QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 1
Rikors Numru:- 627/2021JVC

Rita Rizzo (K.I. 67656 G)

vs

Mario Muscat (K.I. 28962G)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Rita Rizzo li jaqra kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-ghelieqi msejha Ta' Sajtun, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u ta' zewg tomniet (2T), rispettivament, li kienu jappartjenu lill-mejta ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar 1980 skond **Dokument A** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva b' testment tal-21 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u liema wirt gie debitament iddenunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 641/80 hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B,** u dan skont site plan hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C.**

ii. Illi hija l-unika wild tal-imsemmija Maria Carmela Zammit mizzewga lit-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta' Marzu 1995 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D** u fejn bit-testment taghha hija halliet l-uzufrutt ta' hwejjigha lil mejjet zewgha u nnominat bhala unika eredi taghha lir-rikorrenti.

iii. Illi l-istess ghelieqi ilhom mqabbla ghal hafna snin lil intimat u qablu lil missieru, cioe Mario Muscat, bil-qbiela annwali ta' ghaxar ewro **(€10.00c)** fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura.

iv. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandha l-intimat Muscat huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

v. Illi l-valur tal-proprieta' de quo kumplessivament huwa ta' circa **€250,000.** Ghalhekk, il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela

pagabbli hija ta' biss **€10.00c** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidt l-ghalqa u l-intimat Muscat bhala gabillott tal-istess proprjeta'.

vi. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet 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 wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

vii. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda 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 wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

viii. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin

minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

ix. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, 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.

x. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed titghabba bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

xi. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xii. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom 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 hija kostretta tkompli tircievi l-qbiela irrizorja ta' **€10.00c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghellieqi de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€250,000**.

xiii. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq.

xiv. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

xv. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.**

xvi. Illi gialadarba r-rikorrenti qeghda isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

xvii. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjat ghad-dritt taghha biex hija tircievi kera gusta ghal-hwejjigha stante li zgumbrament tal-inkwilini huwa kwazi impossibli.

xviii. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt ghall-uzu tal-proprjeta taghha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu 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).**

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

xx. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhu jircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa u razzett imma xorta fond immobbli u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht 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 ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz 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 gie deciz li l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

xxi. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet **J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET**, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht 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' rilokazzjoni obbligatorja.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qortii, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u

opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Muscat *tal-ghelieqi Ta' Sajtun, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u ta' zewg tomniet (2T), rispettivament* u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha ossia tal-ghellieqi msejha *Ta' Sajtun, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u ta' zewg tomniet (2T), rispettivament* lilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimat bil-qbiela ta' €10.00c pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, 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-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust 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.

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1.'Illi qabel xejn jehtieg li jigi ppruvat li l-porzjon t'art rurali mertu ta' dawn il-proceduri hija tassew propjeta' tar-rikorrenti.

2. Illi bla hsara ghal dan, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li tipprova kif il-porzjon t'art rurali mertu ta' dawn il-proceduri hija tabilhaqq soggetta ghall-kirja agrikola li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta**;

3. Illi anke f'kaz li r-rikorrenti jirnexxiela tipprova li hija s-sid tal-porzjon t'art agrikola mertu ta' din il-kawza, kif ukoll tipprova li din l-istess art hija soggetta ghal kirja agrikola ai termini tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fi kwalsiasi kaz, l-esponent ma jidhirlux li l-fatti kif rakkontati fil-premessi tar-rikors promotur qed iwasslu lir-rikorrenti sabiex iggarrab ksur tal-jeddijiet kostituzzjonali kif imharsa taht l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.** Dan qieghed jinghad ghaliex skont l-**artikolu 32(f) tal-Kostituzzjoni,** ebda haga f'dak l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta'

pussess jew akkwist ta' propjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja. L-esponent huwa wkoll tal-fehma li d-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jghoddu biss meta jkun hemm tehid imgieghel tal-proprjeta'. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel, persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Dan pero' mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx ghalkollox il-jeddijiet kollha taghha fuq il-gid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199** isemmi lista shiha ta' cirkustanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiggedded. Minbarra hekk ir-rikorrenti bhala sid tista' wkoll titlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jigu jirriflettu kirjiet ohra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199;**

4. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huma mbaghad imsejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali tan-nazzjon. F'dan is-sens huwa maghruf f'gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-**Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi, (ii) huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u sigar tal-frott li huma mehtieg ghall-hajja u (iii) izomm bilanc gust u ekwu

bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu jitqies li jmur kontra **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5. Illi sa fejn imbaghad qed jigi allegat li bit-thaddim tal-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** r-rikorrenti qed tigi mcahhda milli tiehu lura l-pussess effettiv tal-porzjon art in mertu, l-esponent iwiegeb li l**-artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi diversi cirkustanzi fejn propjetarju jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Mhuwiex ghalhekk minnu li d-dispozizzjoni tal-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** qed jaghmluha "impossibbli" ghar-rikorrenti milli tiehu lura l-pussess effettiv tar-raba'. F'kull kaz, jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti li tispjega kif u ghaliex ma tistax titlob it-terminazzjoni tat-tigdid tal-kirja in mertu, bis-sahha ta' xi wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-**artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199;**

6. Illi lanqas mhuwa minnu li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** kienu qed icahhdu lir-rikorrenti milli tikseb kumpens gust u proporzjonat mill-kirja tal-artijiet in mertu. Ghall-kuntrarju ta' dak li tipremetti r-rikorrenti, l-**artikolu 3(c) tal-Kap 199** jaghtijha l-jedd biex jekk trid titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluz l-ammont tal-kirja jigu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bhal kirjiet agrikoli ohra paragunabbli fl-istess parti tal-gzira. Ma kien hemm xejn seta' jzomm lir-rikorrenti milli tirrikorri ghat-tali rimedju, u b'hekk kull ilment dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja huwa f'dan l-istadju <u>intempestiv.</u> Mill-bqija, jinkombi fuq ir-

rikorrenti li tipprova kif ir-rimedju taht l-**artikolu 3 tal-Kap.199 tal- Ligijiet ta' Malta** ma jistax iwassalha biex il-kundizzjonijiet tal-kirja jigu reveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jezistu f'eghlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gzira. Bl-istess mod u ghall-istess ragunijiet, jinkombi fuq l-istess rikorrenti li tipprova kif fl-inhawi ma hemm l-ebda raba' paragunabbli li nkera ricentement u li mhux soggett ghal kirja qadima kontrollata;

7. Illi dwar l-ilment msejjes fuq l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jecepixxi li dan l-artikolu huwa wkoll inapplikabbli ghall-fattispecie tal-kaz odjern. L-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta' kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma xi nuqqas proceduralі, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

8.Illi ghalhekk ladarba ma hemmx ksur tal-jeddijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fis-shih taghhom;

9. Bla hsara ghal dak kollu gia eccepit, ghandu wkoll jigi rilevat li sal-<u>21 ta' Marzu tas-sena 1995</u>, u cioe' sad-data tal-mewt tat-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit, ir-rikorrenti ma kellu l-ebda jedd ghall-frottijiet derivanti mill-porzjon t'art agrikola in mertu, u dan ghaliex minn kif gia mahluf mir-rikorrenti fl-affidavit taghha (ara paragrafu 'ii 'ta' Dok RR1') it-Tabib Zammit, li huwa missier ir-rikorrenti, kien igawdi

mill-uzufrutt tal-hwejjeg kollha ta' martu, omm ir-rikorrenti, Maria Carmela Zammit. Ghaldaqstant, u f'kaz li r-rikorrenti tonqos milli turi li hija l-unika eredi ta' missierha, ir-rikorrent certament m'ghandha l-ebda jedd li titlob xi kwalunkwe kumpens ghal qabel il-21 ta' Marzu 1995;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-htiega;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Mario Muscat li taqra kif isegwi:

1.'Illi dan ir-rikors kostituzzjonali huwa msejjes fuq il-qerq billi ebda wahda mill-bicciet tar-raba' li r-rikorrenti ndikat u ddikjarat li huma prorjeta' taghha ma jappartjenu lilha. Ir-rikorrenti qeghdha tintenta tikseb dikjarazzjoni minn din il-Qorti li d-drittijiet fundamentali taghha gew lezi, u aghar minn hekk li tipprova tikseb kundanna ta' hlas ta' kumpens u/jew danni favur taghha bla misthoqq billi tinqeda b'raba' ta' haddiehor. Sitta minn sebgha porzjonijiet indikati minnha huma proprjeta' tal-Beneficcju Lajkali msejjah 'Beneficcju ta' San Antonio delli Navarra', u t-titolu jinsab debitament registrat favur din l-Abbazia fir-Registru tal-Artijiet bil-Proprjeta' numru 43002974 (Certifikat ta' Titolu esibit u mmarkat 'MS1'), filwaqt li l-porzjoni li tikkonfina ma' Triq Dahlet Qorrot, Nadur, hi wkoll proprjeta' ta' terzi u mhux tar-rikorrenti, u dawn it-terzi ghandhom titolu assolut u garantit registrat fir-Registru tal-Artijiet bil-Proprjeta' numru 43001977 u 43001612 (Certifikati ta' Titolu esebiti u mmarkati 'MS2' u 'MS3' rispettivament). Ghaldaqstant ir-

rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u stante li dan ir-rikors huwa msejjes fuq pretensjonijiet fiergha hemm lok li jigu applikati wkoll fil-konfront tar-rikorrenti l-komminazzjonijiet taht l-artikolu 10 tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap. 12 ghaliex din il-kawza mhux biss saret biex ittellef il-hin prezzjuz tal-Qorti u titfa' pressjoni zejda u bla bzonn fuq ix-xoghol tal-qorti u tal-avukat/i ex ad verso, izda wisq aghar minn hekk kawzi fejn jigi allegat ksur tad-drittijiet fondamentali bhalma hi l-kawza odjerna jiehdu precedenza fuq kawzi ohra stante n-natura taghha, u jitfghu lura kawzi ohra li jistghu ikunu ta' natura ferm aktar serja u importanti.

2. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, u subordinament, ir-rikorrenti trid tipprova wkoll kif il-porzjonijiet tar-raba' mertu ta' dawn il-proceduri huwa tabilhaqq soggett ghall-kirja agrikola li hi regolata bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.
3. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, u subordinament, id-dritt tar-rikorrenti *semmai,* kien jitwieled li kieku hi, almenu inizzjalment ittentat tiehu dawk il-passi kontemplati that il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex tiehu lura r-raba', purche' tissodisfa il-kriterji hemm kontemplati, izda madankollu ma kienx ikun irnexxielha.

4. Illi bla pregudizzju, wkoll ghall-ewwel eccezzjonijiet ta' hawn fuq, u subordinatament, il-fatti kif gew spjegati mir-rikorrenti fir-rikors taghha ma jistghux iwasslu biex il-Qorti ssib li nkisru id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taht l-artikolu 37 u 39, kif minnha qed jigi allegat. Dan ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma titlifx ghal kollox il-jeddijiet kollha taghha fuq ir-raba' li

tippretendi li huwa taghha. Tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu. Minbarra dan ir-rikorrenti li tippretendi li hi sid tar-raba' *de quo* tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jigu jirriflettu kirjiet ohra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap. 199.

5. Illi dejjem bla pregudizzju ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea, ghandi jinghad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali.

6. Illi f'dan is-sens huwa maghruf ukoll fil-gurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares il-kultivazzjoni tar-raba' agrikolu u t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja tal-bniedem, u (ii) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tas-socjeta' b'mod generali.

7. Illi m'humiex minnu dak li tikkontendi r-rikorrenti li hija tinsab imcahda milli tiehu l-pussess effettiv tal-art il-ghaliex kif gia' gie mtenni l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi ghad

gmielu ta' sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Lanqas ma huwa minnu dak li tikkontendi r-rikorrenti li minhabba l-ligi hija ma tistax tikseb kumpens gust mill-kirja tal-art. Anzi', kontra dak li tghid ir-rikorrenti, l-artikolu 3 (c) tal-Kap. 199 jaghtijha d-dritt li jekk trid hija tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex jinhadem minnha jew minn membri tal-familja tar-rikoreetni jew sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja taghha jigu ndaqs bhal kirjiet agrikoli ohra. Il-ligi ghalhekk qieghda taghti l-jedd lil sid ir-raba' biex jekk irid igib il-valur tal-kirja tieghu daqskemm qeghdin jinkrew ghelieqi agrikoli ohra fuq is-suq. Tghid hazin ghalhekk ir-rikorrenti li minhabba l-ligi hija tinsab imcahda milli tiehu r-raba' lura biex tghaddih lil uliedha jew milli tikseb dhul xieraq mill-kiri ta' dan ir-raba'.

8. Illi anke ghar-rigward il-kondizzjonijiet tal-qbiela, jezistu wkoll rimedji ta' natura ordinarja taht il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet, haga illi r-rikorrenti sallum baqghet ma ghamlitiex, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

9. Illi ghalhekk l-azzjoni rikorrenti hija nfondata, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

10. Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqghu l-ahhar tliet talbiet tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-hlas tal-kumpens jew danni.

11. Illi konsegwentement l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas l-ebda kumpens, u lanqas ibaghti ebda spejjez ta' dawn il-proceduri.

Salv twegibiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikati tal-mewt, denunzja, site-plan, certifikati ta' titolu, kopja tal-ircevuti tal-ktieb tal-kera, kuntratti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Jannar, 2022 Dr Nicholas Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tar-raba' ndikata fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sad-29 ta' Settembru, 2021, rat li Dr Andrew Cauchi ghall-intimat Avukat tal-Istat m'opponiex ghat-talba salv ghall-ispejjez relattivi tar-rapport qabel is-sena 1995 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Alexei Pace a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti. Il-Qorti fl-istess verbal indikat lil Perit Alexei Pace sabiex jaghmel referenza ghas-site plan a fol. 30 tal-process Dokument ND1 li jidentifika fejn tinsab ir-raba' in kwistjoni;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alexei Pace prezentat fl-atti nhar it-30 ta' Marzu, 2022 u mahluf fl-istess gurnata a fol. 59 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 110A et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Pace ghad-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 112 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Dicembru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Rita Rizzo u tal-intimat Mario Muscat esebiti fl-atti, filwaqt li ma jirrizultax li l-intimat Avukat tal-Istat ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Rita Rizzo tippremetti li hija l-proprjetarja tal-ghelieqi msejha 'Ta' Sajtun' fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex tal-kejl l-wahda ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u l-ohra ta' zewg tomniet (2T), liema ghelieqi skontha hija akwistat mill-wirt u successjoni ta' ommha Maria Carmela Zammit.

2. Illi r-rikorrenti tghid li l-ghelieqi in kwistjoni ilhom mqabbla ghal hafna snin lil intimat Mario Muscat u qabel lil missieru bil-qbiela annwali ta' ghaxar Ewro (€10) fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu b'lura. Ir-rikorrenti Rizzo ssostni li t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Muscat huwa titolu ta' qbiela ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u certament li hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti Rita Rizzo tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha u ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Muscat tal-ghelieqi 'Ta' Sajtun', fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u ta' zewg tomniet (2T), rispettivament u dan qed jirrendiha impossibli lilha li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà. Ir-rikorrenti Rizzo talbet ukoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat u deciz li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjetà ossia tal-ghelieqi msejha 'Ta' Sajtun', fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u ta' zewg tomniet (2T), rispettivament lilhom mqabbla ghal decenni shah lill-intimat bil-qbiela ta' €10.00 pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust 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. Finalment talbet ukoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnha ai termini tal-Ligi u li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Mario Muscat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jsostni li qabel xejn jehtieg li jigi pruvat li l-porzjon art rurali mertu ta' dawn il-proceduri hija tassew proprjeta' tar-rikorrenti.

L-intimat Mario Muscat fuq l-istess binarju ressaq eccezzjoni relatata mat-titolu ghalkemm l-intimat Muscat espanda aktar fuq din il-kwistjoni tant li jeccepixxa li dan ir-rikors kostituzzjonali huwa msejjes fuq il-qerq billi ebda wahda mill-bicciet tar-raba' li r-rikorrenti ndikat u ddikjarat li huma proprjeta' taghha ma jappartjenu lilha. L-intimat sostna li r-rikorrenti qieghda tipprova tikseb dikjarazzjoni minn din il-Qorti li d-drittijiet fundamentali taghha gew lezi, u aghar minn hekk li tipprova tikseb kundanna ta' hlas ta' kumpens u/jew danni favur taghha bla misthoqq billi tinqeda b'raba' ta' haddiehor. Indika li sitta minn sebgha porzjonijiet indikati mir-rikorrenti huma proprjeta' tal-Beneficcju Lajkali msejjah 'Beneficcju ta' San Antonio delli Navarra', u t-titolu jinsab debitament registrat favur din l-Abbazia fir-Registru tal-Artijiet bil-Proprjeta' numru 43002974 (certifikat ta' titolu esebit u mmarkat 'MS1'), filwaqt li l-porzjoni li tikkonfina ma' Triq Dahlet Qorrot, Nadur, hi wkoll proprjeta' ta' terzi u mhux tar-rikorrenti, u dawn it-terzi ghandhom titolu assolut u garantit registrat fir-Registru tal-Artijiet bil-Proprjeta' numru 43001977 u 43001612 (certifikati ta' titolu esebiti u mmarkati 'MS2' u 'MS3' rispettivament). L-intimat sostna li ghaldaqstant ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u stante li dan ir-rikors huwa msejjes fuq pretensjonijiet fiergha hemm lok li jigu applikati wkoll fil-konfront tar-rikorrenti l-komminazzjonijiet taht l-Artikolu 10 tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap. 12 ghaliex din il-

kawza mhux biss saret biex ittellef il-hin prezzjuz tal-Qorti u titfa' pressjoni zejda u bla bzonn fuq ix-xoghol tal-Qorti u tal-avukat/i ex ad verso, izda wisq aghar minn hekk kawzi fejn jigi allegat ksur tad-drittijiet fondamentali bhalma hi l-kawza odjerna jiehdu precedenza fuq kawzi ohra stante n-natura taghha, u jitfghu lura kawzi ohra li jistghu ikunu ta' natura ferm aktar serja u importanti.

Illi dwar il-prova tat-titolu f'kawza kostituzzjonali nghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi l-Qorti rat li r-rikorrenti Rita Rizzo, bhala prova tat-titolu taghha fuq l-ghelieqi mertu tal-kawza odjerna maghrufa bhala 'Ta' Sajtun' fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ipprezentat biss ix-xhieda taghha stess permezz ta' affidavit a fol. 6 et seq tal-process b'xi dokumenti u viva voce fis-seduta tal-14 ta' Lulju, 2022 a fol. 116 et seq tal-process. Fl-affidavit taghha,dwar it-titolu tiched kif isegwi:

'**i)** Illi jiena proprjetarja unika tal-ghelieqi Ta' Sajtun, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' tomna (1T) mat-Triq Dahlet Qorrot u ta' zewg tomniet (2T), rispettivament, li kien jappartjeni lill-mejta ommi Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar 1980 skond **Dokument A** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-21 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u liema wirt gie debitament iddenunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 641/80 mmarkata bhala **Dokument B**, fil-process, u dan skont site plan mmarkat bhala **Dokument C** fil-process.

ii) Illi jiena l-unika wild tal-imsemmija Maria Carmela Zammit mizzewga lit-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta' Marzu 1995 skond certifikat tal-mewt mmarkat bhala **Dokument D** fil-process u fejn bit-testment taghha, ommi halliet l-uzufrutt ta' hwejjigha lil mejjet missieri u nnominatni bhala unika eredi taghha.'.

Illi jirrizulta li ghalkemm ir-rikorrenti Rizzo prezentat kopja ta' denunzja li fiha gie denunzjat il-wirt ta' ommha Maria Carmela Zammit, li skontha minghandha ddevolvew l-ghelieqi, ma jirrizultax li l-ghelieqi in kwistjoni gew debitament iddenunzjati. Infatti meta mistoqsija in kontro-ezami fis-seduta tas-7 ta' Dicembru, 2022 (fol. 237) hija kkonfermat li l-ghelieqi mertu tal-

kawza ma gewx iddenunzjati u bhala raguni tghid li dan ma sarx billi missierha kien tabib u ma kellux hin x'jahli jitla' Ghawdex.

Illi r-rikorrenti Rita Rizzo ssostni wkoll bhala prova tat-titolu taghha fuq l-ghelieqi mertu tal-kawza odjerna l-fatt li kien jithallas qbiela u dan ilu jsir ghal numru ta' snin. Dwar dan ingungiet bhala xhud taghha lill-intimat Mario Muscat (fol. 81) fejn intalab jipprezenta kopja tal-ktieb tal-qbiela, liema ktieb jinsab fl-atti a fol. 90 et seq tal-process. Minn harsa lejn il-ktieb tal-kera jirrizulta li kienet ilha tithallas qbiela zgur mis-sena 1959 liema ricevuta kienet tinhareg minn certa Mary Zammit/CR Zammit. Il-Qorti tifhem li din il-firma kienet ta' omm ir-rikorrenti billi kien jisimha Maria Carmela Zammit. Jigi rimarkat pero' li l-intimat Mario Muscat fl-istess deposizzjoni meta mistoqsi in kontro-ezami huwa jghid li huwa kien jahdem biss il-porzjon B. Din il-verzjoni giet ukoll ikkonfermata minnu fl-affidavit tieghu a fol. 244 et seq tal-process fejn qal li *'Missieri kien jokkupa bi qbiela porzjon wahda biss cjoe' l-porzjon immarkata 'B' fir-rapport tal-Perit Tekniku mahtur minn din il-Qorti.'*.

Illi din il-verzjoni tal-intimat Mario Muscat hija xi ftit jew wisq ikkonfermata mill-ircevuti mahruga fil-25 ta' Awwissu, 1979 u 23 ta' Awwissu 1980 a fol. 98 tal-process billi fl-ircevuta hemm indikat li l-hlas tal-qbiela qeghda jsir ta' zewg 'titmiem biss. L-ircevuta taqra kif isegwi:

> '   25 ta' Awwissu 1979
>
> Ircivejt minghand Mikiel Muscat bin Carmel ta 88 Triq it-Tigrija Nadur Gozo is-somma ta' erba liri (£4) bhala qbiela ta l-ghalqa ta' Sajtun Nadur Gozo Plot no 4 ta 2 tmiem li ghalqet fi 15 ta Awwissu 1979
>
> Lm4.00.0

CR Zammit'.

Illi jiffrizulta kunflitt lampanti ta' provi bejn l-ircevuti kif ikkorraborata mill-verzjoni tal-intimat Muscat mal-verzjoni tal-fatti kif espost imir-rikorrenti. Il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li jirrizulta li kienet tithallas xi tip ta' qbiela lir-rikorrenti Rita Rizzo u lill-antenati taghha, dan il-fatt m'huwiex bizzejjed bhala prova li r-rikorrenti kellha jedd fuq l-ghelieqi kollha nvoluti fil-kaz odjern u li bih tista' tieqaf ghal pretensjonijiet ta' haddiehor u/jew li kellha l-pussess fuq l-istess ghelieqi. Dan ghaliex m'hemm xejn x'jeskludi li tali qbiela kienet qeghda tingabar u terga' tithallas lil haddiehor – bhalma jallega l-intimat Muscat.

Illi piuttost mill-atti jirrizulta l-kuntrarju billi l-intimat Mario Muscat ressaq fl-atti lix-xhud Dr Miriam Rapa in rapprezentanza tar-Registratur tal-Artijiet a fol. 224 et seq tal-process. Ix-xhud xehdet u pprezentat certifikati ta' titolu ta' diversi porzjonijiet art. Illi jirrizulta li l-porzjonijiet art indikati mir-rikorrenti bhala proprjeta' taghha fuq il-pjanta a fol. 30 tal-process (u li fuqhom il-Perit Tekniku Alexei Pace ghamel il-valutazzjoni) huma kollha registrati minn terzi hekk kif jirrizulta minn tali certifikati ta' titolu a fol. 134 et seq tal-process. Uhud minn dawn it-terzi ghad ghandhom titolu mhux garantit, madanakollu hemm ohrajn li ghandhom titolu garantit fuq porzjonijiet mill-ghelieqi li r-rikorrenti qeghda tallega li huma proprjeta' taghha. Il-Qorti ser tipproduci s-*site plan* fejn fuqha gie ndikat mir-rikorrenti l-art in kwistjoni a fol. 30 tal-process, kif ukoll il-pjanta prezentata mix-xhud Dr Miriam Rapa – rapprezentant tar-Registratur tal-Artijiet li fuqha gie ndikat ir-registrazzjonijiet li hemm fuq l-artijiet in kwistjoni. Minn dawn ic-certifikati ta' titolu lanqas ma jirrizulta li r-rikorrenti Rizzo ressqet xi kawzjoni fir-rigward tali registrazzjonijiet.

Tal-Gewza
Tal-Lacca
TRIQ IL-QORTIN
TRIQ SAN BLAS
Ta' Sejtun
Ta' Sejtun
Il-Buskett
Tal-Buskett
TRIQ DAHLET QORROT

Il-Qorti f'dan l-istadju mhijiex ser tidhol fil-kwistjoni ta' x'titolu ghandha r-rikorrenti u x'titolu ghandhom it-terzi inkwantu ta' registrazzjonijiet, anzi tali kwistjoni ser tidhalla impregudikata. Madanakollu, l-Qorti ma tqisx li, ghal finijiet tal-kawza odjerna, gie debitament ppruvat it-titolu tar-rikorrenti billi fil-provi mressqa mir-rikorrenti hemm kunflitt lampanti u lanqas jista jinghad li hemm xi prova dokumentarja tat-titolu li biha l-Qorti tista imqar *prima facie* tikkonvinci ruhha li r-rikorrenti ghandha l-

interess u l-jedd fuq l-ghelieqi mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Muscat limitatament safejn ghandu x'jaqsam man-nuqqas ta' titolu tar-rikorrenti u *per conseguenza* tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Mario Muscat limitatament safejn ghandu x'jaqsam man-nuqqas ta' titolu tar-rikorrenti u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti Rita Rizzo.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru, 2024