QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 37

Rikors kostituzzjonali numru 128/2021/1 JVC

Raymond Formosa

v.

Mary O'Shea (armla minn Joseph O'Shea); Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fl-24 ta' Novembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li sabet li nkisru d-drittijiet fondamentali tal-attur mħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur kumpens ta' tmienja u għoxrin elf, sitt mija u disgħa u sittin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€28,669.56). L-

appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunarji.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »… … …ir-rikorrenti Raymond Formosa huwa l-proprjetarju tal-fond … Fgura liema fond ġie għandu mill-wirt u suċċessjoni ta' ommu Carmela Formosa. Carmela Formosa ġiet nieqsa fil-21 ta' Settembru 2004.
>
> »… … …
>
> »Jirriżulta ulterjorment li permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-31 ta' Awwissu 1973 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, Carmela Formosa kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond … lil Joseph O'Shea – żewġ l-intimata Mary O'Shea – għal żmien sbatax-il sena li kien jagħlaq fil-11 ta' Settembru 1990. Il-kera [*recte*, il-*canone*] pagabbli kienet dik ta' għoxrin lira tal-munita l-antika (Lm20) fis-sena.
>
> »Wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilini O'Shea baqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża odjerna u dan bis-saħħa tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tiegħu l-leġislatur introduċa l-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liġi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u jkun ċittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika taħt titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> »Ir-rikorrenti Formosa jallega li ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti … … …
>
> »B'digriet tat-8 ta' April 2021 37 tal-process gie nominat perit tekniku … sabiex jaċċedi fuq il-fond u jivvaluta l-fond … mis-sena 2004 u kull ħames snin sallum.
>
> »… … … il-perit tekniku ma għamilx valur lokatizju tal-fond billi fid-digriet ma ġiex mitlub jagħmel dan.
>
> »Il-perit tekniku rrelata li l-valur tal-proprjetà fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf euro (€225,000) filwaqt li dwar il-valur fis-suq miftuħ tal-istess fond għall-perijodi mis-sena 2004 b'inter-valli ta' ħames snin sas-sena 2021 irrelata kif isegwi:
>
> »2004 €108,500.00
>
> »2009 €112,000.00
>
> »2014 €130,500.00
>
> »2019 €214,500.00
>
> »2021 €225,000.00.«

3. L-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrent l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary O'Shea u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond … proprjetà tal-istess rikorrenti;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara … illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;
>
> »3. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazz-jonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-liġi;
>
> »4. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent *ai termin*i tal-liġi.
>
> »5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u *ai termini* tal-liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »Bl-ispejjeż kollha … … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »1. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata O'Shea sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż;
>
> »2. tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary O'Shea u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti Formosa li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond … proprjetà tal-istess rikorrenti;
>
> »3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> »4. tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* illi ma

jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi;

»5. tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent *ai termini* tal-liġi fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf, sitt mija u disgħa u sittin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€28,669.56);

»6. tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u *ai termini* tal-liġi bl-imgħax legali mid-data tallum sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

»*In vista* li din il-qorti sabet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, riżultanti minn applikazzjoni ta' liġijiet viġenti tordna notifika tad-deċiżjoni odjerna lill-onorevoli *Speaker* tal-Parlament Malti.«

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn rilevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»Ir-rikorrenti Formosa fit-talbiet tiegħu, *oltre* dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, jitlob ukoll li jiġi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji *ai termini* tal-liġi. Il-qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur mingħajr kumpens u danni m'hijiex suffiċjenti.

»Dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-qorti tagħmel partikolari referenza għas-sentenza deċiża reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet <u>Doreen Grima *et v.* Avukat Generali *et*</u> bir-rikors numru 220/2019/1 li għamlet referenza għad-deċiżjoni <u>Cauchi *v.* Malta</u> deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021. Il-qorti tqis li l-istess prinċipji enunċjati u r-raġunament applikat f'dak il-każ għandu japplika wkoll għall-każ odjern:

»... … …

»F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

»… … …

»Il-qorti żżid li:

»i. fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk … għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoè €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

»ii. skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Ġunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351.

»Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

»Fil-każ odjern jirriżulta li l-inkwilina Mary O'Shea ilha tgawdi l-fond mis-sena 1973 u *cioè* disgħa u erbgħin (49) sena u għadha tgawdi l-fond sal-ġurnata tal-llum.

»L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu korrettament indika li fl-atti ma hemm l-ebda valutazzjoni tal-valur lokatizju u dan billi fil-verbal tat-8 ta' April 2022 ir-rikorrenti ma talabx perizja dwar il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2004 sa April 2021 però talab biss il-valur tal-fond. Isostni li dan ifisser li l-qorti hija sprovvista mill-prova kardinali li ġeneralment hija bżonnjuża f'kawżi ta' din ix-xorta liema nuqqas ta' prova loġikament għandha twassal din il-qorti fl-impossibilità li takkorda xi tip ta' danni pekunarji kif ukoll dawn non-pekunarji.

