



QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 29

Rikors numru 393/21/1 RGM

Danel Company Limited (C-31183)

v.

L-Avukat tal-Istat; Saviour Mizzi u Mary Mizzi

1. L-attriċi appellat mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-31 ta' Jannar 2023 li ċaħdet it-talba sabiex jiġi dikjarat li l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-Att X tal-200, jilledu l-jedd fundamentali tagħha kif protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u sabiex jingħata rimedju.

2. Il-kwistjoni fl-appell li pprezentat l-attriċi hi dwar jekk seħħx ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgwadija ta' ħwejjigħa matul il-perjodu 4

ta' Marzu 2016 (data tal-akkwist tal-fond) u l-1 ta' Ġunju 2021 (data meta daħal fis-seħħ Art. 4A tal-Kap. 69 li pprovda għall-awment tal-kera li jista' jitleb sid il-kera).

3. Il-fatti tal-kawża ġew spjegati b'mod konciz u ċar mill-Ewwel Qorti:

*"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.

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.

6 L-intimat Saviour Mizzi xehed 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 miżġjud 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".

4. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li s-soċjetà attriċi ma sofrirx ksur tal-jedd fundamentali tagħha protett b'Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u għalhekk ċaħdet it-talbiet. L-Ewwel Qorti rragunat hekk:

“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-Drittijiet 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-kerà 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'kerà baxx ħafna, kerà protetta bil-liġijiet hawn attakkati.

20 Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-provadwarkemmjiswa-Fond. Fuq talbatagħhal-Qortiinnominat 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, 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 xehed 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 attackati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:***

*“15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirrizulta 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 dahlet 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 esaġeratement 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 hażin 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-investment, 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-ligijiet 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 sarix instantanament 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".

5. Fir-rikors tal-appell (2 ta' Frar 2023) l-attriċi argumentat:

“vi. Illi l-fatt li s-sid akkwistat proprjeta skond Dok. A bi prezz ta' fond b'lokazzjoni protetta li kellha tiġi mġedda bil-mod kif spjegat, ma jfissirx li b'daqshekk is-soċjeta rikorrenti illum appellanta ma sofrirx leżjoni bejn l-4 ta' Marzu 2016, ossia meta nxtara l-fond in kwistjoni u l-1 ta' Ġunju 2021 ossia l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

.....

ix. Illi l-leżjoni teżisti għax il-kirja eżistenti kienet leżiva minnha nnifisha u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien restrittiv rigwardant ż-żidiet fil-kera tenwi minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

x. Illi l-kera li kienu qed iħallsu kera irriżorja u qabel is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Jannar 2022 Rikors numru 1144/2021NB fl-ismijiet Danel Co Ltd vs Saviour Mizzi et, huma kienu jħallsu kera ta' €315.84 u mid-data tas-sentenza, huma bdew iħallsu kera ta' €4,500.

xi. Illi bejn l-4 ta' Marzu 2016 sas-27 ta' Jannar 2022, is-soċjeta rikorrenti appellanti kienet qed iddaħħal kera ta' €315.84 fis-sena biss !

.....

xvi. Illi l-fatt li huma akkwistaw il-proprjeta bi prezz tas-suq bħala fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bir-rispett kollu ma jista qatt jippreġudika d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta rikorrenti rigwardanti l-kirja li tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetta mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem”.

6. L-Avukat tal-Istat wieġeb (3.2.2023) u ta r-raġunijiet għalfejn il-Qorti għandha tiċhad l-appell. Il-konvenuti Mizzi ma wiġbux.

7. L-attriċi tippretendi li seħħ ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjigħa u qiegħda tippretendi s-somma ta' €29,301 flimkien ma' kumpens non-pekunjarju bħala kumpens.

8. Din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Ewwel Qorti.

Il-provi juru li:

i. L-attriċi xtrat il-fond b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 bil-prezz ta' €30,000.

ii. Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti, u li l-attriċi ma kkontestatx, fis-sena 2016 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien €157,500. Skont l-istess perit tekniku f'Ġunju 2021 il-fond kellu valur ta' €315,000.

iii. B'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li ngħatat fit-28 ta' Jannar 2022 (rikors 144/21 – **Danel Co Ltd v. Saviour Mizzi et**), il-kera saret €4,500 kull sena.

9. L-attur xehed li matul is-snin il-kumpanija tiegħu kienet “*l-vittma ta' serqa papali pperpetwata mill-Gvern Malti*”, għaliex ma kienx qiegħed jirċievi l-kera ġusta. Li ma qalx ix-xhud hu li l-kumpanija attriċi xtrat il-fond b'dak il-prezz hekk irħis, minħabba li l-fond mikri lil terzi u l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69. Dan irrispettivament mill-fatt jekk il-bejjiegħa kellhomx bżonn ibiegħu għaliex kellhom bżonn il-likwidità.

10. Għalhekk hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat il-fond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, *stante* li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju.

11. Fis-sentenza **Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru 2020, din il-Qorti qalet hekk:

“25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmienin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal- 2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk għa qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur

bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa filmija (4%) fuq l-investment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon”.

12. Raġunament li japplika daqstant ieħor għall-każ in eżami fejn altru milli l-attriċi għamlet negozju ferm lukrattiv bis-saħħa tal-fatt li xtrat il-fond soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. 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.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-attriċi. Peress li tqis li l-appell hu fieragħ, tordna li l-attriċi għandha tħallas l-ispejjeż għal darbtejn (Art. 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm