FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum it-Tnejn, 17 ta' Marzu, 2025

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 34/2020 ISB

E & G Developments Limited (C-79664)

vs

Avukat tal-Istat u Maria Farrugia (540429M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tas-soċjeta' **E & G Developments Limited** tal-14 ta' Frar 2020 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u senjatament

(izda mhux limitatament) l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond numru 4, Triq Scicluna, San Giljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponent kif fuq inghad u senjatament bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija Ordinanza u d-disposizzjonijiet taghha, senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli ghal din il-kirja;

(iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhix obbligata ggedded il-kirja ta' dan il-fond, numru 4, Triq Scicluna, San Giljan, favur l-intimata Maia Farrugia; u (ii) tikkundanna lill- intimati, jew min minnhom, ihallsu jhallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

U dan wara illi ppremettiet:

Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' kumpless ta' bini maghruf bhala Villa Saint Ignatius, konsistenti f'diversi fondi, terrani, garaxxijiet u mezzanini, fosthom il-fond numru erbgha (4), fi Triq Scicluna, San Giljan, li l-intimata tikri b'kera ta' mitejn u tlett Ewro u tlettax-il centezmu (€203.13) fis-sena.

Illi l-esponenti akkwistat il-proprjeta' msemmija biex tizviluppaha f'kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet.

Illi l-esponenti waslet f'arrangamenti mad-diversi inkwilini tal-fondi li jaghmlu parti mill-imsemmi kumpless ta' bini sabiex tkun tista' taghmel l-izvilupp taghha izda l-intimata Maria Farrugia rrifjutat kappriccozament, u minghajr ebda gustifikazzjoni valida, kull offerta li saritilha biex ikollha post alternattiv fejn tghix minghajr pizijiet godda. Minflok, l-istess intimata qed tirrikatta lill-esponenti u tippretendi minghandha post alternattiv bi proprjeta' flimkien ma hlas ta' somma flus ingenti bhala kumpens biex iccedi l-kirja tal-fond imsemmi numru 4, Triq Scicluna, San Giljan.

Illi l-esponenti ghandha parir tekniku li l-fond mikri lill-intimata Maria Farrugia, illum ghandu valur lokatizju ta' madwar €55,015 (hamsa u hamsin elf u hmistax-il Ewro) fis-sena.

Illi l-intimata Maria Farrugia tippretendi li ghandha jedd tibqa' tokkupa dan il-fond proprjeta' tal-esponenti bl-istess kera u kundizzjonijiet attwali, inkluz il-kera irrizorja li thallas prezentement, u li tibqa' tgawdi mir-rilokazzjoni favur taghha bl-istess kera u kundizzjonijiet, fit-termini tal-art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini jzomm lill-esponenti milli tirrifjuta li ggeded il-kirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-esponenti lanqas ma tista' tiehu lura l-pussess tal-proprjeta' taghha, sakemm iddum fis-sehh din l-Ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija fl-artikolu 9 ta' l-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghal kiri li beda wara l-1 ta' Gunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-kaz u ghalhekk l-esponenti ma tistax tirriprendi l-pussess tal-fond proprjeta' taghha.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u d-dispozizzjonijiet fil-Kodici Civili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, ghal smigh xieraq, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tas-17 ta' Frar 2020 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-23 ta' Marzu 2020 fid-9:00 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** tal-24 ta' Frar 2020 (fol 9) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, , 5 u 9, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha u dan billi qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond numru erbgħa (4), fi Triq Scicluna, San Ġiljan mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdha titlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdha titlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnha.

1. *Illi r-rikorrenti trid iġġib prova li hija tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienet ben konxja tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilina u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienitx edotta minnu u r-rikorrenti minn jeddha assoġġettat ruħha għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdha tattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, , it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdha tattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed*

jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kiwstjoni;

7. *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 tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tal-kumpanija rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

9. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrenti stess qed tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienitx ser toqghod tiftaħ dawn il-proceduri.*

10. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja allegata mir-rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;*

11. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

12. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha;*

13. *Ille dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** ta' **Maria Farrugia** intavolata fit-13 ta' Mejju 2020 (fol 17) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. *Illi in linea preliminari, is-Socjetà Rikorrenti ghandha ġgib prova tat-titolu li fuqu qed tibbaża l-azzjoni odjerna;*
2. *Illi, preliminarjament, is-Socjetà Rikorrenti qiegħda tabbuża mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħda tadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex tħares id-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;*
3. *Illi preliminarjament ukoll, m'għandhiex tkun l-Esponenti li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponenti tassigura li ottemperat ruħha ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;*
4. *Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront taghha, l-Esponenti qiegħda tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*
    1. *Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promutur l-Esponenti ulterjorment aderixxew ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li hija aġixxiet ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;*
    2. *Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset skont ma riedet il-Ligi, dejjem giet accettata hlief dan l-ahhar u kellha tigi depozitati l-Qorti sabiex l-Esponenti tkompli tottempera ruhha mal-Ligi;*
    3. *Illi m'huwiex minnu li l-Esponenti "rrijutat kappriciozament u minghajr ebda gustifikazzjoni valida, kull offerta li saritilha biex ikollha post alternattiv fejn tghix minghajr pizijiet godda" u li "qed tirrikatta" lis-Socjetà Rikorrenti kif ser jigi spjegat u ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din l-odjerna kawza;*
    4. *Illi l-Esponenti ma talbet xejn izjed minn dak li tippermettilha l-ligi*

v. *Illi hija ta' mezzi finanzzjarji baxxi u t-tbatija taghha se tkun ferm akbar minn dik tas-Socjetà Rikorrenti specjalment peress li hija ghandha problemi ta' sahha u mobilità, filwaqt li s-Socjetà Rikorrenti trid il-fond ghal skopijiet ta' spekulazzjoni biss.*

vi. *Illi kif gjà gie osservat fil-paragrafu precedenti u sahansitra fir-rikors promotur, is-Socjetà trid il-fond ghal skop ta' spekulazzjoni billi tannettih ma' proprjetà ohra adjacenti, u fil-kaz li t-talba tigi milqugha, l-Esponenti m'ghandhiex il-mezzi biex issib abitazzjoni alternattiva.*

vii. *Illi tenut kont tal-kundizzjoni fqira ta' sahha u problemi ta' mobilità u nuqqas ta' mezzi finanzzjarji tal-Esponenti, l-Istat seta' juza d-diskrezzjoni wieghsa tieghu sabiex jindirizza l-htigijiet socjali tal-Esponenti meta taha c-cwievt tal-fond de quo nhar l-1 ta' Dicembru 1981 bis-sahha tar-Requisition Order numru 41397.*

5. *Illi mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti biex tiddikjara li s-Socjetà Rikorrenti m'hijiex obbligata ggedded il-kirja tal-fond de quo a favur l-Esponenti.*

6. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun ikkastigata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2020 (fol 20) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Godwin Abela** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` *de quo* għal perjodu bejn l-14 ta' Frar 2010 sal-preżentata tal-kawża odjerna, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2020, xehdet **Maria Farrugia**. Rat ukoll illi s-soċjeta' rikorrenti ppreżentat nota (fol 26) b'numru ta' dokumenti, fosthom affidavit ta' **Paul Gauci** (fol 27 sa fol 54).

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Frar 2021, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat nota (fol 61) b'affidavit tal-**Perit Dr Antoine Zammit**, b'dokument anness (fol 62 sa fol 69).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Godwin Abela** maħluf fil-11 ta' Awwissu 2020 (fol 73 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022, xehed il-Perit Tekniku **Godwin Abela** in eskussjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2022, id-difensur tas-soċjeta' rikorrenti ddikjara li ma kellux iktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, l-intimata Maria Farrugia ppreżentat nota (fol 94) b'numru ta' dokumenti (fol 95 sa fol 98). Rat ukoll illi xehed **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** u ppreżenta numru ta' dokumenti (Dok AX1 sa Dok AX10, fol 103 sa fol 112).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Frar 2023, xehdu **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** u **Paul Gauci.**

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023 xehdet l-intimata **Maria Farrugia**. Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tad-difensuri tal-intimati li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kawża.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2024, id-difensuri tal-partijiet qablu illi minkejja illi t-traskrizzjoni tal-eskussjoni tal-Perit Godwin Abela ma tidhirx illi saret, il-Qorti setgħet xorta waħda tgħaddi għad-deċiżjoni mingħajr ma terġa' ssir l-istess eskussjoni.

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

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Diċembru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu, **Paul Gauci** jispjega li hu direttur tal-kumpanija rikorrenti li ġiet inkorporata fi Frar tas-sena 2017 bl-iskop speċifiku li tixtri u tiżviluppa propjeta' immobbli. Jgħid li l-ħsieb kien li jakkwistaw il-kumpless magħruf bħala "Villa Ignatius" fi Triq Scicluna, San Ġiljan li jikkonsisti f'diversi fondi u garaxxijiet. Isostni li dan il-kumpless kien fi stat ta' manutenzjoni ħażina ħafna u anke kien hemm partijiet minnu li kienu ta' periklu.

Jispjega li għamel il-verifiki tiegħu u ġie stabbilit li l-post ma kienx skedat u għalhekk seta' jsir żvilupp ta' appartamenti, iżda kien hemm fih xi kirjiet antiki, li ma qatgħulux qalbu. Jgħid li għalhekk sar il-kuntratt t'akkwist fid-29 ta' Settembru 2017 u f'dan ir-rigward ittieħed self ta' żewġ miljuni u nofs Ewro (€2,500,000) flimkien ma' nefqa oħra ta' miljun u mitejn elf Ewro (€1,200,000) li nħarġu mill-azzjonisti sabiex ikun jista' jsir l-iżvilupp.

Jgħid li kien innegozja mal-inkwilini u ħafna minnhom ġew rilokati f'postijiet oħra iżda kien hemm min irreżista, bħal fil-każ odjern, u rrifjuta li jiċċaqlaq. Jispjega li l-intimata Farrugia kellha kirja protetta u għalhekk is-sidien ta' qabel ma kellhomx għażla ħlief li jħalluha hemm iżda min-naħa tas-soċjeta' rikorrenti qatt m'aċċettat il-kera. Isostni li l-intimata Farrugia qegħda tapprofitta ruħha u tirrikattah minħabba l-protezzjoni li għandha bil-liġijiet tal-kera, li qed issarraf f'danni minħabba li ma jistax jirrealizza l-investiment li għamel.

Oltre' minn hekk, jgħid li anke l-appartament kif inhu mhux qiegħed iġib l-valur ta' kera li kieku jġib fuq is-suq miftuħ. In sosten tax-xhieda tiegħu, ix-xhud ippreżenta għadd ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

In **kontro-eżami** jgħid li jikkonferma li l-fond *de quo* ġie akkwistat fl-2017 għall-prezz ta' mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000). Jikkonferma li l-prezz jirrifletti l-fatt li l-fond kien okkupat. Mistoqsi dwar l-applikazzjoni għall-iżvilupp, jgħid li din għadha pendenti stante li l-kumpless kollu jeħtieġ ikun vojt sabiex ikun jista' jipproċedi. Jikkonferma li apparti l-intimata Farrugia għad hemm żewġ postijiet oħra li jridu jiġu vvakati. Jgħid li hu qatt m'aċċetta kera mingħand l-inkwilina u xtaq jasal magħha iżda ma waslux.

Mistoqsi dwar jekk spezzjonax il-fond qabel ma xtrah, jgħid li qatt ma tħalla jidħol fih. Isostni li l-Perit tal-Qorti Godwin Abela qallu li l-fond

mhux fi stat tajjeb u mhux abitabbli. Mistoqsi dwar jekk għamilx kawżi oħra fil-konfront tal-inkwilina, jgħid li le. Mistoqsi jekk qattx ġie avviċinat mill-intimata Farrugia dwar manutenzjoni, jgħid li darba kellmitu dwar katusa tqattar iżda qatt ma sar xejn dwarha stante li ma tħalliex jidħol fil-fond. Jikkonferma li fuq manutenzjoni strutturali qatt ma kellmitu l-inkwilina.

Fix-xhieda tagħha, l-intimata **Maria Farrugia** tgħid li lil Paul Gauci tafu bħala dak li xtara l-post tagħha u l-villa ta' ħdejha biex iwaqqagħhom u minflokhom jibni appartamenti. Tikkonferma li Paul Gauci kien talabha toħroġ mill-appartament tagħha iżda hi baqgħet ma ħarġitx. Tgħid li hu kien offrielha post alternattiv b'kera sa mewtha iżda hija riedet li jakkwista post għaliha bħal ma għamel ma' sidien oħra, kif ukoll iħallas l-ispiża annwali tal-komun.

Mistoqsija kemm tħallas kera fis-sena, tgħid li tħallas ftit aktar minn mitejn Ewro (€200). Tgħid li l-post kienet daħlet fih meta ingħatalha minn l-Awtorita' tad-Djar u kien fi stat ta' kważi ġebel u saqaf. Mistoqsija dwar il-kundizzjoni tal-post fil-preżent tgħid li hi qiegħda komda tgħix fih kif inhu imma lesta tagħmel kwalunkwe xogħolijiet li hemm bżonn.

Tikkonferma li fil-fond tgħix waħedha. Tispjega li l-fond tagħha ma jagħmilx parti mill-villa iżda din tinsab adjaċenti għall-post tagħha u ma tinfidx mal-villa. Tikkonferma li fil-preżent, il-kera qegħda tiddepożitaha l-Qorti. Tgħid li qabel kienet titħallas lil Spiteri li kien is-sid oriġinali iżda meta akkwista l-fond Gauci, dan qatt m'aċċetta kera.

F'kontinwazzjoni tax-xhieda tagħha tgħid li l-fond *de quo* ngħata lilha mill-Awtorita' tad-Djar u kien fi stat ħażin ħafna. Tgħid li hi rranġatu kif setgħet u għamlet fih anke tibdil strutturali biex ikun ta' kumdita' għaliha. Tispjega li daħlet fil-fond fl-1981 u dak iż-żmien kienet tħallas kera ta' ħmistax-il Lira Maltin (Lm15) fis-sena li dan l-aħħar għolew għal mitejn Ewro (€200) fis-sena.

Tispjega li hi għandha problema ta' mobilita' u dan riżultat ta' inċident li kellha fl-1976 li minn dakinhar kellha timxi b'bastun. Tgħid li għalhekk il-post li għandha huwa komdu għax huwa isfel u m'għandhiex taraġ.

Mistoqsija x'talbet lir-rikorrenti meta ġiet mitluba li toħroġ tgħid li hi talbet post li jkun tagħha bħal ma ħa min ġie mċaqlaq mill-villa. Tgħid li talbet

biss post abitabbli. Mistoqsija kif ġie għandha l-fond, tgħid li kien ilha tapplika mal-Akkomodazzjoni Soċjali u f'dak iż-żmien kienet tgħix f'*guest houses* u qabel dan kienet tgħix ma' sieħeb f'post ieħor Ta' Sliema iżda l-post kien tiegħu. Tikkonferma li hi dejjem għexet waħedha, illum għandha wieħed u sebgħin (71) sena u tgħix waħedha.

Permezz tal-affidavit tiegħu, l-**Perit Dr Antoine Zammit** jgħid li hu ilu Perit tmintax (18)-il sena u jokkupa wkoll post ta' Lettur Anzjan ġewwa l-Universita' ta' Malta. Mal-affidavit tiegħu annetta stima tal-propjeta' 4, Triq Scicluna, San Ġiljan li hu ħejja f'April 2019.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tar-rapport u tinnota li l-Perit fil-valutazzjoni tiegħu stabilixxa l-prezz ta' seba' mija u tmienja u tmenin elf, disa' mija u sebgħa u sittin Ewro (€788,967) bħala l-prezz tal-propjeta' fuq is-suq miftuħ u valur lokatizzju fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf u ħmistax-il Ewro (€55,015) fis-sena. Jgħid li dawn il-valuri huma bbażati fuq il-potenzjal tal-propjeta' u l-valur lokatizzju tal-propjeta' kif inhi u fl-istat li hi fil-preżent jammonta għal disat'elef, mitejn u sitt Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€9,206.86) fis-sena.

Fix-xhieda tiegħu, **Andrew Xuereb, in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** jgħid li dwar il-fond 4, Triq Scicluna, San Ġiljan inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni numru 41397 fid-9 ta' Ottubru 1978. Jispjega li wara li nħarġet din l-ordni sar ftehim ta' kera mas-Sinjuri Maria Farrugia fuq dan il-post li għadha tokkupah hi u tħallas il-kera lis-sid direttament, liema sid huwa mniżżel bħala J.M. Farrugia ta' 47, Triq il-Kungress Ewkaristiku fil-Mosta, liema kera hija ta' ħmistax-il Lira Maltin (Lm15) fis-sena. Jispjega li kien hemm de-rekwiżizzjoni fis-16 ta' Marzu 2009.

In sosten tax-xhieda tiegħu, ix-xhud ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom. Għat-tweġibiet għad-domandi in kontro-eżami jgħid li f'dan il-każ l-inkwilina kienet tħallas il-kera lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali. Jikkonferma li la darba inħarġet de-rekwiżizzjoni d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ma jkollu xejn aktar x'jaqsam mal-propjeta'.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Godwin Abela,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Awwissu 2020 (fol 73 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tmien mitt elf Ewro (€800,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2010 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

2010 sa 2014	€11,735 fis-sena	€58,675 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€20,000 fis-sena	€100,000 ta' ħames snin
2020	€32,000 fis-sena	€32,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€190,675) mis-sena 2010 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Is-soċjeta' rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha tgħid li l-iskop soċjali tal-kirjiet protetti huwa li min m'għandux mezzi jiġi protett u mhux li min m'għandux mezzi jkollu arma ta' rikatt. Tissottometti li f'dan il-każ is-soċjeta' rikorrenti offriet lill-inkwilina post bla ħlas għal għomorha sabiex tivvaka l-propjeta' odjerna li fi kliem il-Perit Tekniku stess mhix fi stat abitabbli. Isostni li l-fatt li l-liġi timpediha milli tagħmel dan mhix proporzjonata. Tgħid li l-proporzjonalita' trid tittieħed b'mod oġġettiv fejn l-inkwilina tiġi protetta milli tiġi mitfugħa barra t-triq. Issostni għalhekk li mhux ġust li l-liġi ma tagħtix l-opportunita' li wieħed joffri propjeta' alternattiva.

Fir-rigward tal-istima tal-Perit Tekniku tal-Qorti, tgħid li din hija pjuttost esaġerata meta wieħed iqis l-istat tal-fond u tqis li l-istima magħmula mill-Perit ex-parte hija waħda aktar reali.

Tgħid li l-prezz indikat għall-fond *de quo* fil-kuntratt ta'akkwist mhuwiex wieħed reali stante li l-prezz kien wieħed u sħiħ għall-propjeta' ħafna ikbar iżda ġie maqsum għal fini tal-bank. Tispjega li l-prezz baxx huwa riflessjoni wkoll tal-fatt li s-sidien preċedenti riedu jikkonkludu minn ma' xulxin minħabba kwistjonijiet li kien hemm bejniethom.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li f'każ li l-propjeta' mhux abitabbli, is-soċjeta' rikorrenti kellha rimedju ordinarju ai termini tal-Kap 69 stess fejn setgħet talbet l-iżgumbrament tal-inkwilina.

Oltre' minn hekk, isostni li huwa ċar li l-propjeta' *de quo* inxtrat bl-għan li tiġi żviluppata u meta nxtrat is-soċjeta' rikorrenti kienet taf tajjeb li l-propjeta' kienet okkupata minn terzi, liema fatt kien rifless fil-prezz. Jikkontendi għalhekk li fejn jidħol il-kunċett tal-proporzjonalita' jirriżulta li jekk kemm-il darba propjeta' inxtrat bi prezz baxx propju minħabba l-kirja, mela allura kull effett negattiv li għandha dik il-kirja ġie newtralizzat. In sosten ta' dan jirreferi għal numru ta' deċiżjonijiet fosthom id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Danel Company Limited vs Avukat tal-Istat** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Marco Gaffarena vs l-Avukat tal-Istat**.

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-intimata **Farrugia** da parti tagħha ssostni li hemm ħafna allegazzjonijiet da parti tas-soċjeta' rikorrenti li hi m'għadhiex tabita fil-fond li ma ġew bl-ebda mod pruvati, anzi żżid li preżentament is-soċjeta' rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-konfront tagħha.

Issostni li hi dejjem kienet rikonoxxuta fil-kirja tagħha mis-sidien preċedenti. Tikkontendi li r-raġuni vera għala l-iżvilupp għadu ma ġiex

awtorizzat mhux minħabba fiha u l-inkwilini l-oħra li ma jridux jitilqu darhom, iżda minħabba fatturi oħra, fosthom il-valur storiku tal-Villa.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-intimata Farrugia

L-intimati Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova li l-kirja *de quo* hija tassew regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li kemm fl-affidavit tad-direttur tas-soċjeta' rikorrenti Paul Gauci u kemm fix-xhieda tal-intimata Maria Farrugia hemm qbil li l-propjeta' *de quo* hija mikrija mis-soċjeta' rikorrenti lill-intimata Farrugia u ilha mikrija hekk għal għexiren ta' snin u ċioe' ferm qabel ma s-soċjeta' rikorrenti akkwistat l-istess propjeta'. Il-Qorti hija sodisfatta wkoll li l-kirja tal-propjeta' *de quo* hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tas-soċjeta' rikorrenti

Bl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Farrugia, is-soċjeta' rikorrenti kellha ġġib prova tat-titolu li fuqu qed tibbaża l-azzjoni odjerna.

Il-Qorti tosserva l-kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Ian Spiteri datat 29 ta' Settembru 2017, li jinsab a fol 30 tal-proċess, fejn is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-propjeta' *de quo*. B'hekk ma hemm l-ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li s-soċjeta' rikorrenti hija tassew propjetarja tal-fond in kwistjoni.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni li l-intimata Farrugia mhijiex il-leġittima kontradittriċi</u>

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Farrugia, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Farrugia.**

---

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju:</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-intimata Farrugia eċċepiet li s-soċjeta' rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji tagħha u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija marbuta ntrinsikament mal-mertu u għalhekk ser tkun qed tiddeċiedi dwarha fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

<u>L-*onus* tal-leżjoni tad-Dritt Fundamentali</u>

Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu skont id-dokumentazzjoni preżentata mill-istess soċjeta' rikorrenti, hija akkwistat l-propjeta' fl-2017 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri u għalhekk kienet ben konxja tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota dak li ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[2] fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

> *Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel*

[2] deċiża fil-11 ta' Lulju 2016

qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**[3] kompla hekk:

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**[4]:

Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

---

[3] deċiża fit-30 ta' Mejju 2018

[4] deċiża fit-2 ta' Marzu 2018

> *12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."*

Għalkemm illum-il ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe' li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnha ċitati, ir-rikorrent ma kienx dak is-sid li kkonċeda kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huwa l-werriet ta' dawk is-sidien, kif sikwiet ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

Il-Qorti, illum, għandha quddiemha każ fejn is-sid kienu konsapevoli li l-propjeta' in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 69, u tant hu hekk li l-kuntratt tad-29 ta' Settembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dr Ian Spiteri li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwista l-propjeta', jingħad hekk:

> *"Il-Propjeta' kollha bl-eċċezzjoni tal-garaxx innumerat uffiċjalment tnejn (2), fi Triq Scicluna u tal-appartament internament immarkati bin-numri tnejn (2) u erbgħa (4) formanti parti mill-korp/kerrejja innumerat uffiċjalment tlieta (3), fi Triq Scicluna, qiegħda tiġi trasferita bħala suġġetta għal kirjiet antiki favur terzi, u għaldaqstant din l-istess Propjeta' salv dik eskluża f'din il-klawsola, qiegħda tinbiegħ mingħajr pussess liberu u vakanti garantit, u bħala soġġetta għal drittijiet ta' inkwilinat favur terzi, u għaldaqstant għandha tkun ir-responsabilita u l-ispiża unika tal-Kumpanija Kompratriċi sabiex tottjeni l-pussess liberu u vakanti tal-Propjeta intiera a riskju tagħha."*

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

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 ilFond 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 lattriċi 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 preżż 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.*

Liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, jirriżulta mix-xhieda li l-iskop ewlieni u/jew il-motivazzjoni wara l-akkwist tal-propjeta' *de quo* mis-soċjeta' rikorrenti kien propju li l-propjeta' tiġi akkwistata sabiex titwaqqa' u tiġi żviluppata u b'hekk is-soċjeta' rikorrenti għamlet it-tentattivi tagħha sabiex tirriloka lill-inkwilini, iżda fil-każ odjern ma kellhiex suċċess f'dan u għalhekk irrikorriet għal din l-azzjoni, fost diversi allegazzjonijiet li l-inkwilina Farrugia mhux vera tabita fil-fond *de quo*, li mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tistħarreġ.

Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta' odjerna għall-prezz ta' mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000) meta skont ix-xhieda u l-istimi

tal-Perit Tekniku kienet tiswa' bejn ħames mitt elf Ewro (€500,000) sa sentejn qabel l-akkwist liema valur ogħla għal tmien mitt elf Ewro (€800,000) sa tlett snin wara l-akkwist.

B'kalkolu sempliċi, jekk wieħed jieħu l-valur medjan ta' sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000) jirriżulta li fl-akkwist tagħhom, is-soċjeta' rikorrenti ħallset madwar tlieta u tletin fil-mija (33%) tal-valur veru ta' dik il-propjeta'. F'dan il-każ, ir-rikorrent permezz tal-investiment tiegħu, għalkemm mhux fi flus kontanti, sa llum akkwista ħafna aktar mill-valur li kien jipperċepixxi f'kera anke kieku din kienet mikrija skont il-valur tas-suq. Oltre' minn hekk, għalkemm huwa ġiust jingħad li dawn il-proċeduri ġew intavolati fl-2019, tajjeb jitfakkar li fil-mori ta' din il-kawża ġiet introdotta emenda importantissima li tpoġġi lil sid il-kera f'pożizzjoni ferm aħjar minn dik li kien igawdi fl-2019 li fil-fatt sa llum is-soċjeta' rikorrenti diġa' pprevalixxiet ruħha minnha billi ntavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni ta' propjeta' per se. Wara kollox, dan kien investiment li fil-futur ser irendi għaliex il-pussess tal-propjeta' b'mod naturali xi darba ħa jgħaddi għand is-soċjeta' rikorrenti. Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li renda l-investiment tas-soċjeta' rikorrenti dak li hu, ser jintuża sabiex is-soċjeta' rikorrenti tieħu kumpens ulterjuri mill-Istat. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss inġustizzja iżda insult u abbuż lejn kull persuna f'dan l-istat li tħallas it-taxxa. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż!

Għalhekk il-Qorti tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti xtrat bi skop ta' spekulazzjoni l-propjeta' soġġetta għal kirja protetta bil-Kap 69 kif kien viġenti fis-sena 2017, ma saritx instantanjament vittma ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ladarba din il-Qorti tqis li ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ċertament li lanqas ma s-soċjeta' rikorrenti sofriet kwalunkwe diskriminazzjoni, jew nuqqas ta' smigħ xieraq u għalhekk it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikolu 6, 13

u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni qegħdin jiġu miċħuda wkoll.

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti, wara li eżaminat l-atti, semgħet ix-xhieda u għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha, qed tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati kif hawn fuq sollevat u tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti stante li għar-raġunijiet mogħtija s-soċjeta' rikorrenti ma soffrietx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-ispejjeż kollha, inkluż tal-intimata Farrugia, jitħallsu mis-soċjeta' rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur