FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 24 ta' Ġunju, 2024.

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 6/2022 ISB

Grazio Gerada (KI Maltija: 778857M), Silvana Josephine Bodmer (Passaport Kanadiż HN285909), Maria Gerada (Passaport Kanadiż GI599283) u Joseph Gerada (Passaport Kanadiż GG962094)

vs

Avukat tal-Istat

u

Lawrence Buhagiar, Jesmond Buhagiar u James Buhagiar għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Grazio Gerada et**, intavolat fis-6 ta' Jannar 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(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 Lawrence Buhagiar, Jesmond Buhagiar u James Buhagiar, jew min minnhom, għall-għelieqi, kif fuq deskritta f'aktar dettall, u dawn qed jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu lezi 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' tmienja u għoxrin Ewro (€28) pagabbli fis-sena, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

(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.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-għelieqi, waħda tal-kejl ta' ċirca ħames mitt metru kwadru (500m.k) aċċessibbli direttament minn Triq San Anard, Limiti tax-Xaqqa, Ħaż-Żabbar, Malta, konfinanti mill-Majjistral mal-imsemmija triq, min-Nofsinhar u mill-Punent ma' beni ta' terzi presuni u l-*

*oħra tal-kejl ta' ċirca elf, mitejn u sbatax-il metru kwadru (1217m.k) aċċessibbli minn passaġġ illi jagħti għal fuq Triq San Anard, Limiti tax-Xaqqa, Ħaz-Żabbar, Malta, konfinanti mill-irjieh kollha ma' beni ta' terzi persuni, minn issa 'l quddiem flimkien riferiti bħala l-"**Għelieqi**", u dan ai termini tal-pjanti hawn annessi u mmarkati bħala Dokument "**A**" u Dokument "**B**" rispettivament.*

2. *Illi r-rikorrenti kienu wirtu l-Għelieqi in kwistjoni mingħand missierhom Emanuel Nazzarenu Gerada, detentur tal-karta tal-identita Maltija bin-numru 595427M, illi miet nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019), wara li ai termini ta' testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat l-erbatax (14) ta' Settembru tas-sena elf, disa' mija u disgħa u sebgħin (1979), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument "**Ċ**", l-istess Emanuel Nazzarenu Gerada kien innomina lill-erba' uliedu rikorrenti bħala l-uniċi eredi universali tiegħu.*

3. *Illi l-istess Għelieqi kienu oriġinarjament ġew mgħoddija min-nannu tar-rikorrenti, Giuseppi Gerada, lil ċertu Ġomu Buhagiar, u ċioe' missier l-intimat Lawrence Buhagiar, sabiex jintużaw għal skopijiet uniċi ta' biedja u dan permezz ta' ftehim verbali. Wara l-mewt tal-istess Ġomu Buhagiar, l-istess Għelieqi bdew jinħadmu minn ibnu Lawrence Buhagiar.*

4. *Illi qatt ma kien hemm ftehim redatt bil-miktub sabiex jirregola l-lokazzjoni tal-Għelieqi, la bejn in-nannu jew missier ir-rikorrenti u l-kerrej oriġinali Ġomu Buhagiar, u lanqas bejn ir-rikorrenti u l-intimati, jew min minnhom.*

5. *Illi r-rikkorrenti jikkalkulaw illi l-Għelieqi ilhom li ġew mgħoddija lill-familja tal-intimati Buhagiar għal madwar sebgħin (70) sena.*

6. *Illi l-qbiela annwali li kienet titħallas mill-intimati għaż-żewġ Għelieqi kienet dik ta' tmien Liri u disgħin ċentezmi (Lm 8.90) sal-ħmistax (15) ta' Awissu tas-sena elfejn u erbgħa (2004), minn liema sena l-qbiela annwali kienet ġiet riveduta għal tmienja u għoxrin Ewro (€28), u dan kif konfermat minn kopja ta' riċevuta maħruġa mir-rikorrent Lizio Gerada datata d-dsatax (19) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) fir-rigward tal-qbiela tal-perjodu bejn il-ħmistax (15) ta' Awissu tas-sena elfejn u dsatax (2019) u l-ħmistax (15) ta' Awissu tas-sena elfejn u għoxrin (2020), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument "**D**".*

7. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati Buhagiar huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi kif jista' jiġi ppruvat matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża, l-Għelieqi għandhom valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss ta' tmienja u għoxrin Ewro 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 subinċiz 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-volonta' 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-mdifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz 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 ghall-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-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

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

13. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin jiġu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu ghal 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 ohra - ossia proprjeta` immobbiljari oħra - il-kirjiet taghħom 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-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irrizorja ta' tmienja u għoxrin Ewro (€28) fis-sena u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa tant li kieku j.*

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

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

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' Gunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

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

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

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

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

23. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inżerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa ghelieqi u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tigi ddikjarata anti-*

kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza ***Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015*** *mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiz 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-izgumbrament 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 diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru.* ***133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020,*** *fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.*

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" deciza 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 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ddikjarat illi l-intimati Galea ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispozzizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 8 sa fol 20)

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fl-10:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-2 ta' Frar 2022 (fol 22) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, prova tal-ftehim tal-kirja li qegħdin jattakkaw u prova li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba, Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn it-tieni talba tar-rikorrent tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' peress li skond l-Artikolu 37 (2) (f), ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

3. *Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri ta' raba' skond il-Kap. 199 imur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li bl-applikazzjoni tal-istess Kap. 199 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tantu hu hekk, l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi 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 skond kif imsemmi fl-Artikolu 3 tal-Kap. 199.*

4. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, għandu jingħad li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali.*

5. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Fil-każ odjern, il-Kap. 199 għandu:*

    a. *għan leġittimu għaliex joħroġ mil-liġi;*

    b. *huwa fl-interess ġenerali għaliex huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u*

    c. *iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali.*

6. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu ir-rikorrenti li huma jinsabu imċaħda milli jieħdu pussess effettiv tal-art għaliex kif diġà mtenni, l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu ir-rikorrenti, l-Artikolu 3 (2) (ċ) jagħtihom il-jedd li jekk iridu jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tagħhom daqs kemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq.*

7. *Illi meqjus 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.*

8. *Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, kif diġà mtenni, il-Kap. 199 jipprovdi rimedji kemm taħt l-Artikolu 3 kif ukoll taħt l-Artikolu 4 għal varjazzjonijiet fil-kundizzjonijiet tal-kirja jew nuqqas ta' tiġdid tal-kirja rispettivament.*

9. *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġi mħeġġeġ it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem;*

b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom jżommu l-għalqa in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċievew xi kirjiet mill-inkwilini.*

11. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini.*[1]

12. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxu rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassux wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.*[2]

13. *Illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perjodu li huwa kienu* ***legalment entitolati jirċievu l-kera*** *tal-għalqa in kwistjoni u skond sehmhom fl-imsemmija proprjetà u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolat għal kumpens tal-antekawża tagħhom.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-risposta ta' **Lawrence Buhagiar et** intavolata fl-14 ta' Frar 2022 u li permezz tagħha eċċepew:

1. *ILLI, fl-ewwel lok, l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.*

2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi qui sui jure utetur neminem laedere videtur u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huma*

[1] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

[2] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat illi ma jirriżultax illi t-tiġdid ta' kiri ta' raba' ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta immur kontra l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dana peress illi fir-rigward tal-kondizzjonijiet tal-qbiela, jeżistu wkoll rimedji ta' natura ordinarja fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199, xi ħaġa illi ir-rikorrenti sa llum għadhom ma għamlux, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigh tal-kawża.*

4. *Illi konsegwentement, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel (1) u t-tieni (2) eċċezzjonijiet ma jirriżultax illi inkisru id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegati.*

5. *Illi subordinament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti dejjem straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi, u kemm-il darba tirnexxi l-azzjoni rikorrenti, kif dedotta, huma ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza, stante li l-liġi ma għamluhiex huma, u inoltre ma għandhomx jiġu kkundannati iħallsu l-ebda kumpens u/jew danni pekunarji u non pekunarji, u lanqas isofru spejjeż ta' dawn il-proċeduri. L-esponenti igawdu titolu validu ta' qbiela ai termini tal-liġi, u dan kif se jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u konsegwentament m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.*

6. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrent għal numru ta' snin.*

7. *Illi fis-seba' lok, u mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit għandu jingħad ukoll, illi id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom ukoll elementi ta' 'public policy', u dan sabiex iħarsu u jassiguraw it-tkomplija tal-qasam agrikolu ġewwa pajjiżna.*

8. *ILLI għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati għandhom ikunu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022 xehed ir-rikorrent **Grazio Gerada** minn jeddu.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022 xehdu **Lawrence Buhagiar** u **Jesmond Buhagiar** prodotti mir-rikorrenti.

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022 (fol 42) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jistma l-valur lokatizju tal-proprjetà *de quo* għal perjodu bejn is-sena 1967 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 xehed **Josef Agius in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet** prodott mir-rikorrenti. Rat ukoll illi r-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kirja li saret referenza għaliha (fol 66 sa fol 67). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m'għandux aktar provi xi jressqu salv xi eskussjoni tal-Perit Tekniku jekk ikun il-każ.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, l-intimati Buhagiar ippreżentaw nota (fol 71) b'affidavit ta' **Jesmond Buhagiar** b'xi dokumenti annessi (fol 72 sa fol 81). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati Buhagiar li m'għandiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023 xehed **Jesmond Buhagiar** in kontroeżami.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku, kif ukoll li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Mario Cassar** maħluf fit-18 ta' Lulju 2023 (fol 84 et seq).

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, wara li semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrenti, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent **Grazio Gerada** fix-xhieda tiegħu jispjega li ż-żewġ għelieqi li jikkonsistu f'kejl ta' ħames mitt metru kwadru (500m.k.) u elf, mitejn u sbatax-il metru kwadru (1,217m.k.) li jinsabu fi Triq San Anard fil-limiti tax-Xaqqa, f'Ħaż Żabbar kienu oriġinarjament jappartjenu lin-nannu tar-rikorrenti Joseph Gerada, u meta dan miet, il-wirt tiegħu ddevolva favur missier ir-rikorrenti, Emmanuel Gerada.

Jgħid li Emmanuel Gerada miet f'Jannar ta' tliet snin ilu u hu flimkien ma' ħutu, ir-rikorrenti l-oħra, bdew il-proċess sabiex jirtu l-għelieqi. Jispjega li l-għelieqi ġejjin minn ġenerazzjonijiet antikissimi fil-familja tagħhom.

Mistoqsi kemm ilhom mgħoddija bi qbiela jgħid li jaħseb li snin kbar. Jispjega li ilu mis-sena 1999 jiġbor il-qbiela hu personalment. Jgħid li l-aħħar qbiela li ġabar kienet fid-19 ta' Lulju 2020 u kienet tikkonsisti f'pagament ta' ħamsa u għoxrin Ewro (€25) fis-sena għaż-żewġ artijiet. Jispjega li fil-passat l-ammont kien ferm inqas u ċjoè bdiet bi tmien Liri Maltin u disgħin ċenteżmu (Lm8.90), għoliet fl-ammont ta' tnax-il Lira Maltija (Lm12) imbagħad ġie l-ammont ta' ħamsa u għoxrin Ewro (€25).

Jispjega li ż-żewġ porzjonijiet art huma separati fejn ta' wara tikkonsisti f'medda art kbira ħafna u ta' quddiem, għalkemm hi iżgħar, għandha aċċess dirett għat-triq. Jgħid li ż-żewġ porzjonijiet huma mqabbla lill-istess nies u ċjoè lil Lawrence Buhagiar.

Jgħid li l-kotba tal-qbiela li għandu hu jmorru lura għall-1999 minħabba li qabel il-qbiela kienet tinġabar minn oħt missieru.

Mistoqsi min qed jaħdem ir-raba' bħalissa jgħid li qed jaħdmuha wlied Lawrence Buhagiar, Jesmond u James Buhagiar, minħabba li Lawrence Buhagiar ma jiflaħx jaħdimha aktar. Jgħid li tintuża biss għat-tkabbir tal-patata. Jgħid li qatt ma ra lil ħadd jaħdimha.

Mistoqsi jekk qattx kien hemm diskussjonijiet sabiex jieħdu r-raba' lura jgħid li lil Lawrence Buhagiar kien kellmu fl-1999 u dan kien irrifjuta. Mistoqsi jekk qattx tkellmu dwar kumpens, jgħid li darba xi zija tiegħu kienet semmietlu xi ħaġa dwar kumpens mitlub iżda mhuwiex ċert dwar dan.

Jikkonferma l-kontenut tar-rikors tagħhom iżda jgħid li x'aktarx waħda mill-għelieqi kienet mikrija miz-zija tiegħu u mhux minn nannuh. Jikkonferma li l-qbiela hija tagħhom u toħroġ f'isimhom.

Fix-xhieda tiegħu, **Lawrence Buhagiar** jgħid li hu reġistrat bħala *full time farmer,* li huwa l-uniku impjieg tiegħu u issa qed jaħdmu r-raba' *de quo* uliedu. Jgħid li ilu jaħdem r-raba *de quo* għall-aħħar ħamsa u ħamsin (55) sena. Jgħid li llum ix-xogħol jagħmluh uliedu iżda xorta jmur ħdejhom. Jispjega li uliedu ilhom jaħdmu l-istess art għall-aħħar erbatax (14)-il sena.

Mistoqsi kif l-għalqa giet fil-pussess tiegħu jgħid li oriġinarjament kien rikonoxxut Lawrence Buhagiar, li jiġi l-kuġin ta' missieru u kien hemm qbil ma' Joseph Gerada li ddur fuqu u hekk sar. Jgħid li dan kien madwar ħamsa u ħamsin (55) sena ilu. Jispjega li fiha jitkabbru pastard, kaboċċi, ful, patata, basal u affarijiet oħra tal-pitkalija u kienet hekk minn dejjem.

Mistoqsi dwar l-ammont ta' qbiela li titħallas jgħid li qabel kienet madwar tlettax-il Lira Maltija (Lm13) imbagħad wara bejn għaxar (10) u tnax (12)-il sena għoliet għal sitta u għoxrin Liri Maltin (Lm26) u ftit wara għollietha z-zija tar-rikorrenti għal wieħed u tletin Lira Maltin (Lm31). Jikkonferma li l-qbiela titħallas fuq iż-żewġ porzjonijiet art li t-tnejn huma maħduma u mqabbla lilu.

Mistoqsi dwar l-introjtu tiegħu mill-għalqa jgħid li jifdallu bejn wieħed u ieħor erbat elef Liri Maltin (Lm4,000). Jgħid li jieħu wkoll sussidju imma ma jafx ir-rata kemm hi.

Jispjega li l-għelieqi għadhom fuq ismu iżda jinħadmu minn uliedu. Jgħid li l-għalqa jmur dejjem u joqgħod jarahom jaħdmu minħabba li m'għadx għandu forza f'saqajh biex jaħdem. Isostni li l-għalqa tinħadem tajjeb u tinżamm kif imiss. Jgħid li l-għalqa qatt m'għaddieha lil terzi. Jikkonferma li wliedu jaħdmu l-għelieqi fuq bażi *full-time* u għalhekk meta jkun hemm ix-xogħol ikunu qed jaħdmu fiha.

Mistoqsi lil min kien iħallas il-qbiela jgħid li l-ewwel kien hemm Joseph Gerada imbagħad miet u beda jħallas lil oħtu Rose. Jgħid li llum l-qbiela jħallsuha wliedu u ilhom jagħmlu dan minħabba li llum hu għandu erbgħa u sebgħin (74) sena, u dan billi jikkumpensaw lilu minħabba li lis-sidien hu jħallashom. Mistoqsi għandux aċċess għall-ilma fl-għalqa jgħid li hemm kemm dawk li għamlu huma u kemm kanali tal-Gvern. Jispjega li hemm *bore-hole* f'għalqa oħra li jtellgħu minnha.

Fix-xhieda tiegħu, **Jesmond Buhagiar** jgħid li hu bidwi *full-time* u jaqla' l-għixien minn dan ix-xogħol. Jgħid li ilu jaħdem ir-raba minn meta ħareġ mill-iskola ta' tmintax (18)-il sena u llum għandu sitta u erbgħin (46) sena. Mistoqsi kemm qed iħallas qbiela jgħid li jħallas tmienja u għoxrin Ewro (€28) fis-sena li jitħallsu f'Santa Marija. Jgħid li hu u ħuh joħorġu l-flus bejniethom u jgħadduhom lil missierhom u missierhom iħallas lis-sidien. Jgħid li flimkien ma' din ir-raba' jaħdem artijiet oħra li jaħdem missieru li flimkien jammontaw għal tletin (30) tomna. Jgħid li bejn wieħed u ieħor il-qligħ mir-raba *de quo* huwa ta' madwar elfejn Ewro (€2,000) fis-sena. Jgħid li missieru jirċievi sussidju ta' tlieta u għoxrin Ewro (€23) fis-sena għal kull tomna.

Mistoqsi kemm-il darba jaħdem l-għalqa hu personali jgħid li s-sena kollha tinħadem minnu u minn ħuh. Jikkonferma li l-għalqa qatt ma ġiet mikrija lil terzi. Jispjega li biex jiżgura li tibqa' f'kundizzjoni tajba hu jaħdimha, jaħratha u jagħmel li jkun hemm bżonn.

Jgħid li qatt ma kellu diskussjonijiet mas-sidien sabiex l-għalqa ma jibqgħux jaħdmuha u lanqas ma jaf li qatt saru diskussjonijiet ta' din ix-xejra ma missieru. Jgħid li qatt ma ttieħdu proċeduri kontrihom fil-Qorti lanqas.

Fl-affidavit tiegħu jgħid li hu għandu sebgħa u erbgħin (47) sena u dejjem jaf lil missieru jaħdem l-għalqa flimkien ma għelieqi oħrajn. Jgħid li missieru kien jgħid li ilu jaħdem ir-raba *de quo* sa mis-sena 1967 u/jew 1968 u dejjem jafu *full-time farmer*. Jispjega li hu beda jaħdem ma' missieru bħala *full-time farmer* fis-sena 1995 u għadu jagħmel dan sal-ġurnata tal-lum. Jgħid li ħuh, James, li huwa tmien (8) snin iżgħar minnu ilu jaħdem bħala *full-time farmer* ma' missierhom sa mis-sena 2002. Jispjega li ż-żewġt aħwa jaħdmu r-raba *de quo* flimkien ma' għelieqi oħrajn. Jispjega li dwar ir-raba *de quo* missieru kien jgħid li huwa kien iħallas il-qbiela lil ċertu Żeppi Gerada (magħruf bħala tal-Ħafifu) imbagħad beda jħallas il-qbiela lil oħtu Rosie Cauchi. Jgħid li wara l-mewt tagħha fis-sena 2000 il-qbiela nqasmet u bidet titħallas lil nies differenti, skont il-porzjonijiet tagħhom u fuq ir-raba *de quo* bdew iħallsu lil Lizio Gerada.

Ix-xhud ippreżenta numru ta' dokumenti in sostenn tal-affidavit tiegħu, fosthom kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1999 sas-sena 2021, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Mistoqsi in kontroeżami jekk qattx kien hemm xi ħaġa bil-miktub bejn il-partijiet jgħid li le imma kienu jħallsu l-qbiela li kien jitniżżel fil-kotba tal-qbiela. Mistoqsi bejn wieħed u ieħor kemm-il darba jinħadem ir-raba *de quo*, jgħid li tieħu bejn żewġ u tliet uċuh fis-sena.

Fix-xhieda tiegħu, **Josef Agius in rappreżentanza tal-Awtoritá tal-Artijiet,** fir-rigward tal-fajl numru A128/2001 jgħid li dan jikkonċerna kirja mogħtija lil ċertu Stephen u Rita Vella li tinsab fil-Magħtab fil-limiti tan-Naxxar u għadha kejl ta' madwar elfejn u erba' mitt metru kwadru (2,400 m.k.). Jispjega li f'dak iż-żmien kienet saret stima mill-Perit Michael Schembri li stmaha fil-valur ta' seba' mija u ħamsin Ewro (€750) fis-sena, biex imbagħad għaddiet għall-proċess ta' *tender*. Jgħid li dak iż-żmien ma kienx jiġi ppublikat l-ammont valutat iżda meta mbagħad kienu jinfetħu t-*tenders* jekk kemm-il darba ma jkunx hemm offerta li hi ogħla mill-valutazzjoni kien jiġi kkuntatjat dak li għamel l-ogħla offerta u jiġi mistieden jgħolli l-prezz. Jispjega li stimi dak iż-żmien u ċjoè fl-2010, kienu jsiru abbażi ta' trasazzjonijiet komparabbli li tkun għamlet l-awtorità stess. Jgħid li llum hemm policy ġdida fis-seħħ dwar kif isiru tali stimi li ilha fis-seħħ mil-24 ta' Lulju 2020 fejn il-Perit l-ewwel ħaġa japplika l-*base rate* ta' kemm kienet tiswa l-art agrikola fl-2019 u ċjoè erbatax-il Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€14.75) għal kull metru kwadru imbagħad isiru numru ta' kunsiderazzjonijiet fosthom dwar aċċess u kwalità ta' ħamrija u japplika rata perċentwali ta' kapitalizzazzjoni li tvarja skont il-fatturi msemmija u b'hekk jasal għal valur tal-qbiela, minn liema valur jitnaqqas il-persentaġġ ta' ħamsa u għoxrin fil-mija (25%). Jispjega li din hija intiza għal dawk li huma reġistrati bħala *full-time farmers*.

Ix-xhud ippreżenta wkoll il-valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri fuq imsemmija, kif ukoll kopja tal-*policy* tal-24 ta' Lulju 2020, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fit-18 ta' Lulju 2023 (fol 84 et seq), jgħid li l-artijiet huma kif deskritti mill-partijiet u jgħid li r-raba tindika li tinħadem regolarment u rrelata dwar iż-żewġ għelieqi *de quo* kif ġej:

Għalqa tal-kejl ta' c. 500 metri kwadri

Illi l-<u>valur tal-proprjetà</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tnejn u erbgħin elf u ħames mitt Ewro (€42,500) li huma mqassma kif ġej:

Bħala <u>valur lokatizju</u> tar-raba, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1967 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq, skont il-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq, kellha tkun:

1967 sa 1971	€2 fis-sena	€10 ta' ħames snin
1972 sa 1976	€4 fis-sena	€20 ta' ħames snin

1977 sa 1981	€6 fis-sena	€30 ta' ħames snin
1982 sa 1986	€9 fis-sena	€45 ta' ħames snin
1987 sa 1991	€15 fis-sena	€75 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€24 fis-sena	€120 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€39 fis-sena	€195 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€63 fis-sena	€315 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€102 fis-sena	€510 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€164 fis-sena	€820 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€264 fis-sena	€1,056 ta' erba' snin
2021	€425 fis-sena	€425 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' elf, disa' mija u disgħa u sebgħin Ewro (€1,979) mis-sena 1967 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tar-raba fis-suq liberu.

Għalqa tal-kejl ta' c. 1,217 metri kwadri

Illi l-valur tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tlett elef, erba' mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€103,445) li huma mqassma kif ġej:

Bħala valur lokatizju tar-raba, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1967 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq, skont il-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq, kellha tkun:

1967 sa 1971	€5 fis-sena	€25 ta' ħames snin
1972 sa 1976	€9 fis-sena	€45 ta' ħames snin
1977 sa 1981	€14 fis-sena	€70 ta' ħames snin
1982 sa 1986	€23 fis-sena	€115 ta' ħames snin
1987 sa 1991	€37 fis-sena	€185 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€59 fis-sena	€295 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€95 fis-sena	€475 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€154 fis-sena	€770 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€248 fis-sena	€1,240 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€399 fis-sena	€1,995 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€642 fis-sena	€2,568 ta' erba' snin

2021	€1,034 fis-sena	€1,034 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbat elef, tmien mija u sbatax-il Ewro (€4,817) mis-sena 1967 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tar-raba fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni fiċ-ċirkostanzi odjerni. B'referenza għad-deċiżjonijiet **81&82 Limited vs Avukat Ġenerali et**, deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fit-2 ta' Diċembru 2021, **Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018, **Michael Trapani Galea Feriol vs Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-27 ta' Jannar 2023 u, **David Mallia et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fil-5 ta' Ottubru 2022, jgħidu li hu ċar li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sidien minn żvestiment totali tad-drittijiet u l-interessi tagħhom biss, iżda anke fejn is-sid mhux jirċievi l-kumpens xieraq għat-teħid ta' pussess tal-proprjetà tiegħu.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jissottomettu li t-tliet prinċipji tal-istess artikolu huma kostanti kif stabbiliti fid-deċiżjoni **Hutten-Czapska v Poland**. Isostnu li l-kejl biex jitqies jekk l-interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari iżommx il-bilanċ fil-proporzjonalità bejn l-interess ġenerali tas-soċjetà u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, **Vincent Curmi noe. et vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Frar 2008, **James & Others v The United Kingdom** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1985, u **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs. Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fid-29 ta' April 2021. Jikkontendu li hija dejjem il-Qorti li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx l-iskop leġittimu iżda jekk fil-każ konkret intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanċ ġust bejn l-interessi ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti.

Isostnu li fil-każ odjern ir-rikorrenti jsostnu li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati Buhagiar ingħataw id-dritt li jippussjedu l-għelieqi li kienet għand l-antekawża tagħhom u r-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxuhom bħala inkwilini. Jikkontendu li bil-liġi kif inhi fil-preżent ftit li xejn setgħu jieħdu lura l-artijiet tagħhom u dan l-istat huwa leżiv tad-drittijiet

fundamentali tagħhom u dan b'leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante li ma nżammx il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Oltre minn hekk, jissottomettu li l-utilità konkreta li teżiġi l-liġi ma tirriżultax, fis-sena li m'hemm ebda utilità sabiex l-intimati Buhagiar ikomplu jiddetjenu ħwejjeġ tar-rikorrenti bi qbiela irriżorja meta kkunsidrat il-valur lokatizju reali tal-proprjetà. In sostenn tal-argumenti tagħhom ir-rikorrenti jiċċitaw id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Marzu 2021 u **Anne Sultana et vs Agnes Caruana et** deċiża fl-14 ta' Ġunju 2023.

Jissottomettu li huma qegħdin jitolbu wkoll lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma kellhomx rimedju effettiv illi permezz tiegħu setgħu jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq u f'dan ir-rigward jagħmlu referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, **Myriam Chemel vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fis-16 ta' Ġunju 2023 u **Michael Trapani Galea Feriol vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-27 ta' Jannar 2023 f'liema deċiżjonijiet instab vjolazzjoni tal-istess drittijiet.

Isostnu li r-rikorrenti qatt ma kellhom rimedju ordinarju li kapaċi jindirizza l-lanzjanzi tagħhom. F'dan ir-rigward jagħmlu referenza għal numru ta' deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani fejn dan ġie proprju kkonfermat[3]. Isostnu li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti u oltre minn hekk lanqas għandu l-poter li jagħmel referenza Kostituzzjonali. Barra minn hekk, isostnu li anke kieku għal grazzja tal-argument il-Bord għandu s-setgħa li jordna ż-żieda fil-qbiela u/jew l-iżgumbrament ċertament li m'għandux is-setgħa jistħarreġ l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali stante li huma l-Qrati Kostituzzjonali biss li jistgħu jagħmlu dan.

Jispjegaw li fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex tillikwida l-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnhom. F'dan ir-rigward jagħmlu referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014. Isostnu li l-kumpens li għandhom jirċievu għandu jkun tal-inqas id-differenza bejn dak li fil-fatt rċevew bħala qbiela u dak li suppost kellhom jirċievu tul iż-żmien mill-1967 'il quddiem. Jikkontendu li m'hemm xejn li jillimita lir-rikorrenti milli jitolbu kumpens għal ksur tad-drittijiet fundamentali li setgħu sofrew l-antekawża tagħhom

[3] **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), **Grech et vs It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April 2014, **Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Settembru 2012, **George Scerri et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deċiża mill- Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Frar 2011, **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, **Christopher Borg et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Lulju 2023 u **Adriana Chircop et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju 2022.

stante li huma eredi tal-istess u f'dan ir-rigward jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018. Oltre minn hekk isostnu li huma ntitolati wkoll għall-kumpens morali għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u dana fl-ammont ta' madwar ħamest elef Ewro (€5,000).

Jagħmlu referenza għall-emendi introdotti bl-Att XXII tas-sena 2022 u jgħidu li minkejja dan l-att il-proċeduri odjerni għandhom jiġu deċiżi fil-mertu tagħhom stante li ġew intavolati qabel ma ġie kontemplat l-istess abbozz.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li t-titolu tar-rikorrenti ma ġiex ben ippruvat u dana stante li r-rikorrenti esebew testment u xehed ir-rikorrent Grazio Gerada li stqarr li hu u ħutu r-rikorrenti l-oħra wirtu l-għelieqi in kwistjoni mingħand missierhom.

Jgħid li mhux qed jinsisti fuq il-prova tal-kirja għax jirriżulta ben tajjeb li r-raba huwa regolat bil-Kap 199.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni joffri ħarsien biss lil dak li jkun meta jkun hemm teħid tal-propjeta minħabba xi effett dirett ta' xi att tal-Istat u l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm intereferenza biss tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deċiża fit-30 ta' Novembru 2011 u **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2006.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska vs Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm-il darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza f'dan il-każ l-inkwilini ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li jrid jintwera li l-istat żamm il-

bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interessi tal-individwu milqut mill-kontroll. Iżda jsostni li l-Artikolu ma joffrix u ma jiggarantixxix kumpens sħiħ u għalhekk fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, l-istess bilanċ inżamm.

Fir-rigward tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jgħidu li fl-ebda stadju tal-proċeduri ma ġie spjegat b'liema mod l-Kap 199 b'xi mod ċaħħad lir-rikorrenti mill-jedd ta' smigħ xieraq. Jikkontendi li minn imkien ma jirriżulta li l-ilment tar-rikorrenti huwa b'xi mod marbut ma' xi nuqqas proċedurali u għalhekk huwa infondat. Il-Kap 199 jirregola it-tiġdid tal-kirjiet agrikoli u mhux kwistjonijiet proċedurali u għalhekk il-liġi mhix qiegħda ċċaħħad ir-rikorrenti minn aċċess quddiem forum kompetenti biex tiddeċiedi t-talba tagħhom.

Jagħmel referenza għall-Att XXII tal-2022 li ħoloq rimedju li fih hemm mekkaniżmu fejn il-qbiela ġusta għal użu agrikola tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art. F'dan ir-rigward isostni li l-istess prinċipji li japplikaw għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 u l-Artikolu 4A tal-Kap 69 għandhom japplikaw f'dan ir-rigward ukoll.

Għal dak li hu kumpens jirreferu għall-insenjament tas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** fil-25 ta' Marzu 2021 u għalhekk jgħid li għandu jkun hemm tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u ħamsin fil-mija (50%) rispettivament flimkien mat-tnaqqis tal-qbiela li tħallet matul is-snin. Fir-rigward ta' danni mhux pekunjarju jgħid li din il-Qorti għandha tqis li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Min-naħa tagħhom l-intimati **Buhagiar** jgħidu li huma bdiewa u dejjem ħadmu r-raba lilhom mqabbla. Isostnu li l-liġi hi kif inhi sabiex tipproteġi l-ftit raba li għad fadal f'Malta mill-ispekulazzjoni, kif ukoll sabiex il-konsumatur Malti jkollu aċċess għal ħxejjex u frott lokali.

Isostnu għalhekk li anke jekk din il-Qorti ssib sejbien ta' leżjoni tad-dritt, din il-Qorti għandha tordna rimedju limitatament pekunjarju fil-konfront tal-leġiżlatur u mhux fil-konfront tal-bidwi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jġibu prova tat-titolu tagħhom fir-rigward tar-raba *de quo.* Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni li t-titolu ma ġiex ben pruvat u dana stante li l-unika xhieda li nġiebet kien testment flimkien max-xhieda ta' Grazio Gerada.

Din il-Qorti tqis illi għandha qabel xejn tagħti attenzjoni lil eċċezzjoni bħal din. Kif dejjem tagħmel, tgħarbel sewwa l-provi li jkollha quddiemha, u konsapevoli anke mill-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti tibqa' ssostni illi trid tkun konvinta mit-titolu tar-rikorrenti illi jressqu azzjoni bħal din sabiex tistħarreġ aktar il-mertu tal-vertenza.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva dak li ntqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs Avukat Generali et** fejn permezz tas-sentenza riċenti tal-1 ta' Frar 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali sostniet illi:

> *"Il-Qorti fl-aħħarnett tqis ukoll li f'proċeduri bħal dawk odjerni, **il-prova tat-titolu tar-rikorrenti mhijiex dik rikjesta fl-actio rei vindicatoria,** u huwa suffiċjenti li l-Qorti tkun sodisfatta li l-proprjetà in kwistjoni tappartjeni lir-rikorrenti."* [4] *(enfasi mizjud)*

Illi dan ifisser illi din il-Qorti trid tkun sodisfatta illi l-proprjetà mertu ta' din il-vertenza tappartjeni lir-rikorrenti fi proprjetà. Il-Qorti trid tkun sodisfatta illi l-proprjetà mertu tal-kawża hija verament tar-rikorrenti, mingħajr il-ħtieġa jew in-neċessità illi tinġieb l-prova assoluta.

Issa, il-Qorti tosserva li bħala provi fir-rigward inġiebu:

Pjanti mir-Reġistru tal-Artijiet - li ma jagħtu ebda mqar indikazzjoni tas-sidien tal-artijiet;

Testment ta' Emanuel Gerada u Giovanna Gerada (fol 12) fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 14 ta' Settembru 1979, permezz ta' liema testment it-testaturi jidher illi nnominaw lir-rikorrenti bħala l-werrieta universali tagħhom. Dwar dan id-dokument, il-Qorti trid tikkummenta li apparti l-problema ta' leġibilità tad-dokument ippreżentat, il-Qorti lanqas ma għandha l-assikurazzjoni li dan kien fil-fatt l-aħħar testment ta' Emmanuel Gerada, anke fl-isfond tal-fatt illi jirriżulta illi t-testment sar fl-1979 u huwa miet madwar 40 sena wara, ċjoè fis-sena 2019. Il-prova l-aktar addattata f'dawn iċ-ċirkostanzi kienet bla dubju tkun id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-istess Emmanuel Gerada, magħmula mir-rikorrenti, li suppost ikollha anke indikazzjoni tal-proprjetà. Dik kienet tkun prova ferm aktar addattata li din il-Qorti kienet tkun tista' tistrieħ fuqha. Alternattivament, ir-rikorrenti kellhom almenu jġibu prova li l-proprjetà kienet verament tappartjeni lil Emmanuel Gerada u sussegwentement wirtuha huma b'dak li verament kien l-aħħar testment tiegħu.

Ix-xhieda tar-rikorrent Grazio Gerada – li l-Qorti ssib illi minkejja illi jgħid illi missieru Emanuel kien wiret l-artijiet mingħand nannuh (Joseph Gerada), b'dana kollu jgħid illi sas-sena 1999, meta l-qbiela bdiet titħallas lilu dirett, il-qbiela kienet titħallas lil zitu Rose, oħt missieru. Anzi jikkonferma illi missieru qatt ma ġabar qbiela u fil-fatt ma kellux ktieb tal-irċevuti ta' missieru x'jesebixxi. Ulterjorment jikkonferma illi minn zija oħra sar jaf illi waħda mill-egħlieqi mertu ta' din il-vertenza inkriet appuntu minn zitu Rose. Il-Qorti ssib dawn il-fatti kemmxejn strambi fil-kuntest tal-prova tat-titolu illi kellha ssir, imma fuq kollox jwasslu lil din il-Qorti sabiex tgħid illi

[4] Rikors Numru 743/2021 LM

fin-nuqqas ta' prova aktar cara, jibqa' dubju f'moħħ il-Qorti dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq l-art *de quo*.

Ix-xhieda tal-inkwilin Lawrence Buhagiar – li jikkonferma illi huwa qatt ma ħallas qbiela lill-missier ir-rikorrenti, imma l-ewwel kien iħallas il-qbiela lil Joseph Gerada u aktar 'il quddiem beda jħallas l-istess qbiela lil Rose Cauchi.

Il-Qorti tqis illi għalkemm jirriżulta li l-qbiela qegħda issa titħallas mill-inkwilini Buhagiar lir-rikorrent Grazio Gerada, b'dana kollu minn imkien ma jirriżulta illi l-qbiela kienet qabel tinġabar minn terzi għan-nom ta' missier ir-rikorrenti Emmanuel Gerada u fil-fatt ħadd mill-inkwilini fix-xhieda tagħhom ma semma lill-istess Emmanuel Gerada.

Il-Qorti tqis illi l-fatt waħdu li persuna hi rikonoxxuta mill-inkwilini li tiġbor l-istess qbiela mhix waħedha sufficjenti sabiex persuna tipprova t-titolu tagħha anke fil-grad hawnhekk rikjest, ukoll għaliex r-rikorrenti huma b'kollox erbgħa u huwa biss wieħed minnhom li l-inkwilini jafu u jħallsu.

Għalhekk din il-Qorti ma tista' bl-ebda mod tqis ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

DECIDE

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

Spejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**