QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju, 2024.

Numru 2

Rikors numru 127/20/1 LM

Sonia Cauchi; Anthony Cesareo f'ismu proprio u għan-nom tal-assenti Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo kif debitament awtorizzat b'żewġ prokuri ġenerali hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti X u Y u li b'digriet tat-2 ta' Mejju 2023 il-Qorti ordnat li l-atti tal-kawża jgħaddu f'isem Gordon Cesareo, Noreen mart Tom Borroughes u Sonya mart Jeremy Cauchi stante l-mewt ta' Anthony Cesareo.

vs

Avukat tal-Istat

Dorothy Cauchi

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza ta' nhar it-8 ta' Mejju

2023 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, sabet li bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġie mogħti dritt ta' rilokazzjoni lill-Dorothy Cauchi u ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u ċjoè, għaxart elef ewro (€10,000) kumpens pekunarju u ħamest elef ewro (€5,000) kumpens non-pekunarju.

2. Ir-rikorrenti huma aggravati bis-sentenza tal-Ewwel Qorti u intavolaw appell nhar id-19 ta' Mejju 2023 u talbu li jiġi awmentat il-kumpens likwidat u dan għaliex jgħidu li l-Ewwel Qorti ma mxietx mad-dettami ta' Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Daħla

3. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

> "*1. 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-intimata Dorothy Cauchi ghall-fond 47, Conservatory Street, Floriana, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-*

Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz u b'mod partikolari l-izgumbrament tal-intimata Dorothy Cauchi mill-fond de quo.

2. 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 bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin 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.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas 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."

4. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti risposta, u dan kif imqassra mill-Ewwel Qorti:

"*Iin suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimata Cauchi mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jircievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.*

L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

In vena preliminari r-rikorrenti iridu jġibi l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fond mertu ta' din il-kawza u cioè ta' 47, Conservatory Street, Floriana.

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, li skont

huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija.

Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u,

sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles".

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta.

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut.

Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali.

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

5. L-Avukat tal-Istat ressaq ukoll eċċezzjonijet ulterjuri wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

6. Fil-mori tal-appell ir-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront tal-konvenuta Cauchi permezz ta' nota preżentata nhar it-13 ta' Novembru 2023.

7. **L-Ewwel Qorti wasslet għas-segwenti decide:**

> *"Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attriċi kif ġej:*
>
> *Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament billi tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenuta Cauchi u dan bi ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba.*
>
> *Għal finijiet tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi s-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) kwantu għal għaxart'elf Ewro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-datat tal-pagament effettiv.*
>
> *L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.*"

8. Ir-rikorrenti (minn issa 'l quddiem l-appellanti), ressqu aggravju wieħed u ċjoè li l-Ewwel Qorti ma segwietx l-insenjament ta' Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem meta għaddiet biex tillikwida l-kumpens pekunarju. L-Avukat tal-Istat ressaq risposta fejn oppona għat-talba.

9. Fil-mori tal-kawża miet ir-rikorrenti Anthony Cesareo nhar l-4 ta' Diċembru 2022[1].

Fatti

10. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 47 Conservatory Street, Floriana, fond mhux dekontrollat skont dokument ta' Identity Malta tad-9 ta' Lulju 2020[2]. Dan il-fond kien akkwistat minn Carmelo Cesareo, missier ir-rikorrent Anthony Cesareo, permezz ta' att ta' diviżjoni tat-2 ta' Ottubru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle[3].

11. Carmelo Cesareo miet fil-11 ta' Marzu 1969 u skont id-denunzja ta' trasferimenti kellu testment li sar fit-18 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle. Skont l-istess denunzja, jidher li kellu tliet ulied: Anthony, Maria Vittoria sive Marlene u Victor u ħalla warajh ukoll lil martu Maria Vittoria Cesareo.

12. L-Ewwel Qorti kkunsidrat li kienet sodisfatta bit-titolu u jidher li l-fond għadda fuq Anthony Cesareo u Maria Vittoria sive Marlene Naudi, qabel għadda fuq ir-rikorrenti preżenti, u skont ir-rikorrenti, omm Anthony Cesareo u armla minn Carmelo, Maria Vittoria Cesareo, kienet l-

[1]*Fol.* 132
[2] *Fol.*42
[3] *Fol.* 8 *et seq.*

użufruttwarja tal-fond u mietet fid-9 ta' Marzu 2009: dan ġie ddikjarat biss fl-affidavit ta' Sonya Cauchi[4] iżda ma tressqet l-ebda prova ulterjuri fuq l-assi u l-mewt ta' Maria Vittoria Cesareo.

13. Jiġi osservat li filwaqt li r-rikorrenti jgħidu li l-fond kien proprjetà ta' Anthony Cesareo u Maria Vittoria sive Marlene Naudi, id-denunzja ta' missierhom issemmi lil ħuhom Victor Cesareo. Ma tressqitx prova diretta fir-rigward tal-wirt ta' Victor Cesareo. Madankollu fit-testment ta' Maria Vittoria sive Marlene Naudi, jissemma li Victor Cesareo hu mejjet u li sehem mill-wirt tiegħu għadda fuqha, fil-waqt li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Vittoria sive Marlene Naudi, ġie ddikjarat li Victor Cesareo miet fit-3 ta' Marzu 2002[5].

14. Maria Vittoria sive Marlene Naudi mietet mingħajr *prole* nhar is-26 ta' Settembru 2012[6] u nnominat lil żewġha, Roberto Fortunato Naudi, bħala użufruttwarju ġenerali tal-assi tagħha ereditarju liema kienu jinkludu wkoll dawk parafernali, u dana sal-ġurnata ta' mewtu bl-eċċezzjoni ta' ġojjelerija tan-nisa u fidda, u dan skont testment tat-13 ta' Settembru 2012 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima. Hi nnominat lil Sonya Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo bħala l-eredi universali tagħha[7]. Żewġha Roberto Fortunato Naudi miet fis-16 ta' Diċembru 2014[8].

---

4 *Fol.* 65
5 *Fol.* 36 *et seq.*
6 *Fol.* 29
7 *Fol.* 30 u 31 u *Fol.* 36 sa 40
8 *Fol* 41

15. Kemm ir-rikorrenti Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo nnominaw lil missierhom bħala l-mandatarju tagħhom[9]. Ir-rikorrent Anthony Cesareo miet nhar l-4 ta' Diċembru 2022[10] u ħalla lil martu Doris Cesareo bħala eredi universali u f'każ ta' premorjenza lil uliedu Gordon, Noreen u Sonya aħwa Cesareo u dan permezz ta' testment datat it-8 ta' Lulju 2008 fl-atti tan-Nutar Daniela Grech[11]. Permezz ta' att ta' rinunzja għall-wirt, Dolores Cesareo, omm ir-rikorrenti u mart Anthony Cesareo, rrinunzjat għall-wirt ta' żewġha Anthony Cesareo nhar il-25 ta' Jannar 2022 fl-atti tan-Nutar Hans Karl Attard[12] u b'hekk il-wirt ta' Anthony Cesareo għadda fuq uliedhom.

16. Maria Vittoria Cesareo, in-nanna ta-rikorrenti preżenti, kienet kriet il-fond lil ċertu Joseph Cauchi, illum mejjet u minn hemm għadda fuq l-armla, il-konvenuta Dorothy Cauchi[13]. Il-kera kienet ta' sittin Lira Maltin (LM60) fis-sena u ċjoè ċirka mija disgħa u tletin ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76) fis-sena, sakemm ġiet awmentata wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 għall-mitejn ewro fis-sena (€200).

17. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea, ġiet maħtura biex tistma' l-

[9] *Fol.* 43 *et seq.* u *Fol.* 46 *et seq.*
[10] *Fol.* 132
[11] *Fol.* 133 *et seq.*
[12] *Fol.* 136 *et seq.*
[13] *Fol.* 102

fond mill-10 ta' Awwissu 1987[14] u l-perit stmat il-fond sas-sena 2020 u preżentat ir-rapport tagħha fil-21 ta' Ġunju 2021[15].

Konsiderazzjonijiet Legali

18. Permezz tal-appell tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet kalkolu skorett meta llikwidat il-kumpens pekunarju u dan għaliex ma mxietx mal-insenjament ta' Cauchi v. Malta. Jisħqu li skont ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea il-fond seta' ġġenera valur lokatizzju ta' €84,920. Li wara li tinħadem il-formola skont Cauchi v. Malta u jitnaqqsu t-30% u l-20%, il-kumpens pekunarju dovut kellu jkun ta' mhux anqas minn €47,555. Konsegwentement ma hemmx spjegazzjoni kif l-Ewwel Qorti ordnat kumpens ta' €10,000 biss u ma segwietx il-ġurisprudenza vasta ta' din l-Onorabbli Qorti u tal-qrati Ewropej.

19. Ikomplu li skont ġurisprudenza l-kumpens non-pekunarju likwidat għandu jkun ta' €500 fis-sena mill-1987 sal-preżentata tar-rikors biex globalment il-kumpens non-pekunarju jkun ta' €17,000. Konsegwentement il-kumpens komplessiv dovut għandu jkun ta' €64,555.

20. L-Avukat tal-Istat wieġeb li fiċ-ċirkostanzi, kellha raġun l-Ewwel

[14] *Fol.* 63
[15] *Fol.* 76 *et seq.*

Qorti tillikwida kumpens ta' €10,000. Jargumenta wkoll li Anthony Cesareo, li kien qed jirrappreżenta lil Gordon Cesareo u Noreen Burroughes Cesareo ġie nieqes u ma daħal ħadd f'loku sabiex jirrappreżenta lill-istess persuni u b'hekk jidher li dawn intavolaw l-azzjoni meta ma kinux fil-pajjiż. In oltre jrid jittieħed in konsiderazzjoni l-użufrutt li kienet tgawdi Maria Vittoria Cesareo. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju jgħid li l-ammont mitlub huwa esaġerat u dan anke b'referenza għall-ġurisprudenza ta' din il-Qorti.

21. **Din il-Qorti** tosserva li l-Avukat tal-Istat argumenta li peress li miet Anthony Cesareo, Gordon Cesareo ma setax jidher fil-kawża u dan peress li ma kienx preżenti meta tressqet l-azzjoni f'Malta. Jiġi osservat li oltre l-fatt li ma tressaq l-ebda appell fuq din il-lanjanza u anqas eċċezzjoni ulterjuri, jingħad li l-istess Gordon Cesareo kien rappreżentat minn missieru fil-mument li nfetħet il-kawża u konsegwentement il-mewt tal-mandatarju tiegħu fil-mori tal-kawża, ma jfissirx li ma setax jingħadda ġudizzju fil-konfront tiegħu.

22. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet, relevanti għall-aggravju mressaq mir-rikorrenti:

> "*Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.*

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi mpunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to*

the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lill-atturi għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnu:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li l-attur u/jew l-awturi tiegħu fit-titolu damu jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni ad hoc;

iv. Il-fatt illi l-attur dam tul ta' żmien qabel ma ta bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart'elef Ewro (€10,000) għandha titħallas lill-attur bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, l-attur għandu jirċievi wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju."

23. **Din il-Qorti rat** li skont ir-rapport peritali tal-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea, il-fond seta' ġġenera s-segwenti kera matul is-snin:

Sena	Kera Annwali	Kera għall-Perjodu
1987-1991	EUR720	EUR3,600
1992-1996	EUR1080	EUR5,400
1997-2001	EUR1620	EUR8,100
2002-2006	EUR2160	EUR10,800
2007-2011	EUR3240	EUR16,200
2012-2016	EUR3960	EUR19,800
2017-2019	EUR5940	EUR17,820
2020	EUR7200	EUR7,200

24. Skont il-figuri provduti mir-rikorrenti, ma ġewx kontestati, il-kera kienet ta' €139.76 fis-sena sal-2009 u €200 għas-snin ta' wara, li jfisser li globalment ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom daħlu €3,076.92 bejn l-1987 u l-2009 u €2,000 bejn l-2010 u 2020, u ċjoè b'kollox €5,076.92 f'kera.

25. Tqis li issa ormai huwa ben stabbilit minn din il-Qorti, illi għandha tiġi applikata l-metodoloġija f'Cauchi v. Malta[16] u dan sabiex tiġi segwita uniformità għall-likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju, f'kawżi ta' dan it-tip u għalhekk in prinċipju r-rikorrenti għandhom ragun fl-aggravju.

26. **Madankollu, qabel tgħaddi biex tagħmel il-kalkoli tagħha abbażi tal-insenjament f' Cauchi v. Malta, għandu jiġi determinat liema perjodu taż-żmien hu applikabbli b'referenza għad-drittijiet li**

[16] (14013/19) deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021

akkwistaw ir-rikorrenti u dan sabiex din il-Qorti tagħmel il-kalkoli tagħha.

27. L-ewwel nett ma hemm l-ebda prova fl-atti kemm tat-testment ta' Carmel Cesareo u anqas ta' martu Maria Victoria Cesareo. Skont l-affidavit ta' Sonya Cauchi, Maria Victoria Cesareo ġiet innominata bħala użufruttwarja ta' ġid ta' Carmel Cesareo u mietet fid-9 ta' Marzu tal-2009. Madankollu ma tressqet l-ebda prova taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Victoria Cesareo u anqas fir-rigward ta' kif irregolat il-wirt tagħha. Din il-Qorti tqis li huwa plawsibbli li omm Anthony Cesareo mietet fl-2009, u għalhekk ser timxi ma' din id-data, ċioe' meta spiċċa l-użufrutt u l-fond għadda fuq il-werrieta fit-totalità tiegħu.

28. Issa skont l-att ta' denunzja tat-30 ta' Ottubru 1974[17], Carmel Cesareo, missier u n-nannu tar-rikorrenti, ħalla warajh lil martu Mary Cesareo u tliet itfal: Anthony, Maria Vittoria sive Marlene aktar tard kunjomha Naudi u ċertu Victor Cesareo. Dan ifisser li inizzjalment il-fond għadda fuq tliet persuni u mhux tnejn. Kif ġie osservat mill-atti relattivi għall-mewt ta' Maria Victoria sive Marlene Naudi, jidher li Victor Cesareo miet fl-2002 u li sehem mill-wirt tiegħu għadda fuq oħtu Maria Vittoria sive Marlene Naudi. Issa huwa minnu li ma tressqitx prova konkreta ta' x'sar mill-wirt ta' Victor Cesareo madankollu permezz tad-dikjarazzjoni *causa*

[17] *Fol.* 24

mortis tal-wirt ta' Maria Vittoria sive Marlene Naudi, ġie ddikjarat li hi kellha nofs il-fond in kwistjoni. Minn naħa l-oħra ma tressqet l-ebda prova konkreta fir-rigward tas-sehem li kellu Anthony Cesareo, u konsegwentement ma tistax issir l-assunzjoni li nofs is-sehem ta' ħuh Victor Cesareo għadda fuqu.

29. Din il-Qorti rat li Maria Victoria *sive* Marlene Naudi nee' Cesareo, mietet fis-26 ta' Settembru 2012, ħalliet eredi universali tal-assi parafernali tagħha lil ulied ħuha Anthony Cesareo u ċjoè: Sonia Cauchi, Gordon Cesareo u Noreen Burroughs nee' Cesareo madankollu ħalliet b'legat lil żewġha, Edgar Fortunato Naudi, l-użu u l-użufrutt ġenerali tal-assi kollha tagħha ereditarju, liema assi jinkludu dawk parafernali. Żewġha miet nhar is-16 ta' Novembru 2016 u ma hemm l-ebda prova li hu nnomina n-neputijiet ta' martu bħala eredi u konsegwentement, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti attwali u ċjoè Sonia Cauchi, Gordon Cesareo u Noreen Burroughs nee' Cesareo daħlu fiż-żarbun taz-zija tagħhom Maria Vittoria *sive* Marlene Naudi nee Cesareo mis-17 ta' Novembru 2016.