»Il-qorti assolutament ma taqbilx mal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat u *cioè* li n-nuqqas tal-prova tal-valur lokatizju għandu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet tar-rikorrenti Formosa. Il-qorti kellha diversi kawżi simili minn fejn setgħet tinnota li l-valur lokatizju jiġi stabbilit bħala persentaġġ fuq il-valur fis-suq u r-rata applikabbli tkun dik li jsejjħulha bħala '*yield*'. Il-*yield* ġeneralment kienet tvarja bejn 2%, 2.75% u anke 3%, 4 jew 5% u din il-persentaġġ tal-*yield* ovvjament kienet tawmenta aktar ma jgħaddi ż-żmien fid-dawl tal-fatt mat-trapass tas-snin il-valur lokatizju qiegħed dejjem iżid kif ukoll skont il-post fejn tinsab il-proprjetà in kwistjoni. Fiċ-ċirkostanzi tenut kont tal-istat tal-fond u l-lok il-qorti tqis li *yield* ta' 3% hija waħda ġusta u għalhekk il-valur lokatizju fis-snin imsemmija kellu jkun bil-mod segwenti:

»Sena	Valur fis-suq	*Yield*	Valur Lokatizju annwali
2004	€108,500.00	3.00%	€3,255
2005			
2006			
2007			
2008			
2009	€112,000.00	3.00%	€3,360
2010			
2011			
2012			
2013			
2014	€130,500	3.00%	€3,925
2015			
2016			
2017			
2018			

»… … …

»Bħala perijodu l-qorti tqis li għandu jittieħed in konsiderazzjoni minn Settembru 2004 sas-sena 2018 *cioè* meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2018 u għalhekk ipprovvdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jeżistu. Għalhekk il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq miftuħ matul is-snin imsemmija kif stmat mill-qorti jammonta komplessivament għal dak ta' disgħa u erbgħin elf, ħames mija u ħamsin Euro (€49,550). Flimkien mal-affidavit tagħha l-intimata O'Shea ippreżentat numru ta' riċevuti minn fejn il-qorti setgħet tikkunstata bi preċiżazzjoni kemm kien jirċievi r-rikorrenti Formosa f'kera li kien f'ammont ta' elfejn mija u tmien Euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,108.54).

»€ 49,550 - €2,108.54 = € 47,441.46

»Il-qorti tqis li, in linea mal-ġurisprudenza suesposta, għandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti għal 35% u wkoll persentaġġ ulterjuri ta' 20% *stante* li kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta għandu jiġi tenut kont li mhux neċessarjament il-proprjetà in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

»€ 47,441.46 – 35%= € 30,836.95 – 20% = € 24,669.56.

»Ammont ta' kumpens dovut: erba' u għoxrin elf, sitt mija u disgħa u sittin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€ 24,669.56).

»In kwantu għad-danni non pekunjarji l-qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens mogħti tibqa' dejjem f'idejn il-qrati tagħna u fiċ-ċirkostanzi din il-qorti ma jidrilhiex li għandha tiddipartixxi mill-linja kważi kostanti meħuda mill-qrati tagħna. Għaldaqstant *in vista* wkoll tas-somma ġà likwidata f'danni suesposta l-qorti tqis li kumpens għal danni mhux pekunjarji ta' erbat elef Euro (€4,000) hija waħda idonja u ġusta fiċ-ċirkustanzi.«

6. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-25 ta' Novembru 2022 li għalih wieġbet il-konvenuta O'Shea fil-15 ta' Diċembru 2022 u l-attur fl-20 ta' Diċembru 2022.

7. L-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunarji, u ġie mfisser hekk:

»L-Aggravju – L-ewwel qorti qatt ma setgħet tasal għal kumpens pekunarju ta' €24,669.56 meta l-Appellat Formosa qatt ma ġab prova tanġibbli dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-snin 2004 sa sena 2018

»L-esponent jagħmel referenza għal parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn hija stess tindika illi ma saritx valutazzjoni tal-valur lokatizju mill-perit tekniku imma minkejja dan għaddiet sabiex taġixxi hi stess ta' perit:

»… … …

»… . … kemm-il darba l-ewwel qorti għarfet illi l-appellant Formosa ma kienx għamel talba sabiex il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna għas-snin 2004 sas-sena 2018 jiġi kkalkulat mill-perit tekniku u fil-fatt dan tal-aħħar m'għamilx dik it-tip ta' valutazzjoni, ma kien hemm ebda prova tanġibbli in atti permezz ta' liema l-ewwel qorti setgħet tagħmel komputazzjoni tad-danni pekunarji. L-ewwel qorti għaddiet sabiex hija stess takkorda *yield* tat-3% tal-valur tal-fond kull ħames (5) snin u għamlet assunzjoni illi l-valur lokatizju tal-fond dejjem baqa' tiela tul is-snin. U dan kif għamlitu? Għamlitu billi qieset illi kellha kawżi ta' din ix-xorta li ġew quddiemha u b'hekk setgħat b'mod komparattiv taġixxi u tasal hija stess għal prova teknika. L-esponent huwa tal-fehma illi meta kawża tirrigwarda punt tekniku u mhux punt ta' liġi, bħal ma huwa komputazzjoni abbażi ta' relazzjoni teknika ta' arkitett, mela allura ma setgħetx l-ewwel qorti taġixxi *qua* perit arkitett. … … …

»… … … dina l-qorti għandha tabbraċja l-argumentazzjoni tal-esponent u dan *stante* illi joħroġ ċar illi l-ewwel qorti kellha tikkunsidra illi tal-anqas fir-rigward tad-danni pekunarji ma nġabet ebda prova sabiex il-qorti tistrieħ fuq komputazzjoni ta' espert tekniku u b'hekk ma takkorda ebda danni pekunarji minħabba nuqqas pależi tal-appellat Formosa.

»L-esponent huwa tal-fehma ukoll illi ġaldarba kienet l-ewwel qorti stess illi aċċettat illi hemm il-ħtieġa illi jiġi appuntat perit tekniku, u fejn l-ewwel qorti ma skartatx ir-rapport tal-istess perit, ma setgħetx imbagħad tagħmel komputazzjoni hija stess bħal li kieku ma kellhiex bżonn il-valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-istess espert.

»L-esponent jirrileva illi l-ewwel qorti ma setgħetx tistrieħ fuq komput-azzjonijiet illi saru f'kawżi oħra u senjatament għaliex dawn il-komputazzjonijiet ma ġew prodotti in atti fil-kawża – *quod non est in actis non est in mundo*.

»B'żieda mas-suespost, bil-ħniena jingħad illi jekk semmai għal grazzja tal-argument l-ewwel qorti qieset sentenzi ta' qrati oħra (jew kawżi li ġew quddiemha) li ngħataw f'kawżi ta' din ix-xorta, hija setgħet faċilment tikkunsidra illi f'dawk is-sentenzi t-talba għal perizja ssir għal valur lokatizju ukoll tal-fond u mhux għal valur tal-fond biss. L-ewwel qorti allura setgħet tikkunsidra illi f'kawżi ta' din ix-xorta l-prova reġina hija proprja l-konstatazzjoni minn perit tekniku tal-valur lokatizju u li f'kull kawża ta' din ix-xorta hekk jsir u abbażi ta' dik il-prova l-qrati nostrani jistgħu jaslu għal kumpens pekunarju. Fin-nuqqas ta' tali komputazzjoni magħmul mill-perit tekniku minħabba nuqqas tal-appellat Formosa, l-ewwel qorti kellha mhux tagħmel ix-xogħol tal-appellant hija stess u taġixxi ta' perit arkitett imma semmai kellha ċċanfar lill-appellant bil-mod u manjiera kif tali provi f'kawża fejn bniedem qiegħed jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu ġew prodotti b'mod approssimattiv u traskurat. Minflok sar hekk, l-ewwel qorti ma qablitx mar-raġunament loġiku u fondat tal-Avukat tal-Istat u xorta akkordat danni pekunarji meta ma inġabet ebda prova ta' tali dannu – kunsiderazzjoni illi fl-opinjoni tal-esponent m'hijiex waħda fejjieda;

»Terġa u tgħid, kienet l-ewwel qorti stess illi għarfet illi l-*yield* tvarja b'diversi punti perċentwali minn każ għal ieħor, li ċertament jagħmel differenza kbira għall-komputazzjoni tal-kumpens; allura b'liema

> metodu waslet għall-perċentwali li waslet għalih l-ewwel qorti? Il-komputazzjoni tal-*yield* ma ssirx b'mod awtomatiku jew b'sempliċi ħidma ta' *average* iżda tiddependi minn eżami ta' diversi fatturi. Proprju għalhekk li kien hemm il-bżonn illi tiġi eżaminata u valutata minn perit espert wara li jaċċedi l-fond innifsu.
>
> »L-esponent ma jistax ma jqisx ukoll illi bil-mod ta' kif l-ewwel qorti għamlet ix-xogħol ta' perit espert hija stess, huwa ġie preġudikat fid-difiża tiegħu peress illi ma ngħatax l-opportunità illi jagħmel eskusjoni tal-perizja magħmula *stante* li din ġiet magħmula mill-qorti minflok, kif dejjem isir f'kawżi ta' natura simili, minn perit espert.
>
> »L-esponent jirrileva illi joħroġ ċar illi l-appellant mhux biss ma pproduċiex l-aħjar prova tal-allegat dannu pekunarju imma lanqas biss pproduċa prova tanġibbli kellha tkun indikazzjoni ċara illi l-appellant naqas milli jipprova l-ilmenti tiegħu fis-sħiħ. Il-mertu tal-kawża ta' llum, għalkemm illum-il ġurnata tista tixxiebah ma' numru ta' kawżi ta' natura simili, u l-fatt li hemm ġurisprudenza kopjuża dwarhom, m'għandux ifisser illi b'xi mod jew ieħor dawn il-kawżi jersqu l-bogħod mill-liġi proċedurali li torbot kull proċedura ġudizzjarja – aktar u aktar meta *si tratta* ta' kawżi ta' natura kostituzzjonali u fid-dawl tal-fatt paċifiku illi ġaladarba teżisti ġurisprudenza kopjuża dwar kif jitmexxew tali kawżi, xorta waħda r-rikorrent appellat mexa b'mod mgħaġġel u traskurat. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'kawża ta' natura simili, iddeplorat il-fatt illi dawn il-proċeduri kostituzzjonali saru jittieħdu b'mod leġġer u traskurat u kkunsidrat fis-sentenza tagħha illi: "Dan huwa indikazzjoni li rikorsi ta' din ix-xorta tant qed isiru b'mod mekkanizzat ... Din ma hiex serjetà, l-aktar l-aktar meta *si tratta* ta' azzjoni ostituzzjonali".
>
> »B'konsegwenza naturali r-raba', il-ħames u s-sitt kap tas-sentenza tal-ewwel qorti ukoll m'humiex mistħoqqa fl-intier *stante* illi l-esponent m'għandux jiġi ordnat iħallas imgħax legali fuq *sorte* li ġiet ikkomputata b'mod żbaljat.
>
> »L-esponent jirrileva wkoll illi kemm-il darba jintlaqa' dan l-aggravju l-ispejjeż tal-kawża m'għandhomx jiġu allokati fuq l-esponent imma għandhom jiġu mqassma b'mod aktar ekwu u dan tenut kont in-nuqqas tal-appellat Formosa milli jġib prova tal-każ tiegħu fis-sħiħ.
>
> »Tenut kont is-suespost, l-esponent huwa tal-fehma illi l-aggravju huwa mistħoqq u għandu jintlaqa'.«

8. Għalkemm igħid sew l-Avukat tal-Istat illi "rikorsi ta' din ix-xorta tant qed isiru b'mod mekkanizzat ... Din ma hiex serjetà, l-aktar l-aktar meta *si tratta* ta' azzjoni kostituzzjonali", u ċertament kien nuqqas tal-appellant illi ma jitlobx illi l-perit jirrelata fuq kemm seta' jinkera l-fond fis-suq, madankollu din il-qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-ewwel qorti ma kellhiex elementi ta' prova biżżejjed biex tasal għal konklużjoni dwar il-

valur lokatizju, billi huwa fatt illi hemm korrelazzjoni bejn il-valur kapitali ta' proprjetà u l-valur annwu tagħha.

9. Fost dawn il-fatturi relevanti li hemm fil-proċess hemm l-istat tajjeb li jinsab fih il-fond[1] u kemm jinkrew proprjetajiet oħra bħalu fil-qrib[2]. Dawn il-fatturi disponibbli għall-ewwel qorti ċertament li jagħtu indikazzjoni ċara ta' kemm seta' jinkera l-fond fis-snin relevanti.

10. Meta tqis illi l-liġijiet tal-kera jqisu *return* ta' mhux iżjed ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena bħala kera xieraq meta hemm element soċjali fil-kirja, u meta tqis ukoll illi r-rata ta' tlieta fil-mija (3%) stabbilita mill-ewwel qorti sejra effettivament tonqos minħabba fatturi soċjali fuq il-kriterji ta' <u>Cauchi</u>, rata ta' anqas minn 3% qabel it-tnaqqis ta' <u>Cauchi</u> kienet tkun inġusta fuq is-sid.

11. Il-qorti għalhekk tqis illi l-kalkolu tal-ewwel qorti dwar kemm seta' jinkera l-fond fis-suq, maħdum fuq il-valur kapitali, huwa raġonevoli fiċ-ċirkostanzi. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. Billi l-appell jolqot biss il-fatt li l-ewwel qorti waslet għal valur lokatizju meta dan ma ngħatax espressament mill-perit tekniku, u dan l-aggravju huwa miċħud, din il-qorti ma għandha tagħmel ebda indaġni ulterjuri dwar il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti, u għalhekk is-sentenza appellata għandha tiġi konfermata.

13. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell.

---

[1] Ara *foll*. 65 *et seq*.

[2] Ara *fol*. 237.

14. L-ispejjeż tal-appell iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur

da