha skont kif hemm speċifikat fil-liġi, filwaqt li r-rikorrenti jkollhom jibqgħu jissokkombu għax-xewqat tal-gabillott u jaċċettaw il-qbiela irriżorja.*

21. *Illi għalhekk bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap. 199, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea skont kif ratifikata taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

22. *Illi wara kollox l-industrija tal-agrikoltura, hija industrija kummerċjali u ma hemm ebda ħtieġa ta' protezzjoni.*

23. *Illi għalhekk joħroġ ċar li l-provvedimenti tal-Kap. 199 ikomplu jiffavorixxu għal kollox lill-gabillotti a skapitu tas-sid hekk kif is-sid stess tal-art m'għandux kontroll la fuq ir-ripreża tal-pussess u wisq anqas fuq l-ammont ta' qbiela li kif ġie kkonfermat fis-sentenza preċitata, ċertament ma jirriflettux is-suq. Għalhekk ir-rikorrenti ċarament qed isofru nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem kif ġie ukoll deċiż fis-sentenzi* ***Beleyer vs Italy nru. 3302/1996*** *u sentenzi oħra fosthom 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*** *number 1046/2012 tat-30 ta' Lulju, 2015.*

24. *Illi dan ġie wkoll ikkonfermat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***'J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et'*** *(rik. nru. 133/2018) nhar it-23 ta' Novembru, 2020 liema kawża hija analoga għall-kawża odjerna fejn il-Qorti ddikjarat li l-provvedimenti tal-Kap. 199 partikolarment iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sid tal-għalqa hekk kif minħabba fihom inter alia ma tistax tgawdi l-proprjetà tagħhom.*

25. *Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza reċenti fl-ismijiet* ***'Adriana Chircop noe et vs l-Avukat Ġenerali'*** *(rikors numru 150/2019 FDP) deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fis-26 ta' Mejju, 2022 fejn rigward il-kirjiet agrikoli ai termini tal-Kap. 199 ġie ddikjarat illi –*

    "Din il-Qorti ma ssib ebda diffikultà tikkonkludi illi d-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija tal-proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom."

26. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet "Spiridione sive Dione et vs Marija Sammut" (ittra numru 2539/2022, kopja annessa* ***Dok. S7****), l-Avukat tal-Istat ġie interpellat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom spussessati minn ħwejjiġhom u jipprovdi sabiex ir-rikorrenti terġa' tiġi reintegrata fil-pussess tal-proprjetà. Illi minkejja dan l-Avukat intimat baqa' għal kollox moruż u ma rrispondiex.*

27. *Illi għalhekk ladarba l-Istat qatt ma intervjena f'dak li jirrigwarda kirjiet agrikoli u l-kirjiet baqgħu għal kollox ikkontrollati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 liema kontroll irriżulta f'leżjoni fid-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li tħallew kompletament mingħajr rimedju prattiku u effettiv, kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati u/jew min minnhom, għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 inter alia l-artikoli 3, 4 u 14 f'dan il-Kap. 199 u/jew min minnhom, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni (awtomatika) lill-intimata għall-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Ġebel' (inkluż kamra u bir) li tinsab fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, aċċessibbli minn sqaq li jiftaħ għal fuq Triq ta' Santu Kristu, tal-kejl ta' ċirka 1,799 metri kwadri.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 partikolarment iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mertu ta' din il-kawża, inter alia billi ma jeżistux is-salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jirriprendu ħwejjiġhom u jużaw il-proprjetà tagħhom b'mod liberu, entro terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), kif ukoll l-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

3. *Tiddikjara li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa l-proprjetà tar-rikorrenti u tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi.*

4. *Tillikwida kumpens xieraq (sia danni pekunjarji u non-pekunjarji) kif sofferti mir-rikorrenti bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk kif likwidat, bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament.*

   Bl-ispejjeż kontra l-intimati u/jew min minnhom inkluż tal-ittra uffiċjali numru 913/2022 u 2539/2022 liema intimati, huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-22 t'Awwissu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:-

1. *Illi, preliminarjament, l-interess ġuridiku, u l-*victim status *tar-rikorrenti Spiridione sive Dione Gauci għad iridu jiġu stabbiliti. Dan jingħad stante li mhux biss fis-sena 2021 huwa ttrasferixxa l-interess tiegħu fil-fond de quo lir-rikorrenti l-oħra, iżda huwa dubjuż kemm id-dritt ta' użu u użufrutt imħolli lilu seta' qatt jiġi eżerċitat meta kien konsapevoli tal-fatt li l-fond de quo kien imqabbel lil terzi, u għaldaqstant qatt ma kellu l-pussess effettiv tiegħu;*
2. *Illi, preliminarjament, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħhu minnhom biex jirriprendi l-pussess tal-fond de quo, jew biex jgħollu l-qbiela b'mod sodisfaċenti għalihom, u li kjarament ir-rikorrenti lanqas biss ipprovaw jużufruwixxu ruħhom minnhom. Kawża kostituzzjonali hija azzjoni eċċezzjonali li m'għandhiex tiġi intavolata qabel ma jiġu eżawriti r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tar-rikorrenti. Għaldaqstant, l-esponent jistieden lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn il-proċeduri, u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti noe, u dan stante li ma ġew leżi ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe, kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors promutur;*

L-Ewwel Talba – Dikjarazzjoni li hemm rilokazzjoni indefinita u l-impossibilità tar-ripreża tal-pussess

4. *Illi l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita,u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;*
5. *Illi l-**Artikolu 3 tal-Kap. 199** ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkaniżmi legali li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja;*
6. *Illi **l-artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' jew ma tiġġeddidx jew tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmi legali quddiem il-Bord dwar il-Kotnroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni*

indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripreża tal-fond favur is-sid;

7. *Illi jirriżulta ċar mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha – altru li r-rikorrenti noe jibqa' sfurzat f'kirja li ma jridx* ad eternum. *Madanakollu, ir-rikorrenti noe jonqos milli japprezza illi meta huwa akkwista jew wiret il-fond de quo huwa daħal fi ftehim vinkolanti li huwa* res inter alios acta, *u għaldaqstant, jekk huwa jrid jirrexxindi dan il-ftehim, jew irid jippatteġġja mal-inkwilin jew inkella jużufruwixxi mill-mekkaniżmu legali applikabbli għall-każ tiegħu;*

8. *Illi* ***l-artikolu 14 tal-Kap. 199*** *ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'il fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond de quo;*

9. *Illi għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-ewwel talba ma tistax tirriżulta kif dedotta, u għaldaqstant għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

It-Tieni Talba – Dikjarazzjoni Ksur Kostituzzjonali

10. *Illi qabel xejn, jiġi rilevat illi t-tieni talba hija impostata limitatament għal-lanjanza tar-ripreża effettiva tal-fond de quo, u ma hemm ebda ilment fit-talba rigward il-valur lokatizju tal-qbiela de quo. Huwa ċar kif inhi impustata l-kawża, u anke fid-dawl tat-tielet talba, illi dak li jixtiequ r-rikorrenti huwa li jieħdu l-fond de quo lura, u daqshekk biss. Għaldaqstant, l-esponenti minn issa joġġezzjona għal kwalunkwe tentattiv li r-rikorrenti jistgħu jagħmlu biex jiġi stabbilit valur lokatizju inkluż jekk jitolbu l-ħatra ta' perit tekniku għal dan il-għan;*

11. *Illi l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *huwa improponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Dan ma hux l-effett tad-disposti tal-Kap. 199;*

12. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni lanqas ma hu applikabbli għall-każ de quo, in kwantu li l-mertu ta' din il-kawża huwa eskluż espressament mill-eżami kostituzzjonali permezz tal-Artikolu 37(2) tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta;*

13. *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 iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma*

dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għaliex joħroġ mil-Liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponenti ma jarax kif il-Kap. 199 għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

14. *L-eventi straordinarji li seħħew mad-dinja kollha f'dawn l-aħħar snin, ossia l-pandemija tal-Covid-19, u l-gwerra fl-Ukrajna, taw tagħlima li ma nistgħux nieħdu l-biedja f'Malta* for granted*, u lanqas ma nistgħu nieħdu* for granted *dak kollu li nimportaw. Dawn l-avvenimenti raw* shortage *ta' materja prima li għollew l-inflazzjoni b'mod allarmanti, bi prezzijiet li għolew m'għola s-sema, u għaldaqstant iżjed u iżjed Malta għandha tipproteġi l-bidwi Malti, anke okkorrendo b'liġijiet li jipproteġu l-bidwi. Il-kunċett ta' bilanċ u proporzjonalità irid jittieħed mill-ottika ta' kull żmien, u l-ħtiġijiet tal-lum ma humiex l-istess bħall-ħtiġijiet ta' ħames snin ilu jew għaxar snin ilu. Fil-fatt, illum naraw kemm kien għaref il-leġislatur meta impona, bħala waħda mir-raġunijiet għar-ripreża ta' fond imqabbel, li s-sid ikun irid jaħdem ir-raba' hu – ħaġa li ma jidhirx li hija l-intenzjoni tar-rikorrenti llum;*

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

16. *Illi ma tirriżultax vjolazzjoni ta' drittijiet sanċiti fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni;*

17. *Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi anke t-tieni talba għandha tiġi miċħuda;*

It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talba

18. *Illi jsegwi li l-esponent m'għandux jiġi kkundannat biex iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;*

19. *Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħata '*just satisfaction'*;*

20. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura*

pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;

21. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;*

22. *Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti. Fil-każ tar-rikorrenti Alvin, Dorianne u Darren Gauci – mill-25 ta' Novembru, 2021, fil-każ tar-rikorrent Spiridione Gauci, mit-23 ta' April, 1995, jekk dejjem jitqies li għandu interess suffiċjenti;*

23. *Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Marija Sammut (K.I. nru. 471636M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Sammut'], li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:-

1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom effettivament jeżawrixxu kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-Liġi u ċioe ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta stante li dan il-Kap. ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli u s-sid għandu d-dritt li jitlob li jvarja l-qbiela quddiem il-Bord kompetenti. Ir-rikorrenti qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri l-ewwel kellhom iressqu talba quddiem il-Bord għall-bidla fil-kundizzjoni tal-ħlas tal-qbiela u għalhekk f'dan l-istadju r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li huma m'għandhomx rimedju effettiv sakemm ikunu mxew skont il-proċeduri li toffrilhom il-liġi ordinarja;*

2. *Illi fit-tieni lok, anke fir-rigward għall-kondizzjoni tal-qbiela, jeżistu wkoll rimedji ta' natura ordinarja fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fejn is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet, xi ħaġa li r-rikorrenti baqgħet ma għamlithiex, u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri u dan speċjalment meta huma akkwistaw l-art permezz ta' donazzjoni u mhux minn xi wirt tal-antekawża tagħhom. B'hekk, in vista ta' dan l-argument, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom mhumiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-*

rikorrenti u bl-ebda mod ma jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. *Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u jitħallas xi kumpens pekunjarju u/jew non-pekunjarju kwalunkwe kumpens għandu jiġi aġġustat sabiex jirrifletti l-fatt li r-rikorrenti msemmijin saru l-proprjetarji uniċi tal-art mertu tal-kawża u ċioe mill-25 ta' Novembru, 2021;*
4. *Illi fir-raba' lok l-intimata dejjem ħallset il-qbiela skont il-liġi;*
5. *Illi fil-ħames lok din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Sammut u dan kif intqal fid-deċiżjoni mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2019 fl-ismijiet Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et u dan kif ser jiġi elaborat f'aktar dettall waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*
6. *Illi fis-sitt lok u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-esponenti umilment tikkontendi l-użu tal-proprjetà kemm il-darba dan il-kontroll huwa preskritt bil-liġi u jservi għan leġittimu u ċioe fl-interess ġenerali;*
7. *Illi fis-seba' lok, l-esponenti dejjem osservat id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u kemm-il darba tirnexxi l-azzjoni tar-rikorrenti, kif dedotta, hija m'għandha ssofri l-ebda konsegwenza u m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas ebda kumpens u lanqas issofri spejjeż ta' dawn il-proċeduri;*
8. *Illi finalment l-esponenti umilment tirriserva minn issa l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi hija tiġi intortament u mingħajr ebda ħtija ta' xejn tiġi żgumbrata mill-fond lilha mikri, inkluż li żżomm l-istess responsabbli għal kull dannu ħsara li tista' ssofri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

4. Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-16 ta' Settembru, 2022, ġie maħtur il-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess raba'

fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1995 sat-28 ta' Lulju, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fil-25 ta' Ottubru, 2022, u ħalfu fis-7 ta' Novembru, 2022.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

6. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tar-raba' jew ossia art agrikola magħrufa bħala 'Tal-Ġebel' b'kamra u b'bir fiha, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl ta' madwar 1,799 metri kwadri [minn issa 'ir-raba']. Ir-rikorrent Spiridione Gauci spjega li dan ir-raba' oriġinarjament kien proprjetà tan-nanna tiegħu Rosina Abdilla, li ħallietu lilu fit-testment tagħha b'titolu ta' legat. Ir-rikorrent spjega li fis-snin qabel ġiet nieqsa nanntu, huwa kien diġà jamministra dan ir-raba' u jieħu ħsieb jiġbor il-qbiela dovuta mill-intimata. Spjega wkoll li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Novembru, 2021, huwa ttrasferixxa dan ir-raba' favur it-tliet uliedu, ilkoll rikorrenti miegħu f'dawn il-proċeduri, filwaqt li żamm għalih id-dritt tal-użu u l-użufrutt fuq dan ir-raba'. Ir-rikorrenti spjegaw li dan ir-raba' ilu mqabbel lill-intimata Sammut għal bosta snin, bi qbiela ta' €9.32 fis-sena, u għalhekk il-qbiela li qiegħda titħallas ma tirriflettix il-valur lokatizju ta' dan ir-raba' fis-suq. Qalu wkoll li m'hemm l-ebda skop leġittimu għalfejn l-inkwilina għandha titħalla tgawdi din il-kirja indefinittivament, f'ċirkostanzi fejn il-valur lokatizju ta' dan ir-raba' huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas fil-preżent mill-intimata. Ir-rikorrenti ilmentaw għaliex jeżisti sproporzjon bejn it-tgawdija tal-intimata u l-protezzjoni li testendilha l-liġi, u d-drittijiet tas-sidien tar-raba', u li huma bħala sidien ma jistgħux jieħdu lura pussess tar-raba' għajr f'ċirkostanzi speċifiċi preskritti bil-liġi. Qalu wkoll li minkejja dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sidien ta' art agrikola m'għandhomx il-libertà li jvarjaw

jew jimmodifikaw il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluż l-ammont tal-qbiela jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin. Ir-rikorrenti qalu li l-artikolu 14 tal-Kap. 199 jipprovdi li jekk isir xi ftehim dwar xi klawsola jew kundizzjoni bejn il-partijiet, li ċċaħħad lill-gabillott minn xi benefiċċju mogħti bl-Att, dik il-klawsola u/jew kundizzjoni titqies li hija nulla u bla effett. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lis-sidien ta' art agrikola mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u minkejja l-emendi leġislattivi ppromulgati tul is-snin, il-leġislatur ma ħasibx għal mod kif din is-sitwazzjoni tista' tinġab fi tmiemha, kif ġara per eżempju bil-fondi mikrija għal skopijiet residenzjali jew kummerċjali. Qalu li għalhekk il-liġi kif inhi fil-preżent tammonta għal kontroll u interferenza fl-użu u t-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXXI tal-1995, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, huma diskriminatorji mas-sidien ta' art agrikola, u dan għaliex l-imsemmija emendi leġislattivi, ma japplikawx għas-sidien ta' art agrikola. Ir-rikorrenti qalu li l-inkwilina tista' tassenja l-kirja ta' dan ir-raba' lil uliedha jew dixxendenti oħra tagħha, filwaqt li huma ser jibqgħu imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Qalu wkoll li l-industrija agrikola ma teħtieġ l-ebda protezzjoni, u l-Istat qatt ma intervjena f'kirjiet agrikoli sabiex itejjeb il-qagħda tas-sidien, kif ġara b'kirjiet oħra.

7. In vista ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, *inter alia* l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u awtomatika lill-intimata fuq ir-raba' tagħhom; kif ukoll li tiddikjara li l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, *inter alia* billi ma jeżistux is-salvagwardji proċedurali fil-liġi biex ir-rikorrenti

jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom u jkunu fil-libertà li jużaw il-proprjetà tagħhom b'mod liberu, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi ddikjarat mill-Qorti li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 sabiex tkompli tokkupa r-raba', għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom spjegaw li in vista tal-emendi leġislattivi introdotti bl-Att XXII tal-2022, huma qegħdin jirtiraw din it-talba tagħhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens għad-danni sofferti minnhom minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u sabiex l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas l-istess.

8. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa preliminarjament li fl-ewwel lok irid jiġi stabbilit l-interess ġuridiku u l-*victim status* tar-rikorrenti, imma din l-eċċezzjoni ġiet irtirata bin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-istess intimat. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din il-proċedura hija intempestiva in vista tal-fatt li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom, li huma naqsu milli jagħmlu użu minnhom, u qal li t-talbiet tagħhom għalhekk huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal ukoll li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 ma jagħtux dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-gabillott, u lanqas ma jagħmluha impossibli għas-sid li jirriprendi pussess tal-proprjetà tiegħu, filwaqt li żied jgħid li ladarba l-intenzjoni tar-rikorrenti jidher li hija li jieħdu r-raba' lura, huwa qiegħed joġġezzjona għal kull tentattiv li jista' jsir min-naħa tar-rikorrenti sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju tar-raba'. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa improponibbli fil-każ odjern, u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jiġi puntwalizzat li l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-

liġijiet li jidhirlu xierqa. Żied jgħid li f'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex m'hemm l-ebda nuqqas proċedurali li wassal għal ksur tad-dritt għal smigħ xieraq li jgawdu r-rikorrenti.

9. Min-naħa tagħha, l-intimata Sammut eċċepiet li r-rikorrenti għandhom, fl-ewwel lok, jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, u żiedet tgħid li fil-każ odjern ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji li naqsu milli jagħmlu użu minnhom. L-inkwilina Sammut qalet li min-naħa tagħha hija dejjem ħadet ħsieb tħallas il-kera dovuta minnha, u li din il-Qorti mhijiex il-forum kompetenti sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond. L-intimata Sammut temmet tgħid li hija qiegħda tirriserva d-dritt ta' rivalsa kontra l-Gvern f'każ li tiġi żgumbrata mir-raba'.

<u>Provi u riżultanzi</u>

10. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-pjanta relattiva għar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri[2]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Rosina Abdilla[3]; kopja tat-testment ta' Rosina Abdilla fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-6 ta' Novembru, 1992[4]; kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja tal-25 ta' Novembru, 2021[5]; kopja tal-irċevuti tal-qbiela mertu ta' dawn il-proċeduri[6]; kopja tal-ittra uffiċjali numru 913/2022, li permezz tagħha l-intimata ġiet interpellata treġġa' r-raba'

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 10 tal-proċess.
[5] *A fol.* 14 tal-proċess.
[6] *A fol.* 17 *et seq.* tal-proċess.

lura fl-istat oriġinali tiegħu, wara li ġie allegat li fir-raba' sar xogħol illegali u mingħajr permess[7], u kopja tal-ittra uffiċjali numru 2539/2022.[8]

11. Permezz ta' nota ppreżentata fis-7 ta' Settembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll *affidavit* ta' Spiridione sive Dione Gauci[9]; kopja tar-riċerki testamentarji u sigrieti tad-defunta Rosina Abdilla, li mietet fit-23 ta' April, 1995, minn fejn jirriżulta li Abdilla rregolat il-wirt tagħha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-6 ta' Novembru, 1992[10]; kopja tal-kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Rosina Abdilla fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja tal-25 ta' Novembru, 2021[11]; kopja tal-ittra uffiċjali responsiva numru 2826/2022[12], u kopja taċ-ċedola ta' depożitu tal-qbiela li saret minn Marija Sammut.[13]

12. **Spiridione Gauci** fl-*affidavit* tiegħu qal[14] li r-raba' in kwistjoni jinkludi kamra u bir, u li dan ir-raba'oriġinarjament kien tan-nanna tiegħu, li mietet fit-23 ta' April, 1995. Qal ukoll li l-eredità tan-nanna tiegħu hija regolata bit-testment fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-6 ta' Novembru, 1992, u permezz ta' dan l-istess testment din l-għalqa tħalliet lilu b'titolu ta' legat. Żied jgħid li minkejja li n-nanna tiegħu mietet fis-sena 1995, fis-sena 1992 huwa kien diġà qiegħed jiġbor il-qbiela dovuta fuq ir-raba', għaliex Rosina Abdilla kienet talbitu jibda jieħu ħsieb l-affarijiet relatati ma' dan ir-raba'. Qal li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja tal-25 ta' Novembru, 2021, huwa ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli l-imsemmija għalqa

[7] *A fol.* 30 tal-proċess.
[8] *A fol.* 35 tal-proċess.
[9] *A fol.* 53 tal-proċess.
[10] *A fol.* 62 tal-proċess.
[11] *A fol.* 86 tal-proċess.
[12] *A fol.* 88 tal-proċess.
[13] *A fol.* 89 tal-proċess.
[14] *A fol.* 53 tal-proċess.

favur uliedu Alvin, Dorianne u Darren aħwa Gauci f'ishma indaqs bejniethom, filwaqt li żamm għalih l-użu u l-użufrutt ta' dan ir-raba'. Qal ukoll li din l-għalqa ilha għexieren ta' snin imqabbla lill-familja ta' Marija Sammut, u l-eqdem irċevuta fil-pussess tiegħu turi li dan il-gabellaġġ ilu għaddej tal-anqas sa mis-sena 1978. Qal li l-qbiela annwali li titħallas hija ta' LM4 (€9.32) fis-sena, u dan l-ammont ta' qbiela ma jirriflettix il-valur ta' dan ir-raba', bil-kamra u l-bir, fis-suq liberu u ħieles, għaliex din hija proprjetà li għandha potenzjal iġġib qbiela akbar fis-suq. Qal li l-liġi dwar il-kontroll tal-kiri tar-raba' ħolqot sitwazzjoni ta' sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-gabillotti, hekk kif huwa kien kostrett jibqa' jġedded din il-kirja għal żmien indefinit, b'kera annwali miżera. Qal ukoll li din hija inġustizzja kbira li ġiet imposta fuqu. Żied jgħid li hija x-xewqa tiegħu u ta' uliedu li xi darba jibdew igawdu dan ir-raba' tagħhom mingħajr interferenzi, iżda dan mhuwiex possibbli għaliex ma teżisti l-ebda raġuni li tippermettilhom jirriprendu pussess ta' dan ir-raba'. Qal li hu u uliedu ma kellhom l-ebda rimedju għajr li jiftħu dawn il-proċeduri bit-tama li xi darba jieħdu lura r-raba' in kwistjoni. Qal ukoll li fi snin riċenti ġie stabbilit li l-gabillotta għamlet xi xogħol f'dan ir-raba' ad insaputa u mingħajr il-permess tas-sidien, u meta huma ndunaw b'dan, kienu bagħtulha ittra bil-Qorti. Kompla jgħid li dak iż-żmien il-gabillotta irribattiet l-interpellazzjonijiet tagħhom, filwaqt li neħħiet ix-xogħlijiet illegali li kienu saru minnha, tant hu hekk li din anki kissret passaġġ tal-konkos li kienet għamlet illegalment. Ix-xhud qal li dak iż-żmien kien ingħata parir li ma jipproċedix b'kawża quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', għaliex xogħol illegali fuq art agrikola mhuwiex meqjus bħala xogħol li jittrasforma n-natura u d-destinazzjoni tar-raba'. Żied jgħid li bis-saħħa tal-proċeduri odjerni, huwa mhux biss qiegħed jippretendi kumpens xieraq, iżda wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-gabillotta Sammut ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent qal li

mhuwiex ġust li filwaqt li l-Gvern ħa passi sabiex jindirizza l-kirjiet protetti ta' residenzi, fl-istess waqt ma għamel xejn dwar il-kirjiet agrikoli, partikolarment dik il-parti tal-liġi li tippermetti li l-qbiela tibqa' tintiret bejn membri tal-istess familja. Qal li inġustizzja oħra hija li fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali, il-liġi ħasbet għal żieda fil-kera b'mod perijodiku, u għal data meta l-kirja għandha tintemm, iżda l-leġislatur ma ħasibx biex jipprovdi bl-istess mod għas-sidien ta' art agrikola. Kompla jgħid li lanqas m'huwa ġust li raba' li għandu valur sostanzjali, jkompli jinkera għal żmien indefinit b'rata ta' kera li hija inqas minn €10 fis-sena. Qal li m'hemm l-ebda proporzjon bejn il-valur ta' dan ir-raba' fis-suq miftuħ u l-qbiela li l-inkwilina qiegħda tħallas fil-preżent. Qal li tul is-snin il-gabillotta bbenefikat minn żieda fil-ħlas li ġġib għall-prodotti agrikoli li tipproduċi, filwaqt li huma baqgħu jirċievu ammont ta' kera li huwa irriżorju. Ix-xhud qal li għandu jkun paċifiku li minħabba fl-applikazzjoni tal-Kap. 199, huwa qatt ma kellu ċ-ċans li jgawdi din il-proprjetà kif xtaq hu. Qal li għalhekk il-liġi dwar il-kiri tar-raba' hija waħda li tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu, filwaqt li tpoġġi lill-gabillotti f'qagħda vantaġġjuża ferm, u hu jinsab kostrett li jibqa' jikri dan ir-raba' lill-intimata Sammut. Ir-rikorrent qal li huwa għandu jingħata kumpens għas-snin kollha li ilha tipperdura din is-sitwazzjoni, inkluż għaż-żmien meta l-qbiela kienet tinġabar min-nanna tiegħu, u żied jgħid li fi kwalunkwe każ huwa għandu jingħata kumpens li jmur lura tal-anqas sas-sena 1992, li hija s-sena meta beda jamministra din il-proprjetà agrikola hu.

13. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar**, fir-rapport tiegħu[15] spjega li huwa għamel aċċess fir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri fid-19 ta' Ottubru, 2022. Qal li r-raba' jikkonsisti f'ħabel raba' mogħxa li għandha kejl superfiċjali ta' 1,729 metri kwadri, b'aċċess minn Sqaq il-Ġebel, fi Triq il-Belt Valletta, limiti

---

[15] *A fol.* 101 tal-proċess.

ta' Ħal Għaxaq. Qal li r-raba' fiha tliet iħbula, u żewġt ikmamar żgħar. Qal li rriżultalu li fis-sena 1968, il-kamra ta' fuq kienet mibnija, filwaqt li sas-sena 1998 il-kamra t'isfel ma kinitx mibnija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li huwa kkonsidra l-kobor tar-raba', il-lok, il-valur tas-suq ta' proprjetajiet komparabbli, u wara li qies l-istat tal-proprjetà, huwa tal-fehma li din għandha l-valur ta' €172,900 li kieku kellha tinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ta stima tal-valur lokatizju ta' dan ir-raba' ta' €132 fis-sena 1987, li tela' għal €1,729 fis-sena 2022.

14. L-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju saret waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023[16], fejn il-Perit Cassar spjega li f'ċirkostanzi fejn ir-raba' hija okkupata minn gabillott u m'hemm l-ebda prospetti li dan jinħareġ mir-raba' li jikkoltiva, il-valur tal-art fis-suq huwa wieħed minimu ħafna. Il-Perit Cassar ippreżenta wkoll għadd ta' ritratti li ħa waqt l-aċċess li għamel fir-raba'.[17]

15. L-intimata **Marija Sammut** fl-*affidavit* tagħha[18] qalet li hija l-gabillotta tar-raba' in kwistjoni. Qalet li hija ilha taħdem dan ir-raba' għal madwar sebgħin sena, u issa li kibret, ir-raba' jinħadem minn familjari tagħha. Qalet li fir-raba' jitkabbru patata, piżelli, qarabagħli, pastard, ful, basal u tewm, fost ħxejjex oħra, u r-raba' in kwistjoni dejjem inħadem. Kompliet tgħid li hija qatt ma kellha problemi ma' sid ir-raba', u Spiridione Gauci la qatt fetaħ proċeduri biex jiżgumbraha mir-raba' u lanqas biex iżidilha l-qbiela. Qalet ukoll li emendi riċenti li ddaħħlu fil-liġi, jagħtu lis-sid id-dritt li jiftaħ proċeduri sabiex jgħolli l-qbiela, iżda r-rikorrent dan għadu m'għamlux.

---

[16] *A fol.* 115 tal-proċess.
[17] *A fol.* 122 *et seq.* tal-proċess.
[18] *A fol.* 135 tal-proċess.

16. L-intimat Avukat tal-Istat, permezz ta' nota tal-21 t'April, 2023[19], ippreżenta għadd ta' dokumenti bħala prova, u senjatament għadd ta' artikoli li dehru f'ġurnali lokali dwar il-qagħda tal-biedja, tal-konsum u kunflitti internazzjonali li affettwaw is-suq tal-ikel f'Malta, fosthom artikolu ppubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta* tat-8 ta' Marzu, 2022, intitolat '*Malta's top wheat importer warns: countries may stop all exports'*[20]*;* artikolu mill-ġurnal *MaltaToday* tal-14 ta' Marzu, 2022, intitolat '*Wheat prices up 60% since January, importers seek state support';*[21] artikolu ppubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta*, tad-29 ta' Marzu, 2022, intitolat '*Local food manufacturers reel as costs rise by up to 400 per cent'*[22]*;* artikolu ppubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta* tal-4 t'April, 2022, intitolat '*Pastizzi: whether it's rikotta or piżelli, they too are rising in price'*[23]*;* artikolu ppubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta* tas-6 ta' April, 2022 intitolat '*Meat prices rises worry butchers and importers'*[24]*;* artikolu ppubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta* tal-11 t'April, 2022, intitolat '*Ġbejna Producers are culling sheep because feeding them is getting too expensive'*[25]*;* traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg mogħtija waqt l-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022 fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Christopher Borg et *vs.* Avukat tal-Istat et**[26]; kopja ta' Riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April, 2017 intitolata '*State of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers'*[27]; kopja tat-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg li ngħatat waqt l-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2019 fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited *vs.* Avukat Ġenerali**

[19] *A fol.* 142 tal-proċess.
[20] *A fol.* 144 tal-proċess.
[21] *A fol.* 147 tal-proċess.
[22] *A fol.* 150 tal-proċess.
[23] *A fol.* 160 tal-proċess.
[24] *A fol.* 164 tal-proċess.
[25] *A fol.* 167 tal-proċess.
[26] *A fol.* 170 tal-proċess.
[27] *A fol.* 180 tal-proċess.

et[28]; kopja ta' pubblikazzjoni li dehret fil-*Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* tat-18 ta' Ottubru, 2017[29]; kopja tat-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg waqt l-udjenza tas-16 ta' Frar, 2022, fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Perit Paul Camilleri et *vs.* Mario Gauci et**[30]; kopja tal-Istrateġija Nazzjonali ta' wara l-Pandemija tal-COVID-19 ippubblikata f'Ġunju, 2021[31]; kopja taċ-Ċensiment tal-Agrikoltura tal-2020 ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta[32]; *Working Document* tal-Kummissjoni Ewropea intitolata '*Commission recommendations for Malta's CAP strategic plan'* tat-18 ta' Diċembru, 2020[33]; kopja ta' artikolu ppubblikat fis-sit elettroniku ta' *Net News* fil-25 ta' Mejju, 2022, intitolat 'Ir-Russja titlob għat-tneħħija tas-sanzjonijiet biex ikun jista' jiġi esportat l-ikel mill-Ukrajna'[34], u artikolu ppubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta* fil-25 ta' Mejju, 2022, intitolat '*Sales of Maltese bread plummet, village bakeries report'.*[35]

17. Il-kontro-eżami ta' Marija Sammut sar fid-19 ta' Ġunju, 2023, ġewwa r-residenza tagħha[36], fejn hija kkonfermat li fil-preżent ir-raba' ma jinħadimx minnha, iżda jintuża mir-raġel ta' bintha sabiex jiżra l-ħaxix. Qalet ukoll li l-ħaxix li jitkabbar f'dan ir-raba' ma jiddaħħalx il-Pitkalija, iżda jinżamm għall-konsum tal-familja. Ix-xhud ikkonfermat ukoll li hija m'għandha l-ebda raba' ieħor imqabbel għandha.

[28] *A fol.* 189 tal-proċess.
[29] *A fol.* 209 tal-proċess.
[30] *A fol.* 225 tal-proċess.
[31] *A fol.* 231 tal-proċess.
[32] *A fol.* 299 tal-proċess.
[33] *A fol.* 301 tal-proċess.
[34] *A fol.* 332 tal-proċess.
[35] *A fol.* 343 tal-proċess.
[36] *A fol.* 356 tal-proċess.

18. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, sar il-kontro-eżami tar-rikorrent Spiridione sive Dione Gauci[37], li qal li r-raba' in kwistjoni kien imħolli lilu b'titolu ta' legat, u hu għaddieh lil uliedu b'titolu ta' donazzjoni. Qal ukoll li llum il-ġurnata huwa pensjonant, u għalhekk għandu ħin jiffrekwenta din l-għalqa minkejja li huwa qatt ma kien gabillott. Ix-xhud ikkonferma wkoll li huwa qatt ma beda proċeduri kontra l-gabillotta sabiex tiżdied il-qbiela li titħallas għal dan ir-raba'.

19. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota b'kopja tal-*policy* tal-Awtorità tal-Artijiet magħrufa bħala LG5[38], dwar il-valur ta' artijiet tal-Gvern destinati biex jingħataw bi qbiela wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti, u dan sabiex isir eżerċizzju komparattiv bejn il-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju u l-qbiela li titħallas lill-Awtorità tal-Artijiet.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

20. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati, u dan fid-dawl tal-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, huma leżivi tal-jeddijiet proprjetarji tas-sidien ta' art agrikola kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea.

21. Għad li l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa b'mod preliminari li jrid jiġi ppruvat l-interess ġuridiku u l-*victim status* tar-rikorrent Spiridione Gauci u tar-rikorrenti l-oħra f'dawn il-proċeduri qabel il-kawża tkun tista' titkompla, l-istess intimat Avukat tal-Istat irtira fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu din l-eċċezzjoni fil-konfront tar-rikorrent Spiridione Gauci. Hawnhekk il-Qorti

[37] *A fol.* 357 tal-proċess.
[38] *A fol.*365 tal-proċess.

tirrileva li filwaqt li Spiridione Gauci sar is-sid tar-raba' permezz tal-legat imħolli lilu fit-testment tan-nanna tiegħu Rosina Abdilla, li ġiet nieqsa fl-1995, ir-rikorrenti l-oħra fil-kawża ngħataw jeddijiet proprjetarji fuq ir-raba' bis-saħħa tat-titolu ta' donazzjoni li r-rikorrent Spiridione Gauci għamel favur tagħhom bil-kuntratt tal-25 ta' Novembru, 2021. Madanakollu Spiridione Gauci żamm favur tiegħu l-użu u l-użufrutt fuq ir-raba', sabiex b'hekk jista' jingħad li l-interess ta' Gauci f'dawn il-proċeduri baqa' jissussisti mill-ġurnata meta huwa sar is-sid tar-raba' meta ġiet nieqsa Rosina Abdilla, sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, filwaqt li ma jistax jingħad li uliedu, sidien tan-nuda proprjetà fuq ir-raba', preżentement għandhom l-interess ġuridiku rikjest sabiex jipproponu proċeduri ta' din ix-xorta, għaliex huwa mankanti fihom il-*victim status* li trid il-liġi, ladarba huwa biss Spiridione Gauci bħala użufruttwarju li għandu dritt jirċievi l-qbiela li qiegħda titħallas.

22. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li fil-każ in eżami ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex is-subartikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jgħid li d-dispożizzjonijiet fl-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist tar-raba' li jseħħ fil-kuntest ta' kirja. Il-Qorti tirrileva li r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa'. Kemm-il darba ġie deċiż mill-Qrati tagħna li l-jeddijiet tas-sidien ta' art agrikola jistħoqqilhom il-protezzjoni pprovduuta mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan il-każ mhux eċċezzjoni. Ir-rikorrenti mhumiex jikkontestaw it-teħid ta' din l-art, iżda liġi li għal dawn is-snin kollha ma ħallithomx jagħmlu użu minn ħwejjiġhom kif jixtiequ, u lanqas ma ħalliethom

jirċievu kumpens li jirrispekkja l-valur tal-art fis-suq, id-daqs u l-potenzjal tagħha.

23. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li mhuwiex minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għas-sidien ta' art agrikola li jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom, għaliex l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jikkontempla għadd ta' ċirkostanzi fejn kirja tista' ma tiġġeddidx. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li minkejja li huwa minnu li l-liġi tipprovdi għal għadd ta' sitwazzjonijiet fejn is-sidien jistgħu jersqu quddiem il-Bord u jitolbu r-ripreża tal-art agrikola tagħhom, huma diversi l-każijiet fejn is-sidien ma jistgħux jieħdu lura r-raba' għaliex l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 ma tissussisti. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti stess jgħidu li ma jidhrilhomx li tissussisti xi waħda miċ-ċirkostanzi li jippermettulhom jersqu quddiem il-Bord u jitolbu r-ripreża tar-raba' lura, u fil-fatt mhumiex jilmentaw li l-intimata mhijiex taħdem ir-raba', jew li qiegħda tonqos li tħallas il-qbiela fil-ħin, u lanqas mhuma jgħidu li għandhom xi interess jibdew jaħdmu dan ir-raba' huma. Ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġi kif inhi, li qiegħda tagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu r-raba' lura f'dawk il-każijiet fejn ma jissussistux iċ-ċirkostanzi kkontemplati mil-leġislatur, u lanqas ma jistgħu jawmentaw l-ammont ta' kera jew jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Fuq kollox ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien tar-raba', u s-salvagwardji li l-liġi toffri lill-inkwilini ta' art agrikola, partikolarment meta inkwilina bħall-intimata Sammut tista' tgħaddi l-kirja agrikola favur id-dixxendenti tagħha, filwaqt li l-qbiela tibqa' tali li bl-ebda mod ma tavviċina l-valur lokatizju reali tar-raba'. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun meta jgħid li r-rikorrenti mhumiex fl-impossibilità li jieħdu lura l-pussess tar-raba', għaliex fl-assenza tar-rekwiżiti kkontemplati mil-

leġislatur, m'hemm l-ebda mod kif is-sidien jistgħu jieħdu lura l-pussess tar-raba' tagħhom.

24. B'riferiment għall-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Sammut li l-azzjoni odjerna hija waħda intempestiva, għaliex ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, il-Qorti tirrileva li ilment ieħor li ġie sollevat mir-rikorrenti huwa li l-ebda awment li jista' jiffissa l-Bord m'huwa ser ikun jirrispekkja l-valur reali tar-raba' li kieku kellu jinkera fis-suq miftuħ, u għalhekk l-ebda rimedju li jagħti l-Bord ma jista' jkun rimedju effettiv. Il-Qorti tqis li kwalsiasi rimedju li jista' jingħata mill-Bord ma jistax jindirizza b'mod xieraq u effettiv l-ilment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li fir-rikors tagħhom jilmentaw mill-fatt li huma sfaw imċaħħda mill-pussess ta' ħwejjiġhom, kienu kostretti jaċċettaw ir-relazzjoni lokatizja mal-intimata Marija Sammut, u għal dan qegħdin jirċievu kera irriżorja li bl-ebda mod ma tikkompara mal-valur lokatizju reali ta' dan ir-raba'. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni għandha wkoll tiġi miċħuda.

25. Il-Qorti ma tilqax lanqas l-argument imqajjem mill-intimat Avukat tal-Istat li jsostni li din l-azzjoni mhijiex proponibbli safejn tirreferi għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Dan l-argument tqajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-Avukat tal-Istat. Hawnhekk il-Qorti tirrileva

li dan l-argument m'għandux mis-sewwa, għaliex il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XVI tal-1967, u għalhekk din hija liġi li ġiet promulgata wara t-3 ta' Marzu, 1962 li hija l-*cut-off date* li jirreferi għaliha l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Apparti minn hekk irid jiġi rilevat li ladarba din l-eċċezzjoni ma tqajmitx fir-risposta tal-Avukat tal-Istat, din ma setgħetx titqajjem għall-ewwel darba fin-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata minnu.

26. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'] jipprovdi kif ġej:

> "37.(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni 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 ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

27. Skont id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [hawnhekk 'il-Konvenzjoni']

> "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-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

28. 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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ in eżami 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.[39] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-proprjetà tkun waħda mibnija, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tiegħu hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

29. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, ippromulgati permezz tal-Att XVI tal-1967, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien meta ttieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet intiża sabiex tirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u l-kontroll tal-użu ta' raba' għal skopijiet agrikoli, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-Kap. 199 huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdi għal dawk is-sitwazzjonijiet limitati fejn is-sid jista' jieħu lura r-raba', b'dan illi l-prijorità ewlenija tal-liġi hija li titkompla bla xkiel l-attività

[39] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

agrikola fuq ir-raba'. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir li jassikura li jkun hawn prodott agrikolu fi kwantità sufficjenti u adegwata għall-pajjiż. Tagħraf ukoll, li fiż-żmien li fih kienet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà dak iż-żmien. Barra minn hekk, f'dawn l-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni, żdiedet konsiderevolment id-domanda għall-prodotti aġrikoli, u żdiedet sew ukoll l-importazzjoni tal-prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, f'każ ta' interruzzjoni fis-sistema tat-trasportazzjoni bl-ajru u bil-baħar, kif rajna fis-sentejn tal-pandemija. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura jkun kemm jista' jkun sostenibbli. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[40], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'] 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*

[40] App. 8793/79, 21.02.1986.

policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[41]

31. 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 tal-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)."*[42]

32. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Għalhekk l-Qorti għandha tikkonsidra jekk fil-każ in eżami jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi ppromulgati mill-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, biex jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mir-raba' li jkun ilu jaħdem għal bosta snin, u ma tiġix imposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux li jkompli jaħdem ir-raba' u jkabbar il-prodott tiegħu b'mod li jkun ekonomikament vijabbli u sostenibbli, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

---

[41] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[42] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

33. Il-Qorti kkonsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, li stabbilixxa l-valur lokatizju tar-raba' ta' €132 għas-snin bejn l-1995 u l-1999; €212 għas-snin bejn l-2000 u l-2004; €342 għas-snin bejn l-2005 u l-2009; €551 għas-snin bejn l-2010 u l-2014; €887 għas-snin bejn l-2015 u l-2019; €1429 fis-snin 2020 u 2021, u €1,729 fis-sena 2022. Dan ifisser li potenzjalment ir-rikorrent Spiridione Gauci seta' jirċievi total ta' kera fl-ammont ta' €15,207 li kieku seta' jikri ir-raba' fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[43]:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."*

34. Il-Qorti tqis ukoll dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* L-Avukat tal-Istat et**[44]:

> *"Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar, 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal*

[43] Q.Kost., 23.11.2020.
[44] Q. Kost., 31.05.2023.

> *ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
> *...*
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi."*

35. Sabiex jiġi kkomputat il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent Spiridione Gauci għat-telf li huwa ġarrab matul is-snin, il-Qorti sejra tikkonsidra li s-snin rilevanti għal dan l-iskop, huma bejn l-1995, u l-2022, is-sena meta ġew ippreżentati l-proċeduri odjerni. Mill-komputazzjoni li għamel il-Perit Tekniku Ġudizzjarju jirriżulta li l-kera komplessiva li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu għal dan ir-raba' tammonta għal €15,207. Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti daħħlu biss l-ammont ta' €251.64[45], li huwa ammont negliġibbli meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attwali tar-raba'. F'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tnaqqas 30% għall-għan leġittimu tal-liġi, u 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà in kwistjoni tul il-perijodu kollu għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500), biex jinżammu l-istess kriterji adoperati fis-sentenza fl-ismijiet Magro vs Avukat tal-Istat, li jridu jitħallsu lir-rikorrent. Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali fl-ammont ta' €8,100 (tmint elef u mitt Euro).[46]

36. L-ammont hekk likwidat għandu jitħallas unikament mill-intimat Avukat tal-Istat.

---

[45] €9.32 x 27.
[46] €300 x 27: €8,100.

37. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ilmentaw ukoll li huma ġew diskriminati għaliex is-sidien ta' fondi urbani raw titjib fil-qagħda tagħhom konsegwenza ta' diversi interventi leġislattivi li ddaħħlu tul is-snin, liema emendi leġislattivi ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba'. Ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda talba quddiem din il-Qorti sabiex jiġi ddikjarat li huma sofrew minn xi forma ta' diskriminazzjoni, u fi kwalunkwe każ din il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda diskriminazzjoni għaliex sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti qegħdin kollha jiġu ttrattati bl-istess mod.

38. Ir-rikorrenti talbu wkoll lil din il-Qorti tiddikjara li huma ma ngħatawx smigħ xieraq, u għal dan il-għan talbu lil din il-Qorti tiddikjara li hemm ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li r-rikorrenti ma ngħatawx smigħ xieraq minn tribunal indipendenti u imparzjali, jew li kien hemm dewmien inġustifikat fis-smigħ tal-kawża; jew li sar xi smigħ fl-assenza tagħhom, jew li huma ma tħallewx iressqu l-kawża tagħhom kif imiss, jew li ngħatat xi sentenza mingħajr motivazzjoni. Għaldaqstant ma jirriżultax ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif allegat, u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa fl-ewwel, fit-tieni, fit-tielet, fir-raba', fil-ħames, fis-sitt, fis-seba', fit-tmien, fid-disa', fl-għaxar, fil-ħdax, fit-tnax, fit-tlettax, fl-erbatax, fit-tmintax, fid-dsatax, fl-għoxrin, fil-wieħed**

u għoxrin, fit-tnejn u għoxrin, u fit-tlieta u għoxrin paragrafu tar-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fil-ħmistax, fis-sittax u fis-sbatax-il paragrafu tar-risposta tiegħu;

2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimata Sammut;**

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata għar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri;**

4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent Spiridione sive Dione Gauci limitatament, billi tiddikjara li fis-snin rilevanti, bejn l-1995 u l-2022, kien jeżisti kontroll fuq l-ammont ta' qbiela pagabbli mill-intimata Marija Sammut lill-imsemmi rikorrent Spiridione sive Dione Gauci bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent Spiridione sive Dione Gauci fl-ammont komplessiv ta' ħmistax-il elf u sitt mitt Euro (€15,600), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat lill-imsemmi rikorrent Spiridione sive Dione Gauci, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur