PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 7K

Rik. Kost. 393/2021 RGM

Danel Co. Ltd. (C31183)

vs.

L-Avukat tal-Istat;

Saviour Mizzi u Mary Mizzi

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tas-soċjeta' rikorrenti Danel Co. Ltd.** ippreżentat fit-3 ta' Ġunju, 2021 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm premessi, talbet lill-Qorti:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Saviour Mizzi (K.I. 162346 M) u Mary Mizzi (K.I. 970947 M) ghall-fond 68, St Paul, Fl 1, Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-18 ta' Ġunju, 2021 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti.

Rat ir-**Risposta tal-intimati Saviour Mizzi u Mary Mizzi** ippreżentata fit-23 ta' Gunju, 2021 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku David Pace ppreżentata fil-11 ta' Ottubru 2021 u maħlufa fit-2 ta' Diċembru, 2021.

Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u r-risposti għall-istess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti tas-17 ta' Ġunju, 2022; u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-26 ta' Settembru, 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1 Is-soċjeta' rikorrenti **Danel Co. Ltd.** (**is-Soċjeta' Rikorrenti)** xtrat il-flat numru wieħed (1), fi blokka numru **tmienja u sittin (68), fi Triq il-Levant, il-Belt Valletta** (**il-Fond**) in forza ta' kuntratt fl-

atti tan-Nutar Sam Abela tal-**4 ta' Marzu, 2016** għall-prezz ta' tletin elf Ewro (€30,000).

2 Il-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti soġġett għall-kirja favur terzi. Dikjarazzjoni f'dan is-sens saret fuq il-kuntratt tal-akkwist.[1]

3 L-inkwilini Mizzi kienu krew il-Fond fis-sena 1968 u baqgħu jikru u joqgħodu f'dan il-flat sallum fejn rabbew il-familja tagħhom.

4 Fil-jum li fih ġiet intavolata l-kawża odjerna l-Fond kien qed jinkera għas-somma ta' €315.84 fis-sena

5 Il-fond ma hux dekontrollat.[2]

6 L-intimat Saviour Mizzi xhed[3] illi fis-sena 2021 huwa inkariga lill-Perit David Cassar sabiex jagħtih stima tal-valur tal-Fond. Il-Perit Cassar iċċertifika li l-Fond għandu valur fis-suq ta' mitejn u ħamest elef ewro (€205,000).

7 Is-soċjeta' rikorrenti intavolat ukoll kawża kontra l-inkwilini Mizzi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 miżjiud in forza tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021.

8 Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Jannar, 2022 il-kera pagabbli mill-inkwilini Mizzi lis-soċjeta' rikorrenti ġie awmentat minn €315.84 fis-sena għal erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

9 Is-soċjeta' rikorrenti qed tadixxi lill-qorti u titlob dikjarazzjoni li d-drittijiet tagħha qua sid protetti bil-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi u għalhekk titlob rimedju.

---

[1] "The said property is currently rented out to third parties……" ara fol. 10
[2] Ara ċertifikat maħruġ minn Identity Malta fl-1 ta' Ġunju, 2021 a fol. 21
[3] Affidavit tal-intimat Saviour Mizzi a fol. 67

Ikkunsidrat;

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti.

10 Dwar it-titolu tas-soċjeta rikorrenti jirriżulta ampjament ippruvat li hija s-sid tal-Fond tant li l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu iddikjara li ma kienx qed jinsisti aktar dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu u fil-fatt irtiraha.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

11 Is-soċjeta' rikorrenti tilmenta li bejn l-4 ta' Marzu, 2016, id-data tal-akkwist, u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 li introduċa artikolu 4A għall-Kap 69, seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda - Kap 319) peress li l-kirja li setgħet tirċevi fiż-żmien rilevanti kien ferm 'il bogħod mill-kera li setgħat iġġib fis-suq liberu.

12 Is-soċjeta rikorrenti tilmenta illi fiż-żmien rilevanti, bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kap 69 applikabbli għall-kirja de quo kif ukoll bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, ġiet imcaħħda mit-tgawdija tal-possediment tagħha kif protett bil-Konvenzjoni Ewropea anke għaliex fiż-żmien rilevanti il-liġijiet viġenti kienu għamluha mpossibbli li tirriprendi l-pussess effettiv tal-Fond in vista li l-liġi kienet tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mizzi.

13 Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-

interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

14 **L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

15 Kif rajna, Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil kull persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

L-Onus tal-Leżjoni ta' Dritt Fundamentali.

16 Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.

17 Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiekt tal-Bniedem.

18 Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.

19 Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 20126 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.

20 Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-Fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.

21 Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace il-Fond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).

22 Id-differenza bejn il-prezz li l-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-Fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.

23 Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat Fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta.

24 Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xhed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin

bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-Fond kien mikri b'kirja protetta.

25 Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.

26 Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.

27 Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et.** mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:

> 15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi **Alexander Caruana v. Doris Zarb et** fit-28 ta' April, 2021 u **Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li l-attriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.

28 Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

29 Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

30 Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". **Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali**. Tista' s-soċjeta' rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

31 L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

32 Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

33 Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-

ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat stante li ġiet irtirata.

2. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Saviour u Mary konjuġi Mizzi; tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq mogħtija s-soċjeta' rikorrenti Danel Co. Ltd. ma sofritx ksur tad-dritt fundamentali tagħha protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti.

   Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' rikorrenti.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur