MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Frar, 2023

Rikors Numru 159/2021 LM

Catherine Cauchi (K.I. 271241M)

vs.

Josephine Barbara (K.I. 363135M);
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-16 ta' Marzu, 2021, mir-rikorrenti **Catherine Cauchi (K.I. 271241M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

i. *Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' għalqa u razzett b'ċirka tlieta punt wieħed (3.1) tomna raba' fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Loreto', Gudja mikri bi qbiela lill-intimata Barbara għal tnax-il Euro (€12.00) fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu ta' kull sena.*

ii. *Illi din l-għalqa u razzett kienu mqabbla lil missier ir-raġel tal-intimata Josephine Barbara armla minn Joseph Barbara, ossia Francesco Barbara mill-1954.*

iii. *Illi l-esponenti akkwistat din il-proprjetà* per via di successione *mingħand il-mejjet missierha l-Prokuratur Legali John Zammit li miet fid-9 ta' Marzu, 1963, u l-istess proprjetà ġiet denunzjata skont denunzja nru. 500/1964 (Item 225), skont estratt mill-istess denunzja **"Dokument A"** hawn anness.*

iv. *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà hu ferm akbar minn €12.00ċ fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimata Barbara u r-rikorrenti waqfet taċċetta din il-qbiela.*

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

vi. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €1,500,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €12.00 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 sidt l-għalqa u l-intimata Barbara bħala gabillotta tal-istess għalqa.*

vii. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.*

viii. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ;*

ix. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

x. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-*

drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

xii. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjetà immobiljari oħra, il-kirjiet tagħhom jistgħu jiġu terminati wara l-1 ta' Ġunju, 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

xiii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt li r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €12.00ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €1,500,000.*

xiv. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surriferiti.*

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

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

xvii. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'***Beleyer 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' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010**.

xviii. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal ħwejjiġhom stante illi ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-inkwilin għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibbli.*

xix. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq anqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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)**.*

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

xxi. *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-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar/u jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u fejn ġie deċiż impost 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 pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

xxii. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet **J&C Properties Limited (C-29114) vs Pulis Nazzareno et**, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħarsa taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew aktar bid-disposizzjonijiet tal-Art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.*

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Barbara ta' għalqa u razzett b'ċirka tlieta punt wieħed (3.1) tomna raba' fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Loreto' Gudja, mikri bi qbiela lill-istess intimata Barbara għal tnax-il Euro (€12.00ċ) fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu ta' kull sena, li jappartjenu lir-rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà u ambjenti.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha li tikkonsisti f'għalqa u razzett bi ċirka tlieta punt wieħed (3.1) tomna raba' fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Loreto', Gudja, mikri bi qbiela lill-intimati Barbara għal tnax-il Euro (€12.00ċ) fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu ta' kull sena; kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripreża tal-għalqa de quo.*

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

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

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena millum sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fil-21 ta' April, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għaliha li tieħu lura l-għalqa f'idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola ma tiġġeddidx;*

2. *Illi sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma għandhiex tintlaqa' minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu <u>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</u>. Illi l-pussess tal-art kien diġà għand l-intimata liem kirja kienet u għadha titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-**artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu;*

3. *Illi b'hekk, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jmurx kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-ġid in kwistjoni, tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala sidt tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap. 199**;*

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*

5. *Illi f'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

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

7. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni,** l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali*

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

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

9. *Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-**artikolu 6** wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madanakollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrenti diġà intavolat kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

10. *Illi r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors promutur tagħha ssemmi wkoll l-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi minkejja dan, m'hemm l-ebda talba sabiex jinstab ksur ta' dawn iż-żewġ artikoli. Għal kull buon fini, jingħad illi għal dak li jirrigwarda l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġiex impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Fir-rigward tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-artikolu mhuwiex applikabbli;*

11. *Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Josephine Barbara (K.I. 363135M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimata Barbara’], li ġiet ippreżentata fit-3 ta’ Mejju, 2021, fejn eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti mhix il-leġittima kontradittriċi u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju peress li hi ma tistax tirrispondi dwar il-validità* o meno *ta’ liġijiet viġenti li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern;*
2. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjetà de quo;*
3. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti trid li tipprova li hija eżawriet ir-rimedji kollha ordinarji skont il-liġi qabel ma ressqet din il-kawża kostituzzjonali u fin-nuqqas it-talbiet tagħha għandhom jiġu miċħuda;*
4. *Illi jingħad illi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta jipprovdi rimedji adegwati sabiex l-art jittieħed lura mis-sid jew li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja u dana hekk kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ dina l-kawża;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tiddetjeni bi qbiela l-għalqa u razzett imsejħa “Ta’ Loreto Gudja” ta’ ċirca tlett (3) itmiem b’titolu validu skont il-ftehim viġenti u skont il-liġi u r-rikorrenti dejjem aċċettat bla riserva l-qbiela relattiva ħlief għall-iskadenza tas-sena 2019 u dik tal-2020 mingħajr raġuni valida fil-liġi u in oltre kwalunkwe benefikati li saru mill-esponenti fil-proprjetà de quo saru bil-kunsens assolut tar-rikorrenti;*
6. *Illi din il-kirja saret mill-aventi causa tal-partijiet meta l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta kienet diġà liġi viġenti tal-pajjiż u għalhekk il-partijiet kienu jafu b’dina l-liġi u bl-effetti tagħha;*
7. *Illi fil-mertu r-rikorrenti m’hi qed issofri minn ebda leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali tagħha, skont kif allegat mill-istess rikorrenti kemm fil-premessi u fit-talbiet tar-rikors promutur tagħha, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
8. *Illi meta tqajjem il-punt dwar ir-reviżjoni tal-ammont ta’ kera fis-sena bejn il-partijiet, ir-rikorrenti saħansitra rrifjutat li tiddiskuti mal-esponenti dwar il-possibilità ta’ awment fil-kera;*
9. *Illi l-valutazzjoni ta’ Eur 1.5 miljun tal-art de quo hekk kif premess mir-rikorrenti hija eżaġerata meta hawn si tratta ta’ art bagħli li jinsab ’il barra mill-konfini tal-art żviluppabbli u meta jitnaqqsu wkoll il-benefikati li saru mill-esponenti u l-aventi causa tagħha, hekk kif hawn fuq premess, il-valur jonqos;*

10. *Illi l-esponenti dejjem imxiet skont id-drittijiet mogħtija lilha bil-liġi bħala ċittadina Maltija u għalhekk l-esponenti m'għandhiex issofri l-ebda konsegwenza pererss illi hi u l-predeċessur tagħha, kulma għamlu huwa li mxew mad-drittijiet u l-obbligi tagħhom skont il-liġi u żgur b'daqshekk m'għamlu xejn ħażin. Jekk ir-rikorrenti qegħda ssofri telf finanzjarju minħabba din il-liġi, hi għandha ddur fuq min għamel dina l-liġi għal kumpens adegwat* si et quatenus*, ċioe l-Istat u mhux fuq l-esponenti b'mod illi fl-aħħar tispiċċa li tkun hi li ssofri talli mxiet mal-liġi;*
11. *Illi jekk jirriżulta illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti naxxenti mil-liġi, kull azzjoni min-naħa rikorrenti fil-konfront tal-esponenti bbażat fuq kwalunkwe anti-kostituzzjonalità tal-Kap. 199 in toto jew in parte, kif pretiż f'din il-kawża, hija ormai preskritta skont l-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta bid-dekorriment ta' aktar minn tletin (30) sena minn mindu setgħet issir tali azzjoni fil-konfront tal-esponenti;*
12. *Illi għal kull buon fini l-esponenti tirreferi għar-risposti mressqa mill-Avukat tal-Istat f'dina l-kawża u tiddikjara li hi taqbel magħhom u tagħmilhom tagħha;*

    Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi u bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat *affidavit*[1]*,* fejn spjegat li hija proprjetarja ta' għalqa u razzett ta' ċirka tlieta punt wieħed

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.

tomniet raba' fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Loreto', il-Gudja [minn issa 'il-proprjetà'], li jinsabu mikrija lill-intimata għal tnax-il Euro (€12.00) fis-sena, li jitħallsu fil-15 t'Awwissu ta' kull sena. Spjegat li l-għalqa u r-razzett ta' magħha kienu oriġinarjament ġew imqabbla lil missier ir-raġel tal-intimata, *ossia* lil Francesco Barbara fl-1954, u hija akkwistat din il-proprjetà *per via di successione* mingħand il-mejjet missierha l-PL John Zammit, li miet fid-9 ta' Marzu, 1963. Ir-rikorrenti qalet li l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà huwa ferm akbar mit-€12.00 fis-sena li hija qegħda tirċievi, u huwa għalhekk li hija waqfet taċċetta l-ħlas tal-qbiela. Qalet ukoll li l-intimata għandha titolu ta' kirja agrikola, jew qbiela, kif regolata mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u filwaqt li l-valur tal-proprjetà li kieku kellha tinbiegħ huwa ta' €1,500,000, il-valur lokatizju annwali tal-istess proprjetà huwa wkoll ferm ogħla minn €12.00 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk hemm sproporzjon bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u l-valur lokatizju tiegħu kif regolat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħha bħala sidt il-proprjetà u l-jeddijiet tal-inkwilina Barbara. Qalet ukoll li l-intimata ma ħaditx ħsieb il-proprjetà mikrija lilha, u anki bniet xi kmamar mingħajr il-permess jew l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti bħala sid. Ir-rikorrenti qalet li b'hekk ġiet ikkreata inġustizzja kbira fuqha u fuq uliedha, li kellhom jieħdu self bankarju sabiex ikollhom il-proprjetà tagħhom, u għalhekk il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija leżiva tal-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha bħala sid. Finalment ir-rikorrenti qalet li hija għandha bżonn din il-proprjetà għall-ħtiġijiet tal-familja tagħha, u dan minħabba li uliedha jiġġestixxu negozju agrikolu u għandhom inġenji għall-produzzjoni tal-inbid u ta' prodotti agrikoli oħra.

5. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll estratt mid-denunzja numru 500/1964[2] bħala prova li fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni, estratt mir-Reġistru Elettorali li juri li l-intimata hija residenti fil-fond 40, Triq Santa Katerina, il-Gudja[3], u *survey map* tal-art imqabbla lill-intimata Barbara.[4] Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll *affidavit* ulterjuri[5], fejn spjegat li hija proprjetarja tal-għalqa u r-razzett magħrufa bħala 'Ta' Loretu' fil-limiti tal-Gudja, u li din il-proprjetà ilha fil-familja tagħha għal bosta snin, hekk kif baqgħet tintiret minn ġenerazzjoni tal-familja għal oħra. Spjegat ukoll li hija kienet l-unika eredi ta' missierha, li miet intestat fid-9 ta' Marzu, 1963, u hija ddenunzjat il-beni tiegħu u ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni. Qalet ukoll li l-għalqa kienet imqabbla lil ċertu Francesco Barbara, li kien iħallas il-qbiela kull sena, u wara l-mewt ta' Francesco Barbara, il-qbiela bdiet titħallas minn ibnu Joseph, ir-raġel tal-intimata. Ir-rikorrenti qalet li hija qatt ma laħqet ftehim mal-intimata sabiex din tal-aħħar tagħmel xi miljoramenti fil-proprjetà, u għalhekk kull tibdil li sar fil-proprjetà sar mingħajr il-kunsens tagħha. Ir-rikorrenti qalet li kull benefikat li sar fil-proprjetà mill-intimati, jrid jiġi meqjus għall-fini tal-valutazzjoni li trid issir, u hija qegħda tippretendi ħlas ta' danni mis-sena li fiha Malta rratifikat il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll diversi dokumenti, fosthom riċerki tal-antenati tagħha, denunzji li tħallsu kull darba li l-proprjetà intirtet, u kopja tal-arblu tar-razza tagħha sabiex tispjega l-proċess ereditarju li permezz tiegħu l-proprjetà ġiet f'idejha.[6]

---

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.
[5] *A fol.* 32 tal-proċess.
[6] *A fol.* 35 *et seq* tal-proċess.

6. Iben l-intimata, il-**Perit Carmelo Barbara**, fl-*affidavit* tiegħu[7] qal li oriġinarjament, kien hemm sitt itmiem raba' li kienu jinħadmu min-nannu tiegħu Carmelo u ħuh Francesco, li kienu jaħdmu madwar tliet itmiem raba' kull wieħed. Qal li missieru Joseph, kien kellem lil zijuh Francesco, u kien staqsieh jekk kellux pjaċir iċedi l-qbiela tal-għalqa favur tiegħu, għaliex it-tfal ta' Francesco ma kienux interessati jaħdmu iżjed dan ir-raba'. Qal li l-ewwel irċevuta tal-qbiela ġġib id-data tas-7 ta' Settembru, 1967, u għalhekk din il-qbiela ġiet ikkuntrattata wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li xi żmien wara, anki n-nannu tiegħu Carmelo ma baqax interessat li jaħdem ir-raba', u għalhekk ċeda l-porzjon raba' li huwa kien jaħdem lil ċertu Gafà. Qal li missieru kien bennej, u għalhekk ġieli kien iġorr xi ġebel lejn l-għalqa sabiex jirranġa l-ħitan tas-sejjieħ li kien hemm fil-post, u jipproteġi l-uċuħ tar-raba' mir-riħ. Qal li fis-sena 1973 missieru beda jħaffer bir fir-raba', u dan ix-xogħol dam għaddej madwar sentejn, għaliex kollox sar bl-idejn. Qal ukoll li fl-istess sena missieru kesa l-wiċċ tal-għalqa b'ħamrija fertili, minħabba li l-livell tal-ħamrija kien tbaxxa ħafna. Qal ukoll li meta missieru ħa l-għalqa b'titolu ta' qbiela, kien hemm biss kamra waħda fl-għelieqi li ġarrbet ħsarat meta nbniet ir-*runway* tal-ajruport, u missieru sewwa din il-ħsara huwa stess. Qal li fl-1976, missieru bena aktar kmamar sabiex ikun jista' jrabbi l-annimali fil-post, u kien ħawwel ukoll għadd ta' siġar u dwieli. Ix-xhud qal li meta kien student tal-arkitettura huwa kellu diskursata ma' missieru dwar jekk is-sid tal-proprjetà kienx jaf bil-benefikati li kienu saru, u dan kien wieġbu fl-affermattiv. Qal ukoll li s-sid u membri tal-familja tiegħu kienu marru fl-għalqa diversi drabi, u dawn qatt ma sabu xi oġġezzjoni jew irrimarkaw dwar il-benefikati li saru fil-post minn missieru. Ix-xhud qal li huwa jiftakar lir-rikorrenti tgħid lil ommu, li bħala sidien huma kellhom pjaċir bihom bħala inkwilini. Qal ukoll li l-aħħar darba li huwa

[7] *A fol.* 54 tal-proċess.

ltaqa' mar-rikorrenti kien fl-2019, meta hija kienet tagħtu appuntament sabiex imur iħallas il-qbiela, iżda meta mar id-dar tar-rikorrenti din infurmatu li ma kinitx ser taċċetta l-qbiela għax €12 huma ftit wisq. Ix-xhud qal li huwa kien wieġeb li huwa kien lest jaċċetta proposta raġonevoli, u r-rikorrenti dak il-ħin qaltlu li r-razzett fih ċertu valur. Ix-xhud qal li huwa fakkar lir-rikorrenti li dan ir-razzett kien inbena minn missieru. Qal li wara dakinhar, kull tentattiv min-naħa tiegħu tiegħu sabiex jikkomunika mar-rikorrenti kien għalxejn, sakemm eventwalment sar kuntatt mal-intimati minn iben ir-rikorrenti, li qal lix-xhud li r-rikorrenti ma ħaditx gostli l-qbiela ġiet iddepożitata minnhom il-Qorti. Ix-xhud qal li fl-20 ta' Novembru, 2020, sar kejl tal-għalqa minn *surveyor* imqabbad mis-sid, u huwa reġa' kkomunika ma' iben ir-rikorrenti darbtejn, bil-ħsieb li dan jinfurmah bl-ammont il-ġdid tal-qbiela. Ix-xhud qal li però ftit xhur wara huma ġew notifikati bil-proċeduri odjerni li nbdew fil-konfront tagħhom. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ix-xhud ippreżenta kopja tal-ktieb tal-qbiela[8], flimkien ma' sett ritratti li juru l-miljoramenti li saru mill-familja tal-intimata tul is-snin li ilhom fil-pussess ta' din il-proprjetà.[9]

7. Ir-rikorrenti, fil-kontro-eżami tagħha li sar waqt l-udjenza tas-17 ta' Settembru, 2021[10], qalet li l-proprjetà kienet mikrija bħala entità sħiħa, u peress li l-qbiela intirtet mit-tfal, kien hemm żmien fejn ma kienx ċar min kien wiret u liema porzjon. Qalet li fil-fatt l-għalqa nqasmet minn missierha. Ir-rikorrenti qalet li mhux minnu li hija kienet qalet lill-intimata li s-sidien kellhom pjaċir bl-intimati bħala inkwilini tal-proprjetà, u hija kienet iddejqet li l-intimata ddepożitat il-qbiela l-Qorti. Qalet ukoll li r-raġuni għalfejn hija baqgħet ma nfurmatx lill-intimata bl-ammont il-ġdid tal-qbiela kien għaliex hija fdatha.

---

[8] *A fol.* 56 *et seq. tal-proċess.*
[9] *A fol.* 65 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 73 tal-proċess.

Qalet ukoll li hija m'aċċettatx il-qbiela għaliex riedet li l-irċevuti l-ġodda joħorġu bl-ammont il-ġdid tal-qbiela, u l-intimati kisru r-relazzjoni ta' bejniethom billi ddepożitaw il-qbiela l-Qorti. Żiedet tgħid li kienet hi li m'aċċettatx il-qbiela offruta lilha. Ix-xhud qalet li hija marret fuq il-post diversi drabi, iżda daħlet fl-għalqa darba waħda biss. Qalet ukoll li meta rat ir-razzett mibni, hija m'oġġezzjonatx għaliex fehmet li dak kien l-istil ta' ħajja tal-intimati.

8. **John Barbara**, fl-*affidavit* tiegħu[11] qal li huwa jiġi iben l-intimata, u jiftakar lil missieru jħaffer bir fl-għalqa u jibni xi kmamar għall-annimali. Qal li missieru kien jgħid li l-għalqa kienet xagħri u ma tantx kienet tajba għal uħud mill-uċuħ tar-raba', u kien biss bl-isforzi tiegħu u ta' ħutu li l-għalqa nġabet fl-istat li hija llum. Qal li fil-fatt missieru ħawwel xi siġar fuq il-post, u beda jrabbi l-annimali sabiex ikollu sors ta' fertilizzant, u din il-prattika għadha għaddejja sallum. Qal li missieru kien jagħti xi prodotti tar-raba' lis-sidien mal-ħlas tal-qbiela, u hu u ħutu għadhom jagħmlu l-istess. Ix-xhud qal li fl-2006, is-sid kien mar jittawwal fir-raba' mingħajr ma infurmahom qabel, u darba minnhom ir-rikorrenti qagħdet titkellem ma' ommu, u qaltilha li kienu kuntenti ħafna bil-mod kif kienet qiegħed jinżamm ir-raba'.

9. **Mary Barbara**, tifla oħra tal-intimata, fl-*affidavit* tagħha[12] qalet li meta missierha ħa l-għalqa, dan kellu jġib ħafna vjaġġi ta' ħamrija għaliex il-wiċċ tal-għalqa kien fil-baxx. Qalet li hija kienet tgħin lil missierha meta dan kien qiegħed iħaffer il-bir, u kien missierha li għolla l-ħitan tas-sejjieħ fl-għalqa għaliex dawn kienu baxxi ferm, u wieħed seta' faċilment jaqbeż minn għalqa għal oħra. Qalet ukoll li fl-għalqa kien hemm biss erba' siġriet, u kien missierha li kompla ħawwel u żied l-ammont ta' siġar li hemm.

[11] *A fol.* 94 tal-proċess.
[12] *A fol.* 95 tal-proċess.

10. L-intimata **Josephine Barbara**, fl-*affidavit* tagħha[13] qalet li r-raġel tagħha kellu titolu ta' qbiela fuq il-proprjetà, u wara mewtu li seħħet fit-13 ta' Ġunju, 2012, hija tħalliet l-użu u l-użufrutt ġenerali tal-assi kollha tiegħu, filwaqt li l-erbat itfal tagħhom huma l-eredi universali. Qalet li r-raġel tagħha għamel diversi benefikati fuq il-proprjetà, kien ħaffer bir, estenda r-razzett biex irabbi l-annimali, reġa' bena l-ħitan tas-sejjieħ u mela l-art b'ħamrija fertili. Qalet li s-sidien kienu jafu b'dan, u qatt ma oġġezzjonaw għal dan. Żiedet tgħid li darba fost l-oħrajn ir-rikorrenti kienet marret fl-għalqa flimkien ma' żewġha, u waqt li kienet qegħda titkellem magħha, qaltilha li kienet kuntenta bihom bħala inkwilini, u minn dakinhar hija qatt ma reġgħet rat lir-rikorrenti. L-intimata temmet tgħid li għalhekk hija ma tafx għalfejn ir-rikorrenti qegħda tgħid li hija qalgħetilha l-inkwiet.

11. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2021, xehdet **Dr Alexia Aquilina**, in rappreżentanza tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali[14], li qalet li l-proċeduri odjerni huma l-uniċi proċeduri ġudizzjarji li hemm bejn il-partijiet.

12. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala perit tekniku ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess proprjetà fis-suq miftuħ, mingħajr il-valur tal-benefikati li saru mill-inkwilin tul il-kirja, b'intervalli ta' ħames, mill-1987 sal-preżentata tar-rikors promutur.[15] Fir-rapport tiegħu[16], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-proprjetà tikkonsisti f'żewġ porzjonijiet ta' għelieqi ta' raba' bagħli, b'aċċess minn fuq triq pubblika. Qal li bejn l-ewwel u t-tieni porzjon, il-gabillott għandu servitù ta' aċċess minn fuq ħabel raba' tal-

[13] *A fol.* 96 tal-proċess.
[14] *A fol.* 108 tal-proċess.
[15] *A fol.* 106 tal-proċess.
[16] *A fol.* 122 tal-proċess.

istess sid. Ir-raba' għandu area superfiċjali ta' madwar 3,484 metri kwadri, bl-ewwel porzjon għandha area ta' madwar 953 metri kwadri, u fis-sena 1968 fuqha kien hemm biss kamra waħda. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li tul iż-żmien, l-inkwilin żied xi kmamar oħra, sabiex illum hemm anki razzett. Qal ukoll li filwaqt li huwa ġie infurmat li l-gabillott kien ħaffer bir fil-proprjetà, f'każ li l-intimati qegħdin jippretendu kumpens għall-benefikati, dawk ikunu mertu ta' proċeduri ta' natura ċivili bejn is-sid u l-inkwilin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-proprjetà, huwa kkonsidra l-kobor tal-għelieqi, il-fatt li l-ambjenti li hemm fil-proprjetà jistgħu jiġu regolarizzati bħala *residential unit* u dan skont ir-*Rural Policy Document,* u l-valur fis-suq ta' proprjetajiet komparabbli, li fil-parti l-kbira tagħhom jaqgħu 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp. Qal li fil-fehma tiegħu l-valur preżenti ta' din il-proprjetà huwa ta' €348,400, u qal li l-apprezzament annwu fil-proprjetà agrikola mill-1987 sal-2020 għandu jiġi kkonsidrat li huwa ta' 10% fis-sena. Fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu, l-Perit Mario Cassar qal li l-valur lokatizju fis-sena tal-proprjetà 1987 kien ta' €136, fl-1992 kien ta' €220, fl-1997 kien ta' €354, fl-2002 kien ta' €570, fl-2007 kien ta' €917, fl-2012 kien ta' €1,478, fl-2017 kien ta' €2,380, filwaqt li fl-2021 il-valur lokatizju ta' din il-proprjetà kien ta' €3,484, sabiex b'hekk tul is-snin, is-sidien tal-proprjetà kellhom potenzjal ta' dħul ta' €31,374 f'kirjiet minn dan ir-raba'.

13. Waqt l-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2022, sar il-kontro-eżami tal-**Perit Carmelo Barbara**[17], iben l-intimata, li qal li ommu, li għandha sebgħa u tmenin sena għadha tmur fir-raba' u ta' kuljum tagħmel xi xogħol. Qal li l-għalqa tinħadem minn ommu u mill-erba' uliedha. Ix-xhud qal li f'dan ir-raba' huma jkabbru prodotti għall-konsum personali tagħhom, iżda żied jispjega li huma

[17] *A fol.* 136 tal-proċess.

jmorru f'dan ir-raba' kuljum minħabba li jridu jitimgħu l-annimali li hemm. Ix-xhud ikkonferma wkoll li huwa rreġistrat bħala *part-time farmer,* u xi drabi jikkwalifika għas-sussidju tal-Gvern. Waqt l-istess udjenza sar il-kontro-eżami ta' **John Barbara**[18], li qal li huwa jmur f'din l-għalqa kuljum. Ix-xhud qal li huma ma jdaħħlux prodotti l-pitkalija, iżda ż-żejjed iqassmu ma' sħabu tax-xogħol.

14. Permezz ta' nota ppreżentata fit-2 ta' Frar, 2022, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta lista ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[19] L-intimata Josephine Barbara wkoll ippreżentat nota b'domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[20]

15. Permezz ta' nota tal-intimata Barbara fit-18 ta' Frar, 2022, hija ippreżentat id-dokumenti li għamel riferiment għalihom il-Perit Carmelo Barbara fix-xhieda tiegħu[21], fosthom il-*farmer's registration card,* u dokumenti li juru li huwa ġieli ħa xi sussidju fuq ir-raba'.

16. L-intimat Avukat tal-Istat, permezz ta' nota ppreżentata fit-18 ta' Frar, 2022, esebixxa t-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija minn **Malcolm Borg**, fi proċeduri separati fl-ismijiet Baldacchino Holdings Limited *vs.* Avukat Ġenerali et (72/2016 MH), sabiex tgħodd bħala prova fil-proċeduri odjerni.[22] Fix-xhieda mogħtija minnu, Borg li jmexxi l-Għaqda Bdiewa Attivi u huwa lettur fiċ-Ċentru tal-Agrikoltura tal-MCAST, qal li f'Malta hawn dsatax-il elf u ħames mitt bidwi, iżda huwa ammont ferm iżgħar minn dawn li huma verament attivi fir-raba' tagħhom. Qal li minkejja li llum il-ġurnata pajjiżna jimporta ħafna mill-prodotti agrikoli li jinbiegħu fis-suq, il-produzzjoni agrikola hija meħtieġa f'Malta f'każ li

[18] *A fol.* 145 tal-proċess.
[19] *A fol.* 151 tal-proċess.
[20] *A fol.* 187 tal-proċess.
[21] *A fol.* 157 *et seq.* tal-proċess.
[22] *A fol.* 165 tal-proċess.

din l-importazzjoni ma tkunx possibbli għal xi raġuni. Borg qal li x-xogħol tal-bdiewa għandu impatt ukoll fuq l-ispazji miftuħa fil-pajjiż u fuq l-ambjent, u wieħed ma jridx jinsa l-fatt li l-bdiewa huma l-persuni li jaqilgħu l-għajxien tagħhom kompletament jew parzjalment minn dan is-settur. Qal ukoll li l-prezz tal-art agrikola jrid jinħadem mhux fuq il-prezz tal-art fis-suq, iżda fuq kemm il-bidwi jista' jħallas meta wieħed jikkonsidra x'jaqla' mix-xogħol agrikolu. Qal li huwa biss b'dan il-mod li l-vijabbilità tal-bdiewa tista' tkun imħarsa, u jkunu jistgħu jintlaħqu l-għanijiet tal-*Common Agricultural Policy.* Qal li anki fuq livell ta' Unjoni Ewropea, il-*policies* huma mfassla b'tali mod li l-bidwi ma jitpoġġiex fi żvantaġġ li ma jkunx jista' jlaħħaq mal-prezzijiet tal-art.

17. Fir-risposta tiegħu għad-domandi li sarulu in eskussjoni[23], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar spjega li l-valur lokatizju li huwa wasal għalih jeskludi l-benefikati li saru fuq il-post. Qal li huwa applika rata konservattiva ta' €100 għal kull metru kwadru meta ġie biex jivvaluta l-art, u qal li huwa fatt li l-gabillotti mhumiex jakkwistaw art agrikola bil-prezz tas-suq. Qal li anki l-Awtorità tal-Artijiet tirreklama art agrikola bi prezzijiet ferm inqas minn dawk tas-suq, iżda dawn ma jirriflettux il-valur preżenti tas-suq għaliex l-Awtorità żżid tikkwalifika li min jitfa' l-offerta tiegħu għall-kiri ta' art agrikola jrid ikun irreġistrat bħala bidwi *part-time* jew *full-time.* Żied jispjega li ladarba hawn suq għal art agrikola, u din qegħda tinbiegħ, dak huwa l-prezz tas-suq għaliex fuqu jiġi kkalkulat il-valur lokatizju. Spjega wkoll li l-għalqa in kwistjoni tinsab mat-triq, fiha numru ta' kmamar, u l-ħbula huma fil-wita, u żied jgħid li l-proprjetà għandha karatteristiċi tajbin ħafna. Huwa qal li għalhekk ir-rata ta' €100 għal kull metru kwadru ta' art applikata minnu, hija anqas mill-medja ta' €145 għal kull metru kwadru ta' art.

[23] *A fol.* 190 tal-proċess.

18. Waqt l-udjenza tat-22 ta' April, 2022, saret l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju *viva voce*[24], fejn il-Perit Cassar spjega li l-valuri mogħtija minnu jinkludu l-benefikati li saru mill-inkwilini matul il-kirja, filwaqt li żied jgħid li f'każ li jiġu esklużi l-benefikati, il-valur mogħti minnu jinżel bi €15,000.

19. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-22 ta' April, 2022, hija esebiet kuntratt ta' kirja agrikola li saret mill-Awtorità tal-Artijiet fl-2010, fejn porzjon art ta' kejl ta' madwar 2,415 metri kwadri nkera bir-rata ta' €2,300 fis-sena.

20. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Ġunju, 2022, xehed il-**Perit Stefan Scotto,** *senior architect and civil engineer* mal-Awtorità tal-Artijiet[25], li qal li l-Awtorità għandha numru ta' *policies* li jintużaw meta jkun ser isir it-trasferiment ta' art. Qal li fir-rigward ta' art agrikola hemm il-*policy* LGS5, u qal li meta l-Awtorità tagħmel stima ta' art agrikola, normalment jintalbu tliet stimi, fosthom il-valur kummerċjali tal-art. Spjega li l-valur kummerċjali tal-art huwa l-prezz tas-suq, u jiġi kkomputat fuq l-art mingħajr ebda kundizzjonijiet u restrizzjonijiet fuq is-sit. Qal li ż-żewġ stimi l-oħra li jintalbu huma fir-rigward tal-*freehold value* tal-art, wara li jitqiesu r-restrizzjonijiet, fosthom li l-art tintuża għal skop agrikolu. Ix-xhud spjega li wara s-sena 2019, l-art agrikola bdiet tiġi trasferita bir-rata ta' €124 kull tomna, li magħhom trid tiżdied ir-rata tal-inflazzjoni. Ix-xhud speċifika wkoll li ma jista' jagħmel l-ebda paragun mal-kirjiet ta' art agrikola li kienu jsiru fl-2010, u dan għaliex il-*policies* inbidlu u ġew aġġornati minn dak iż-żmien. Il-Perit Scotto kompla jixhed waqt l-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2022[26], fejn spjega li meta toħroġ sejħa għall-offerti l-Awtorità tal-Artijiet ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn *full-time* u *part-time farmer.*

[24] *A fol.* 201 tal-proċess.
[25] *A fol.* 235 tal-proċess.
[26] *A fol.* 259 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

21. Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala sidt l-għalqa, li mal-medda tas-snin fuqha nbena wkoll razzett mill-inkwilini kif ġie ppruvat f'dawn il-proċeduri, li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Loreto', il-Gudja. Din l-għalqa tinsab imqabbla lill-intimata Barbara bi qbiela ta' €12 fis-sena, li jitħallsu fil-15 t'Awwissu ta' kull sena. Ir-rikorrenti spjegat kif dan ir-raba' ilu mikri lill-intimata Barbara u lill-antenati tagħha għal bosta snin, u minkejja li l-valur lokatizju ta' din l-art agrikola huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-inkwilini, hija baqgħet tirċievi €12 fis-sena bħala qbiela ta' din l-art. Ir-rikorrenti spjegat li minkejja li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka liema huma ċ-ċirkostanzi fejn sid jista' jirriprendi l-pussess tar-raba' tiegħu, is-sitwazzjoni odjerna hija waħda fejn hija qegħda tkun kostretta taċċetta proroga tal-kirja b'mod indefinit. Qalet li hija għalhekk qegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tar-proprjetà tagħha, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Qalet li l-Kap. 199 huwa diskriminatorju fil-konfront tas-sidien, u l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba', filwaqt li fondi oħra fejn kirja tkun bdiet wara l-1 ta' Ġunju, 1995 jista' jkollhom il-kirja tterminata. Qalet li l-fatt li l-kirja ta' art agrikola tibqa' tintiret mill-ulied, ifisser li din ir-relazzjoni lokatizja qatt ma tista' tiġi tterminata, u għalhekk m'hemm l-ebda *fair balance* bejn il-jeddijiet tagħha bħala sid u l-jeddijiet tal-intimata bħala inkwilina.

22. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħda titlob li jiġi ddikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, u partikolarment l-artikolu 3, 4 u 14 tal-istess liġi, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Barbara

tal-għalqa u tar-razzett mertu ta' dawn il-proċeduri bi qbiela ta' €12 fis-sena, filwaqt li huwa impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi lura l-pussess tal-proprjetà tagħha. Ir-rikorrenti qegħda titlob ukoll li jiġi ddikjarat li din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet tagħha bħala sidt il-proprjetà, u dan bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħda titlob ukoll li jiġi ddikjarat li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minnha, in vista tal-fatt li l-Kap. 199 ma jikkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien, filwaqt li talbet ukoll lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti u tordna lill-intimati jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

23. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal din is-sitwazzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, u l-fatt li l-Kap. 199 jipprovdi għat-teħid ta' pussess bl-operazzjoni ta' kirja. Żied jgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jirregola t-teħid imġiegħel tal-proprjetà, u fejn hemm biss interferenza mad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà, m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Qal li r-rikorrenti ma tilfitx il-jeddijiet kollha tagħha fuq din il-proprjetà, u hija għandha rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħha sabiex titlob il-pussess tal-art lura. Qal ukoll li mhux impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha, u l-iskop tal-Kap. 199 huwa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. Qal li l-Istat għandu jitħalla fil-libertà li jilleġisla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsuba biex jipprovdu għall-ħarsien tal-biedja, li hija sors ta' għajxien għal bosta familji. Qal ukoll li l-Istat għandu obbligu li jissalvagwardja l-art agrikola Maltija, u r-rikorrenti kellha turi li ġarrbet piż inordnat u eċċessiv minħabba f'din il-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat għamel riferiment għall-

artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi għal mod kif il-Bord jista' jintroduċi kundizzjonijiet ġodda f'kirja agrikola.

24. L-intimata Josephine Barbara eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Eċċepiet ukoll, għalkemm sussegwentement din l-eċċezzjoni ġiet irtirata, li r-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjetà, u li għandha tinġab prova li r-rimedji ordinarji li r-rikorrenti kellha għad-disposizzjoni tagħha ġew eżawriti. F'dan il-rigward żiedet tgħid li l-Kap. 199 jipprovdi rimedji adegwati sabiex l-art tittieħed lura mill-pussess tas-sidien jew jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, u f'dan il-każ ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-qbiela offruta lilha. Finalment l-intimata eċċepiet li min-naħa tagħha hija dejjem imxiet mad-drittijiet u obbligi imposti fuqha bil-liġi.

25. Il-Qorti tibda biex tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Barbara, li r-rikorrenti kellha tagħmel użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha, fosthom għaliex mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għal sidien bħar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tar-raba', partikolarment l-artikolu 4 tal-Att li jelenka d-diversi ċirkostanzi fejn kirja tista' ma tiġġeddidx.

26. Is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi ċirkostanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba', iżda f'dan il-każ ma jidhirx li r-rikorrenti għamlet xi talba lill-Bord *ai termini* ta' xi wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalihom l-imsemmi subartikolu. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 huwa msejjes fuq l-għan prinċipali tal-liġi, jiġifieri li qabel xejn għandha titħares l-attività agrikola fil-pajjiż. L-ewwel paragrafu ta' dak is-subartikolu saħansitra jagħti lok fejn sid jieħu lura r-raba' tiegħu jekk juri

li hu jew xi membru tal-familja tiegħu ikunu jeħtieġu dak ir-raba' għal skopijiet agrikoli, filwaqt li fejn ir-raba' mhux wieħed saqwi, is-sid jista' juri li għandu bżonnu għal skopijiet residenzjali, ta' negozju jew ta' industrija, u talba bħal din tista' tintlaqa' fejn jintwera li r-raba' fil-fatt jista' jiġi żviluppat. F'ċirkostanzi imbagħad fejn ir-raba' ma jinħadimx, is-sid ikun jista' jitlob lill-Bord sabiex jingħata l-pussess tar-raba' lura, u l-istess f'każijiet fejn il-gabillott jonqos milli jsewwi u jżomm ħitan tas-sejjieħ fi stat tajjeb, jew fejn il-gabillott jippermetti li ssir ħsara konsiderevoli kemm b'negliġenza jew deliberatament f'siġar tal-frott. Fix-xhieda tagħha r-rikorrenti vvantat diversi pretensjonijiet, fosthom qalet li hija għandha bżonn din il-proprjetà għall-ħtiġijiet tal-familja tagħha, u dan għaliex uliedha jiġġestixxu negozju agrikolu u għandhom inġenji għall-produzzjoni tal-inbid u ta' prodotti agrikoli oħra. Allegat ukoll li l-inkwilina Barbara mhijiex tonora l-obbligi tagħha bħala inkwilina. Minkejja dan, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ħadet xi passi legali jew saħansitra rrikorriet quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [minn issa 'il-Bord'] sabiex jiġu indirizzati dawn il-pretensjonijiet tagħha.

27. L-istess jista' jingħad fir-rigward tal-ammont ta' qbiela li hija titħallas mill-intimata Barbara għal din il-kirja agrikola. Filwaqt li r-rikorrenti qegħda tilmenta li l-ammont huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-valur lokatizju tar-raba' fis-suq ħieles, din il-Qorti tosserva li l-artikolu 3 tal-Kap. 199 jipprovdi għal sitwazzjoni fejn is-sidien ta' art agrikola jistgħu jirrikorru quddiem il-Bord b'talba għal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, u l-imsemmi Bord għandu d-diskrezzjoni li jilqa' din it-talba fejn jara li din tkun ġustifikata fid-dawl tal-benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru, jew fejn il-kundizzjonijiet huma ekwi meta mqabbla ma' kundizzjonijiet ta' kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi ta' Malta, u wara li jitqiesu l-kwalità u l-profondità tal-ħamrija, in-natura tal-art tal-ħamrija, id-direzzjoni li fiha tkun imżerżqa l-art, l-aċċess

għat-triq u d-distanza mill-eqreb raħal. Il-Qorti tqis li hija mhijiex il-forum kompetenti fejn jiġu indirizzati u ttrattati lanjanzi bħal dawn, u tirrileva li l-Kap. 199 permezz tas-subartikolu 5(8) tiegħu, saħansitra jipprovdi li fir-rigward ta' kwistjonijiet tekniċi, iċ-Chairman tal-Bord għandu jassenja membru minn fuq lista ta' Arkitetti u Inġiniera Ċivili, u membru minn fuq lista ta' persuni kompetenti u li jifhmu fl-affarijiet tar-raba', u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw rapport tekniku lill-Bord. Għalhekk din il-Qorti tgħid li ladarba jiġi eżawrit dan ir-rimedju ordinarju, ir-rikorrenti jkollha kull dritt li tirrikorri quddiem din il-Qorti, f'każ li r-rimedju ordinarju ma jkunx wieħed effettiv biex jindirizza l-lanjanzi tagħha.

28. B'żieda ma' dan, il-Qorti tqis wkoll li l-Kap. 199 ma jipprovdi għal ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid jista' jirrikorri quddiem il-Bord b'talba appożita, u l-Bord m'għandux idejh imxekkla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69 fir-rigward ta' proprjetà urbana. Il-Qorti tirrileva wkoll li mhijiex konvinta mill-istima li wasal għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u li hemm diskrepanza qawwija bejn il-qbiela li titħallas fuq art agrikola, u l-valuri li wasal għalihom il-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Barra minn hekk, anki fin-nuqqas ta' għarfien tekniku, wieħed jista' faċilment jikkonkludi li l-valuri mogħtija fir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju mhumiex realistiċi fil-kuntest ta' art agrikola maħduma, minkejja li l-istimi u l-valutazzjonijiet li ġew mogħtija jistgħu jkunu realistiċi f'kuntest differenti, fejn pereżempju l-art tintuża għal skopijiet rikreazzjonali. Il-Qorti hija tal-fehma li huwa inverosimili għall-aħħar li r-rikorrenti jirnexxilha ssib bidwi li jkun lest iħallas il-valur stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għax-xiri tar-raba' in kwistjoni, speċjalment meta wieħed iqis l-ispejjeż involuti fit-tkabbir tal-prodott agrikolu f'Malta, bħal ma huwa inverosimili wkoll li r-rikorrenti ssib bidwi dispost li jħallas ir-rata ta' kera li wasal għaliha il-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimata Barbara, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur