MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 2807/1997/1

Avukat Dottor Marco Grixti bhala mandatarju Specjali tal-assenti Hardip Singh Choudry

vs

Edrichton Holdings Limited; u b'nota tas-16 ta' Frar 1999 is-socjeta` Edrichton Estates Limited assumiet l-atti tal-kawza minflok Edrichton Holdings Limited

Il-Qorti,

<u>PRELIMINARI</u>:

B’citazzjoni tal-10 ta’ Dicembru, 1997 l-attur, wara li ppremetta li b’kuntratt tal-5 ta’ Lulju 1988 in atti Nutar Anthony Gatt xtara l-fond Flat 7, Trilithom Court, Qawra soggett ghal tnax-il lira cens u sub cens annwu, rivedibbli kif provdut f’att notarili tas-7 ta’ Novembru, 1968 in atti Nutar George Bonello Du Puis; illi l-imsemmi cens u sub cens jithallas lis-socjeta` konvenuta; illi skond klawsola ghaxra tal-kuntratt tas-7 ta’ Novembru, 1968 ic-cens u sub cens kellu jigi rivedut fil-15 ta’ April, 1990 skond il-modalitajiet stipulati fl-imsemmi kuntratt; illi minn naha taghha s-socjeta` konvenuta tippretendi li l-imsemmi cens u sub cens ta’ LM12 ghandu jigi awmentat ghal LM86.66 u difatti s-socjeta` konvenuta interpellat lill-attur b’ittra ufficjali tat-22 ta’ Mejju 1997 sabiex ihallas ic-cens bir-rata ta’ LM86.66 fis-sena; illi l-attur jikkontendi li a bazi tal-kalkoli kif stipulat li ghandu jsir skond il-kuntratt tas-7 ta’ Novembru, 1968 l-istess cens u sub cens ghandu jkun ta’ LM56.28; illi l-modalita` ta’ kif ghandu jigi rivedut ic-cens u sub cens skond il-kuntratt imsemmi mhux car u huwa soggett ghal interpretazzjoni; illi s-socjeta` konvenuta interpellata biex tersaq ghal ftehim dwar l-istess awment ta’ cens u sub cens, irrifjutat li taghmel dan u baqghet tinsisti li l-awment ghandu jkun kif minnha pretiz; talab li l-Qorti tiddecidi, okkorrendo permezz tal-opera ta’ periti nominandi, ghal liema somma ghandu jkun awmentat ic-cens u sub cens tal-fond 7, Trilithon Court, Qawra b’effett b’lura mill-15 ta’ April, 1990. Bl-ispejjez.

Is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur nomine kien accetta tali modalita` tal-awment tac-cens u s-sub cens tal-fond de quo billi ghamel l-pagament kif jidher mid-debita ricevuta datata 28 ta’ Dicembru, 1990.
2. Illi l-modalita` tal-awment tac-cens u sub cens tal-fond de quo hija korretta u inekwivoka stante li saru skond il-kuntratt relattiv u dawk ukoll prezentati mill-attur noe.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

B'sentenza tad-19 ta' Mejju, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-Qorti pprovdiet dwar il-vertenza billi ddikjarat "*illi c-cens u s-sub-cens fuq l-appartament numru sebgha (7) fi Trilithon Court, il-Qawra, b'sehh mill-15 ta' April 1990 sa hamsa u ghoxrin sena wara dik id-data huwa ta' hamsa u sittin lira u sitta u sebghin centezmu (LM65.76) fis-sena.*" Dwar l-ispejjez ordnat li dawn jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Prim Awla qalet hekk:

"*Dwar l-ewwel eccezzjoni ma hemm ghalfejn nghidu xejn aktar hlief li jekk l-attur hallas bi zball il-konsegwenza tkun ir-rimedju moghti ghal* ***indebiti solutio,*** *u mhux li l-attur jintrabat b'interpretazzjoni hazin. L-ewwel eccezzjoni hija ghalhekk michuda.*

"*Ma hux kontestat illi l-attur huwa s-sub-utilista tal-fond u li s-socjeta` konvenuta hija s-sub-direttarja. Il-kwistjoni hija biss dwar l-interpretazzjoni tal-patt numru ghaxra (10) fil-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis. Dan il-patt jghid hekk:*

The sub ground rent of seventy pounds *per annum* shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April nineteen hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years from the said 15th April 1965 and every twenty-five years thereafter, a revision of the ground rent and sub-ground rent is also to be made and the amount payable shall be adjusted so as to be equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for 70 working days…..

Xi zmien qabel il-15 ta' April 1990 kienu nfdew tmienja u hamsin lira (LM58) mic-cens u sub-cens ta' sebghin lira (LM70) biex, sal-15 ta' April 1990, meta kellha ssir ir-revizjoni, ic-cens u sub-cens kien ta' tnax-il lira (LM12) fis-sena."

L-ewwel Qorti imbaghad ghaddiet ghall-interpretazzjoni tal-patt ta' revizjoni u kompliet hekk:

"*Il-hsieb tal-partijiet meta sar il-kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968 kien li l-valur tac-cens u s-sub-cens jibqa' kostanti, u biex izommuh hekk rabtuh mal-paga minima. Cens u sub-cens ta' sebghin lira (LM70) fis-sena kien daqskemm kien jaqla' ragel bil-paga minima f'sebghin jum tax-xoghol. Ir-rata mela kienet ta' lira wahda kulljum. Il-paga minima li fuqha hadmu l-partijiet kienet ta' sitt liri (LM6) fil-gimgha, kif jixhed il-kuntratt stess. Dan ifisser li l-partijiet kienu qeghdin jahdmu fuq gimgha ta' sitt ijiem ta' xoghol. Huwa wkoll relevanti li l-partijiet hadmu fuq il-"minimum basic wage."*

Ghandu jinghad ukoll illi, ghalkemm il-kuntratt isemmi l-lira sterlina, ghall-ghanijiet tal-kawza tallum ma hux mehtieg li naraw kemm tiswa l-isterlina mqabbla ma' lira ta' Malta, ghax ir-rabta fil-kuntratt ma hix bejn il-munita lokali u l-isterlina, izda mal-paga minima.

*Fl-1990, meta kellha ssir ir-revizjoni, il-paga minima kienet ta' tnejn u tletin lira u tmienja u tmenin centezmu (LM32.88) fil-gimgha. Il-qorti hija tal-fehma li, biex izzomm l-ekwivalenza bejn il-kalkoli ta' l-1968 u dawk ghall-1990, ma ghandhiex tqis il-bonus u allowances li kienu jithallsu fl-1990 billi, kif rajna, il-partijiet fl-1968 kellhom f'mohhom il-"*minimum basic wage". *Rajna wkoll illi l-partijiet hadmu fuq gimgha ta' sitt ijiem ta' xoghol, u ghalhekk il-kalkolu ghall-1990 ukoll ghandu jsir fuq bazi ta' gimgha ta' sitt ijiem.*

*Meta naghmlu dawn il-kalkoli naraw illi l-"*minimum basic wage*" fl-1990 kienet ta' hames liri u tmienja u erbghin*

centezmu (LM5.48) kuljum, jew tliet mija u tlieta u tmenin lira u sittin centezmu (LM383.60) ghal sebghin jum.

Naturalment, la darba saret fidwa ta' parti mic-cens u sub-cens, din il-fidwa ma hix irrilevanti, bhal ma tidher li trid tghid is-socjeta` konvenuta. Infdew tmienja u hamsin lira (LM58) minn sebghin (LM70), u ghalhekk ic-cens u sub-cens li ghadu mhux mifdi huwa ta' tnax-il parti minn sebghin (12/70) ta' tliet mija u tlieta u tmenin lira u sittin centezmu (LM383.60). Illum, mela, ghad fadal cens ta' hamsa u sittin lira u sitta u sebghin centezmu (LM65.76) fis-sena."

<u>L-APPELL TAS-SOCJETA` KONVENUTA</u>

B'rikors tad-29 ta' Mejju 2000 s-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza fuq imsemmija. Qed jigi ssottomess illi l-interpretazzjoni mghotija mill-Qorti tal-patt numru 10 fil-kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968, fl-atti tan-Nutar Georeg Bonello Du Puis la hija a tenur tal-istess kuntratt u lanqas tal-ligi; konsegwentement is-socjeta` appellanti talbet li s-sentenza tad-19 ta' Mejju 2000 tigi revokata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat u li l-attur appellat jigi kkundannat li jhallas lis-socjeta` appellanti ic-cens u sub-cens fuq l-appartament numru 7, Trilithon Court, Qawra, b'sehh mil-15 ta' April 1990 sa 25 sena wara dik id-data bir-rata ta' LM86.66 fis-sena.

<u>L-AGGRAVJI TAS-SOCJETA` APPELLANTI</u>

Basikament is-socjeta` appellanti qedha tressaq zewg aggravji ghas-sentenza tad-19 ta' Mejju, 2000 u cioe`:

a) li fil-komputazzjoni ta' x'jikkonsisti l-*minimum basic wage* ghandhom jidhlu wkoll kull allowance u bonus li jippercepixxi haddiem fuq l-paga minima nazzjonali,

b) li fid-determinazzjoni tal-paga gornaljera li tirrifletti l-awment fic-cens u sub-cens ghandu jigi kunsidrat kull tibdil li sehh fiz-zmien tar-revizjoni b'mod li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni hamest ijiem lavorattivi u mhux sitta.

<u>IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI</u>

Qabel xejn ghandu jigi osservat li l-ligi taghna tipprovdi regoli ghall-interpretazzjoni tal-kuntratt kif dispost fl-Artikoli 1002 sa 1011 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). B'dana kollu l-principju ewlieni in materja huwa dak enuncjat fl-Artikolu 1002 li jghid li "*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.*" Din ir-regola ma thalli ebda dubbju li l-legislatur jirrikonoxxi bhala suprema l-volonta` tal-kontraenti u b'konsegwenza ebda Qorti ma tista' tintrometti ruhha biex taghti interpretazzjoni differenti minn dak li riedu l-partijiet kemm-il darba l-intenzjoni tal-partijiet tohrog cara mill-kuntratt.

Id-dicitura tal-patt numru 10 tal-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1968 huwa car billi dan jistabilixxi r-regoli li ghadhom jigu segwiti sabiex tigi stabbilita l-"parity" bejn c-cens u sub cens kif originarjament konvenut ma dak dovut fid-data tar-revizjoni. Jidher pero` li minkejja l-kliem car tal-patt fuq imsemmi nqala disgwid bejn il-partijiet dwar kif ghandu jigi komputat ic-cens dovut mill-attur appellat lis-socjeta` appellanti b'effett mill-15 ta' April, 1990. Dan id-disgwid izda mhux dovut ghal xi nuqqas ta' kjarezza fil-kuntratt originali izda pjuttost minhabba bdil fic-cirkostanzi ta' minimum wage earner, sew ghal dak li huma granet ta' xoghol, kif ukoll ghal dak li jista' jigi kunsidrat bhala '*minimum basic wage*'. Ghalhekk insibu li ma hemmx qbil bejn il-partijiet ta' x'ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta issir il-komputazzjoni tal-introitu ta' persuna fuq salarju "basic" kif kontemplat fl-istess kuntratt.

Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti "*Il-hsieb tal-partijiet meta sar il-kuntratt ta' Novembru, 1968 kien li l-valur tac-cens u s-sub-cens jibqa' kostanti…..*" u cioe` li bhala rizultat tal-awment kontemplat kull hamsa u ghoxrin sena d-direttarju jitpogga fl-istess posizjoni li kien meta c-cens u sub cens kien originarjament impost jew rivedut.

Biex tintlahaq din il-parita` bejn cens u l-"*introitu*" ta' persuna fuq "*minimum basic wage*" din il-Qorti,

kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, hija tal-fehma li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni dak kollu li jigi percepit bhala "**paga**" minn "*minimum wage earner"* fiz-zmien tar-revizjoni. Dan ghaliex altrimenti l-iskop tal-klwasola numru 10 tal-kuntratt ta' Novembru, 1968 ma jigiex milhuq ghax hekk biss jista' jinghad li jkun hemm parita`.

Huwa minnu, kif osserva l-appellat, li l-frazi "basic minimum wage" issib konfort fl-avviz legali li jinhareg kull sena mid-dipartiment koncernat. Pero` huwa daqstant veru li l-bonus li jinghata lill-impjegat illum ma ghandux aktar l-aspett ta' rikonoxximent lill-impjegat u bhala korrispettiv ghall-entuzjazmu tieghu fuq il-bank tax-xoghol. Dan il-'bonus' illum huwa dovut bi dritt u jithallas lil kull impjegat indiskriminatament. Ghalhekk kull ammont percepit bhala tali jifforma parti mill-"paga" ta' kull impjegat, inkluz ukoll dak l-qieghed fuq il-"*minimum wage*". Dan il-hsieb tal-Qorti huwa assodat b'dak li jipprovdi l-Artikolu 2 tal-Att numru 11 tal-1952 dwar il-Kondizzjonijiet tal-Impieg billi hemm "**paga**" hija definita bhala "*remunerazzjoni jew qligh, li jithallsu bil-flus minn principal lil impjegat u tinkludi kull bonus li ghandu jithallas skond l-Artikolu 29 ta' dan l-Att.*"

Issa l-Artikolu 29 tal-Att imsemmi jipprovdi li "*Kull principal ghandu jhallas, jew jara li jithallas, lil kull wiehed mill-impjegati whole time tieghu, bejn il-15 u t-30 tax-xahar ta' Gunju u bejn il-15 u t-23 tax-xahar ta' Dicembru ta' kull sena, bonus fil-forma ta' somma ta' flus li, f'kull kaz, ma tkunx inqas minn nofs dik li l-Gvern ikun avza, fl-estimi generali ta' kull sena partikolari, li sejjer ihallas lil kull wiehed mill-impjegati tieghu matul dik is-sena*." Fuq li skorta ta' dan l-artikolu l-attur appellat qed jissottometti li anke jekk, ghal grazzja tal-argument, il-'bonus' jigi kunsidrat bhala parti mill-"basic minimum wage" l-ammont li ghandu jizdied mas-salarju annwu tal-'minimum wage earner' ghandu jkun nofs l-ammont dikjarat bhala bonus mill-gvern billi strettament dan l-ammont biss huwa dovut lill-impjegat kif jiddisponi l-istess Artikolu 29 fuq citat u mhux l-intier.

Ghalkemm illum hija l-prassi li l-impjegati, anke dawk mal-privat, jithallsu l-'bonus' kollu dikjarat mill-Gvern din il-Qorti hija tal-fehma li s-sottomissjoni tal-attur appellat hija korretta. Il-komputazzjoni tal-"multiplier" ghal fini tal-fissazzjoni tac-cens u sub cens awmentat trid, ta' bilfors, tkun bazata fuq dak li strettament huwa dovut legalment lill-"minimum wage earner" sabiex b'hekk tkun qed tigi sodisfatta l-kondizzjoni imposta fil-klawsola numru 10 tal-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1968.

Din il-Qorti izda ma' tistax taccetta s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti rigward il-"family allowance". Din qed tghid li, fil-komputazzjoni tal-introitu tal-"minimum wage earner" ghandha wkoll tizdied l-"family allowance" li tinghata lil certa kategorija ta' "family units". Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni billi, fl-ewwel lok din l-"allowance" ma tinkwadrax bhala introitu garantit skond il-provvediment ta' l-Att 11 tal-1952; inoltre din tithallas mill-Gvern Civili u mhux mill-employers bhala parti mis-servizzi socjali tal-pajjiz; u finalment din l-"allowance" ma tithallasx lil kull impjegat indiskriminatament izda lil "family units" li jikkwalifikaw ghaliha b'mod li jekk ikun hemm zewg "minimum wage earners" fl-istess familja, il-"family allowance" tinghata biss lil wahda mill-konjugi u mhux lit-tnejn b'mod li din l-"allowance" ma tirriflettix l-introitu ta' dak li jkun izda, kif inghad fuq, tifforma parti mill-assitenza socjali tal-istat.

Ma jidhirx kontestat bejn il-partijiet li l-"bonus" fil-perjodu relevanti kien ta' LM116 fis-sena. Isegwi li, skond ma gie ritenut aktar il-fuq, l-ammont li ghandu jizdied mal-paga minima nazzjonali ghandu jkun ta' LM58. B'dana, li introitu annwu ta' "basic wage earner" fis-sena 1990, ghall-fini tal-komputazzjoni tac-cens jirrizulta li kien LM1767.76, ossia LM33.99,5 arrotondat ghal LM34 fil-gimgha.

Il-kwistjoni l-ohra li fadal tigi ezaminata hija dik marbuta mal-granet lavorattivi. Il-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 1968 jghid hekk: "*the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week.*" Fiz-zminijiet tal-koncessjoni originali gimgha ta' xoghol

kienet gimgha ta' sitt ijiem. L-ewwel Qorti ghalhekk irriteniet li, gialadarba c-cens u sub- cens ta' LM70 kien jirrispekkja l-paga ta' persuna bil-"minimum wage" ghal sebghin gurnata (stante li l-paga minima dak iz-zmien kienet ta' LM1 kull jum) allura l-komputazzjoni fiz-zmien tal-awment kellha issir ukoll fuq bazi ta' gimgha xoghol ta' sitt ijiem.

Is-socjeta` appellanti hasset ruhha aggravata b'dan ir-ragunament u qed tghid li "*r-revizzjoni li kellha ssir u li saret fl-1990 kellha tinhadem a bazi ta' hames granet xoghol u mhux a bazi ta' sitt granet, f'gimgha utili, ghax il-gimgha tax-xoghol fl-1990 kienet ta' hames tijiem utili.*" Dan l-aspett tal-kwistjoni ghandu rilevanza nkwantu jirrifletti direttament fuq il-paga ta' kull jum fi zmien tar-revizjoni billi l-introitu annwu issa jrid jinqasam fuq numru izghar ta' granet lavorattivi. Dan ikollu effett dirett meta jigi multiplikat l-ammont rizultanti b'70 gurnata.

Ghalkemm huwa minnu li l-klawsola numru 10 tal-kuntratt sotto ezami tirriferi ghal "*the minimum basic wage of six pounds sterling per week*" b'mod li wiehed jista' jinghata x'jifhem li l-perjodu rappresentat minn gimgha ghandu xi relevanza ghall-fini tal-komputazzjoni, minn qari sew tal-klawsola in kwistjoni jidher li r-revizjoni kontemplata hija aktar marbuta mal-introitu ta' "minimum wage earner" f'gurnata ta' xoghol milli mal-introitu tieghu fuq perjodu ta' gimgha. Infatt fl-istess klawsola jinghad li r-revizjoni tac-cens u sub cens trid tkun tali li "*the amount payable shall be adjusted so as to be equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for 70 working days…."* Minn dan jidher li l-enfazi hija proprju fuq l-introitu gornalier u konsegwentement jekk fid-data tar-revizjoni haddiem kien jahdem biss hames tijiem fil-gimgha l-introitu tieghu ta' dik il-gimgha irid jigi diviz b'hames tijiem sabiex tigi stabbilita l-paga tieghu gornaliera, alternattivament l-introitu annwu ta' din il-persuna trid tigi diviza bl-ammont ta' granet li huwa jahdem f'sena. B'dana li a bazi ta' dak li inghad hawn fuq rigwardanti l-introitu annwu u dak ta' kull gurnata lavorattiva ta' impjegat b'paga minima jirrizulta li r-revizjoni tac-cens u sub-cens ghandha tinhadem fuq paga gornaliera ta' LM6.80. Konsegwentement ic-cens u sub-

cens li ghadu mhux mifdi, b'effett mill-15 ta' April, 1990 sa hamsa u ghoxrin sena ohra wara dik id-data, ghandu jigi rivedut b'mod li l-ammont pagabbli jkun ta' LM81.60 fis-sena.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tilqa' l-appell tas-socjeta` konvenuta izda minflok li tirrevoka s-sentenza tad-19 ta' Mejju, 2000 kif intalab fir-rikors promotur, tipprovdi billi tiddikjara li l-ammont ta' cens u sub cens fuq l-appartament numru 7, Trilithon Court, Qawra b'sehh mill-15 ta' April, 1990 sa hamsa u ghoxrin sena wara dik id-data huwa ta' wiehed u tmenin lira maltin u sittin centezmu (LM81.60) fis-sena u f'dan is-sens tirriforma s-sentenza appellata.

Tordna finalment li fic-cirkostanzi l-ispejjez kollha kemm dawk tal-prim istanza u ta' dan l-appell ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

--------------------------------TMIEM--------------------------------