30. Konsegwentement din il-Qorti tqis li:

a. Ir-rikorrenti Sonya Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo bdew igawdu nofs is-sehem tal-fond, li kien jappartjeni lil Maria Vittoria sive Marlene Naudi mis-17 ta' Novembru

2016 u dan wara l-mewt ta' Robert Fortunato Naudi peress li hu gawda mill-użu u użufrutt ta' ħwejjeġ martu, ħlief tal-ġojjelli u fidda parafernali;

b. Ir-rikorrenti Sonya Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo daħlu fiż-żarbun ta' missierhom Anthony Cesareo, li beda jgawdi l-fond wara l-mewt ta' ommu u ċjoè mill-10 ta' Marzu 2009 il-quddiem. Kif intqal, ma hemmx prova ta' x'sar mill-wirt ta' ħuħ Victor Cesareo u s-sehem li ġie ddikjarat u b'hekk din il-Qorti ser tikkonsidra li Anthony Cesareo kellu biss terz mill-fond.

31. Meqjus dan, din il-Qorti tqis li:

Sena	**Kera Annwali**	**Kera għall-Perjodu**	**Valur Pro Rata**
2009-2011	EUR3,240	EUR9,720	**EUR3,038.80** mill-wirt ta' Anthony Cesareo wara l-mewt ta' ommu Maria Victoria Cesareo fid-9 ta' Marzu 2009 u rappreżentanti ta' sehem ta' terz mill-fond
2012-2016	EUR3,960	EUR19,800	**EUR238.03** mill-wirt ta' Marlene Naudi u rappreżentanti ta' sehem ta' nofs mill-fond u **EUR 6600** mill-wirt ta' Anthony Cesareo rappreżentanti sehem ta' terz mill-fond
2017-2019	EUR5,940	EUR17,820	**EUR8,910** mill-wirt ta' Marlene Naudi rappreżentanti ta' sehem ta' nofs mill-fond u **EUR 5,940** mill-wirt ta' Anthony Cesareo

			rappreżentanti ta' sehem ta' terz mill-fond
2020	EUR7,200	Ċirka EUR 3,777.05 sal-preżentata tar-rikors fl-10 ta' Lulju	**EUR1,888.53** mill-wirt ta' Marlene Naudi rappreżentanti ta' sehem ta' nofs mill-fond u **EUR 1,259.02** mill-wirt ta' Anthony Cesareo rappreżentanti ta' sehem ta' terz mill-fond

32. Konsegwentement, dak li r-rikorrenti attwali setgħu pperċepew skont il-kwoti tagħhom u l-provi mressqa kien l-ammont ta' €27,874.38, u in linea mal-insenjament f'Cauchi v. Malta jitnaqqsu: 30% u 20% għar-raġunijiet fuq imsemmija u €815 f'kirja perċepita, li tirrifletti l-kera perċepita skont l-ishma fit-tabella ta' hawn fuq, biex b'hekk il-kumpens dovut huwa ta' erbatax-il elf, seba' mija u erbgħa u disgħin ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€14,794.65).

33. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, din il-Qorti qieset il-fatti tal-każ u ma tarax li hemm lok li jiġu likwidati sbatax-il elf ewro f'kumpens pekunarju u tqis li l-kumpens non-pekunarju ta' ħamest elef ewro (€5,000) huwa adegwat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tar-rikorrenti limitatament billi tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat il-kumpens

pekunarju fl-ammont ta’ għaxart elef ewro (€10,000) u minflok tillikwida l-ammont ta’ erbatax-il elf, seba’ mija u erbgħa u disgħin ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€14,794.65) f’kumpens pekunarju u b’hekk tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati, inkluż dak non-pekunarju ta’ ħamest elef ewro (€5,000) u anke kif riformati permezz ta’ din is-Sentenza fis-somma komplessiva ta’ dsatax-il elf, seba’ mija u erbgħa u disgħin ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€19,794.65) flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza, b’dan li dan il-kumpens jinqasam bejn ir-rikorrenti skont il-kwoti rispettivi;

Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata. Spejjeż ta’ dan l-appell għandhom ikunu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da