MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 20/2004/1

St. George's Park Company Limited

v.

Dr. Hugh Peralta, Dr. Noella Grima, ir-Registratur tal-Qorti u P.L. Rose Sciberras

Il-Qorti:
<u>PRELIMINARI</u>
1.1 Dan hu appell ad istanza ta' l-intimati Dr. Hugh Peralta u Dr. Noella Grima minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Gunju 2005, fil-kawza fl-ismijiet premessi li fiha dik il-Qorti laqghet it-talba maghmula mis-socjeta` appellata fir-rikors promotorju u

ghalhekk ordnat li tithassar it-taxxa tad-drittijiet fl-att tac-citazzjoni numru 2736/1999, bl-ispejjez kontra l-intimati, fosthom iz-zewg appellanti fuq imsemmija.

1.2 Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell qieghed jigi riportat hawn taht *in toto* dak li gie deciz mill-Qorti ta' l-ewwel grad:
"Dan il-provvediment huwa dwar talba tas-soċjetà rikorrenti biex il-Qorti tħassar taxxa ta' drittijiet ġudizzjarji intaxxata mill-intimat Reġistratur tal-Qrati ["ir-reġistratur"] favur l-intimati l-oħra ["l-intimati"] fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 2736/1999.

"Il-fatti li wasslu għal dan l-episodju ġraw hekk:

"Is-soċjetà rikorrenti kienet fetħet kawża kontra terzi biex titlob illi jinħall kuntratt ta' kiri, l-iżgumbrament ta' dawk li kontriehom saret il-kawża, u l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' penali. F'din il-kawża s-soċjetà rikorrenti kienet patroċinata mill-intimati, iżda dawn irrinunzjaw għall-patroċinju waqt is-smigħ tal-kawża, wara illi kienu ngħalqu l-proċeduri bil-miktub iżda qabel ma l-kawża tħalliet għas-sentenza. L-intimati, wara li irrinunzjaw għall-patroċinju, kisbu l-ħruġ ta' taxxa tad-drittijiet tagħhom u, b'ittra uffiċjali tal-15 ta' Diċembru 2003, sejħu lir-rikorrenti biex tħallashom id-drittijiet intaxxati ta' disgħa u erbgħin elf, tmien mija u ħamsin lira u għoxrin ċenteżmu (Lm49,850.20).

"Ir-rikorrenti, bir-rikors li bih infetħu dawn il-proċeduri tal-lum, talbet illi l-Qorti tħassar it-taxxa ta' drittijiet u fissret illi t-taxxa ma tiswiex, u nħarġet ħażin, għal dawn ir-raġunijiet:

"1. għax it-taxxa ma setgħetx tinħareġ meta l-kawża kienet għadha qiegħda tinstema' billi d-drittijiet ma setgħux jinħadmu qabel ma ngħatat is-sentenza; u

"2. għax it-taxxa nħadmet ħażin.

"L-intimati wieġbu fis-17 ta' Frar 2004[1] u r-reġistratur wieġeb fit-18 ta' Frar 2004[2]. Il-partijiet ittrattaw il-meritu wkoll b'noti ta' osservazzjonijiet.
Is-soċjetà rikorrenti kienet ippreżentat rikors ieħor[3] kontra l-intimati bl-istess meritu bħal dan dwar taxxa oħra ta' drittijiet, u dik il-vertenza nqatgħet b'dikriet mogħti fit-28 t'April 2005.

"Dwar l-ewwel ilment tar-rikorrenti — illi t-taxxa ma setgħetx tinħadem qabel ma tkun inqatgħet il-kawża — id-dikriet tat-28 t'April 2005 igħid illi "avukat li ma jibqax jippatroċinja klijent f'kawża għandu dritt għall-ħlas tiegħu immedjatament, u mhux obbligat joqgħod jistenna li l-kawża tiġi determinata". Din il-Qorti taqbel ma' dik il-konklużjoni. Id-drittijiet ta' avukat f'kawża ma jinħadmux bilfors fuq dak li jiġi likwidat fis-sentenza iżda wkoll fuq dak li ssejjaħ "*massa litigiosa*" li tista' tiġi determinata mill-atti tal-kawża. Sabiex ma ttennix l-istess argumenti, il-Qorti tagħmel referenza għar-raġunijiet mogħtija fid-dikriet tat-28 ta' Frar 2005 fl-atti tar-rikors numru 21/2004.

"Il-kwistjoni l-oħra hija dwar jekk it-taxxa nħadmitx sew. Waqt is-seduta ta' l-1 ta' Diċembru 2004[4] il-partijiet qablu illi l-kwistjoni hija dwar "jekk id-dritt intaxxat *ad valorem* fuq lokazzjoni għandux jinħadem fuq iż-żmien kollu li fadal mill-kirja wkoll jekk dan huwa ta' aktar minn ħamsa u għoxrin sena".

"Dwar din il-kwistjoni, id-dikriet tat-28 ta' Frar 2005 fl-atti tar-rikors numru 21/2004 igħid hekk:

"L-Artikolu 750 tal-Kap 12 igħid li:

"“Il-valur tal-jedd temporanju għaċ-ċens, renti, jew ħlasijiet oħra ta' kull sena, jiġi determinat mill-ammont totali tar-renta netta għaż-żmien li jkun fadal, billi r-renta ta' kull sena tiġi kkalkulata, meta ma tistax tigi determinata xort'oħra, fuq tas-sena ta' qabel".

---

1 *Foll.* 36 *et seqq.* u *foll.* 40 *et seqq.*
2 *Fol.* 46.
3 Rikors nru 21/2004
4 *Fol.* 52.

"L-Artikolu 756(1) ta' l-istess Kap. 12, igħid, imbagħad, li f'kaz ta' kawżi għal żgumbrament ta' kerrej minħabba li jkun lura fil-ħlas tal-kera, *"jew għal-raġuni leġittima oħra"* (kif inhu dan il-każ: żgumbrament minħabba ksur tal-kuntratt lokatizju), il-valur jinħadem billi jingħadd il-kera għaż-zmien kollu li jkun fadal biex jispiċċa l-kuntratt (skond l-artikolu 755(*b*) ta' l-istess Kap. 12).

"Issa f'dan il-każ, jirriżulta li l-kuntratt ta' kiri kien ġie pubblikat fil-15 ta' Ottubru, 1988, u l-kuntratt kien għal 96 sena b'kera ta' Lm35 kuljum, liema kera kellha tiżdied kull tant żmien skond iż-żjieda fil-*minimum wage*. Dan il-kuntratt ġie terminat fl-2000 meta kien għad fadal madwar 84 sena għall-għeluq tiegħu.

"Bil-kera ta' Lm35 kuljum, il-kera annwali tkun ta' Lm12,775. Id-deputat reġistratur, però, ma ħadimx fuq il-kera *"għaż-żmien kollu li jkun fadal"*, izda fuq ħames snin u dan skond istruzzjonijiet li rċieva fis-sens li, fil-prattika, f'każijiet bħal dawn, tinħareġ taxxa fuq dak li jkun fadal sa sbatax-il sena. B'hekk, għal din it-tieni talba, huwa ħadem fuq valur ta' Lm63,875, u ħareg it-taxxa relattiva.

"Din il-parti tat-taxxa ma ġietx aċċettata mill-Avukati intimati, u r-reġistratur, għalhekk, talab il-parir ta' Dr Victor Zammit, li huwa *Director Legal Services* fil-Qorti. Fuq parir ta' Dr Zammit, ir-Reġistratur tal-Qorti ta istruzzjoni biex tinħareġ taxxa ġdida bil-valur tal-kirja jkun meqjus u maħdum skond l-Artikolu 750 tal-Kap. 12, jiġifieri li t-taxxa tinħadem fuq iż-żmien kollu rimanenti, bir-riżultat li t-taxxa ġiet riveduta u d-dritt tal-Avukat żdied b'kollox minn Lm2,320 ghal Lm8,297. Il-Qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni għax, fil-fatt, tirrifletti dak li tgħid il-liġi.

"Il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra jekk hemmx jew le xi anomalia fil-liġi, speċjalment meta dan jitqabbel mal-mod ta' kif tinħadem taxxa meta l-kawża tkun tittratta kuntratti ta' enfitewsi. Jista' jkun li meta l-Legislatur irregola kif tinħadem taxxa f'każ ta' riżoluzzjoni ta' kuntratt ta' kera, ma kienx qed jaħseb li l-kirjiet, speċjalment dawk kummerċjali, kienu se jkunu ta' ammont għoli, però, il-liġi

hi ċara, u meta jkun hekk, m'hemmx lok għal interpretazzjoni oħra għajr dik li tiġi segwita dik litterali.

"Din il-Qorti, bir-rispett kollu, ma taqbilx ma' din il-konklużjoni, u l-aktar ma' dak li ngħad fl-aħħar paragrafu tas-silta miġjuba fuq. Interpretazzjoni tajba ta' dispożizzjoni tal-liġi ma għandhiex toqgħod biss fuq dik id-dispożizzjoni maħruġa mill-kuntest tagħha, iżda għandha tqisha wkoll fid-dawl tal-ħtieġa illi ma jinħolqux antinomiji fl-ordinament ġuridiku, għax *incivile est nisi tota lege perspecta una aliqua particula eius proposita iudicare vel respondere*[5].

"L-interpretazzjoni tal-liġijiet ma hijiex teknika mekkanika.

"Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma relevanti għall-każ tallum huma dawn l-artikoli tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

"**748.** Il-valur ta' l-oġġett fil-kawża hu determinat mit-talba-

"(*a*) meta t-talba hija għall-ħlas ta' somma determinata;

"(*b*) meta t-talba hija għall-ħaġa li l-valur tagħha hu determinat fit-titolu li jagħti kawża għall-azzjoni, jew f'xi kitba oħra li torbot lill-partijiet, jew bil-fehma ta' kulħadd, jew bil-prezz kurrenti.

"**749.** (1) Il-valur ta' immobbli, meta mhux determinat bil-mod imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, jiġi determinat mir-renta netta tas-sena li taħbat l-aħħar qabel multiplikata ħamsa u għoxrin darba.

" (2) Ir-regola miġjuba fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu tgħodd ukoll biex jiġi determinat-

"(*a*) il-valur tal-jedd perpetwu għaċ-ċnus, renti, jew ħlasijiet oħra ta' kull sena;

[5] Dig.1.3.24; Celsus 9 dig.

"(*b*) il-valur ta' l-oġġett fil-kawża dwar it-telf tal-jedd ta' enfitewsi jew dwar it-tmiem ta' enfitewsi.

" 750. Il-valur tal-jedd temporanju għaċ-ċnus, renti, jew ħlasijiet oħra ta' kull sena, jiġi determinat mill-ammont totali tar-renta netta għaż-żmien li jkun fadal, billi r-renta ta' kull sena tiġi kkalkulata, meta ma tistax tiġi determinata xort'oħra, fuq ir-renta tas-sena ta' qabel.

" 755. Fil-kawżi dwar l-eżistenza jew il-validità ta' kuntratti ta' kiri, inkella dwar it-tmiem tagħhom qabel iż-żmien miftiehem, il-valur jiġi stabbilit -

"(*a*) fl-ewwel każ, billi jingħadd il-kera taż-żmien kollu li għalih, bħal ma tippretendi l-parti, il-kuntratt għandu jibqa' jseħħ; u

"(*b*) fit-tieni każ, billi jingħadd il-kera għaż-żmien kollu li jkun fadal biex jispiċċa l-kuntratt.

" 756. (1) Ir-regola miġjuba fil-paragrafu (*b*) ta' l-aħħar artikolu qabel dan tgħodd għall-kawżi ta' żgumbrament ta' kerrej minħabba li jkun baqa' lura fil-ħlas tal-kera, jew għal raġuni leġittima oħra.

"Il-kawża kienet dwar żgumbrament ta' kerrej, u għalhekk għandu jgħodd dak li jingħad fl-Art. 755(*b*), *viz.* illi l-valur ta' l-oġġett fil-kawża jitqies billi jingħadd il-kera għaż-żmien kollu li fadal biex jispiċċa l-kuntratt. Ma' dan l-artikolu hemm analoġija fl-Art. 750 dwar il-valur ta' jedd temporanju għaċ-ċnus. L-Art. 749, iżda, igħid illi, fil-każ ta' ċens għal dejjem, il-valur jitqies billi jingħadd iċ-ċens ta' sena multiplikat għal ħamsa u għoxrin darba.

"Dan għandu jfisser illi jedd temporanju għal aktar minn ħamsa u għoxrin sena ma jistax ikun multiplikat għal aktar minn ħamsa u għoxrin darba, għax inkella tasal għall-konklużjoni assurda illi jedd temporanju jiswa aktar minn jedd għal dejjem.

"L-intimati qegħdin igħidu illi dan igħodd għal kuntratti ta' enfitewsi, mhux għal kuntratti ta' kiri. Dan iżda jwassal

għall-konklużjoni illi l-kiri — li huwa biss *ius in personam* — għal żmien li jkun aktar minn ħamsa u għoxrin sena jiswa aktar minn enfitewsi — li jagħti *ius in re* — għall-istess żmien. Din il-Qorti iżda temmen illi dak li jingħad fl-Art. 749 għandu jgħodd ukoll għall-kirjiet. Tassew illi l-kuntratti ta' kiri u ta' enfitewsi huma magħżula minn xulxin u jagħtu jeddijiet differenti, iżda hemm biżżejjed xebh bejniethom — aktar u aktar fil-każ, bħal dak tal-lum, fejn il-kiri huwa għal żmien twil, tant illi f'ċerti każijiet il-kiri jitqies enfitewsi[6] — biex tkun tista' tgħid illi l-Art. 749 igħodd għat-tnejn, u hekk tevita li jkollok tasal għall-konklużjoni anomala illi kiri jiswa aktar minn enfitewsi għall-istess żmien.

"Il-Qorti għalhekk taqbel mar-rikorrenti illi r-reġistratur ħadem ħażin id-drittijiet meta qies is-snin kollha li fadal mill-kuntratt tal-kiri għalkemm dawn kienu aktar minn ħamsa u għoxrin sena, u kellu, minflok, jimmultiplika l-kera ta' sena għal ħamsa u għoxrin darba biex joħroġ il-valur.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' t-talba magħmula fir-rikors u tħassar it-taxxa tad-drittijiet fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 2736/1999. L-ispejjeż ta' dan l-episodju għandhom iħallsuhom l-intimati."

<u>L-APPELL TA' L-INTIMATI DR. HUGH PERALTA U DR. NOELLA GRIMA</u>

2.1 L-intimati Dr. Hugh Peralta u Dr. Noella Grima hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u interponew appell minn dan il-provvediment.

2.2 In succint, l-aggravji ta' l-appellanti huma dawn li gejjin:-

(I) li l-ligi relativa hija cara u kwindi ma hemm lok ghall-ebda interpretazzjoni salv dik litterali. M'huwiex ghalhekk il-kaz li l-Qorti - kif zbaljatament ghamlet l-ewwel Qorti - tikkunsidra jekk hemmx anomalija jew le fil-ligi;

[6] Art. 1498, Kod. Civ.

(II) it-tassazzjoni ghandha ssir skond l-interess li ghandu l-attur fil-kawza tieghu u t-tassazzjoni ghandha tinhadem konformement;

(III) il-valur tal-kawza *de quo* huwa wiehed determinat u ghalhekk qatt ma jista' jigi applikat l-Artikou 749 tal-Kap. 12 ghaliex dan japplika fil-kaz fejn il-valur m'huwiex determinat;

(IV) l-ewwel Qorti ddecidiet bil-maqlub ta' dak li tghid il-ligi, bir-rizultat li b'hekk hija biddlet il-ligi u assumiet rwol li jmur oltre dak li hu mistenni minn gudikant, jigifieri dak li jinterpreta u japplika l-ligijiet "u mhux (j) ikkrea ligi differenti min dik tal-legislatur."

2.3 In vista tas-suespost, l-appellanti talbu riforma ta' l-imsemmija decizjoni u dana billi din il-Qorti:
"Tikkonferma l-istess sentenza in kwantu l-Qorti tal-Prim Istanza cahdet it-talba ta' l-appellati li taxxa ma setghetx tinhadem qabel ma l-kawza tkun inqatghet, u thassarha, tannulla u tirrevoka l-istess sentenza appellata ghall-kumplament in kwantu l-ewwel Qorti ddecidiet li tilqa' it-talba ta' l-appellati u thassar it-taxxa tad-drittijiet fl-att tac-citazzjoni numru 2736/1999 GCD u b'hekk tiddeciedi billi tikkonferma l-korrettezza tal-principji fuq imsemmija mill-esponenti u l-korrettezza tat-taxxa in kwistjoni kif mahduma u mahruga mir-Registratur tal-Qorti bl-ispejjez kontra l-appellati."

<u>IR-RISPOSTA TAS-SOCEJTA` ST. GEROGE'S PARK COMPANY LIMITED</u>

3. Is-socjeta` appellata wiegbet li l-ewwel Qorti kellha ragun meta ddecidiet li interpretazzjoni tajba ta' dak li tghid il-ligi ma tistriehx semplicement fuq disposizzjoni mahruga mill-kuntest taghha, izda ghandha, minflok, tikkunsidraha wkoll fid-dawl tal-htiega li ma jinholqux anomaliji fl-ordinament guridiku.

Ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

4. Ghal kull buon fini tajjeb li jigi rilevat li ma gie interpost ebda appell, lanqas wiehed incidentali, la mill-kontro-parti rikorrenti u lanqas mill-ko-intimati l-ohrajn kompriz ir-Registratur tal-Qorti (li kien dak li hareg it-taxxa ta' l-ispejjez gudizzjarji impunjata).

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. Minn ezami ta' l-atti, jirrizulta li fis-seduta datata l-1 ta' Dicembru 2004 (ara fol. 52 tal-process), gie registrat il-verbal segwenti li jinkapsula dak li hu l-pern tal-vertenza bejn il-partijiet, jigifieri:
"Il-partijiet jaqblu illi l-kwisjtoni wahdanija f'din il-kawza hija jekk id-dritt intaxxat *ad valorem* fuq lokazzjoni ghandux jinhadem fuq massimu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena jew inkella ghandux jinhadem fuq iz-zmien kollu li fadal mill-kirja wkoll jekk dan huwa aktar minn 25 sena."

6. Mill-atti jirrizulta pacifiku li s-socjeta` rikorrenti kienet antecedentement istitwiet kawza kontra terzi fejn talbet ix-xoljiment ta' kuntratt lokatizju u l-konsegwenti zgumbrament ta' l-imharrka, kompriza talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta' penali. F'dik il-kawza, l-istess socjeta` rikorrenti kienet ippatrocinata miz-zewg appellanti odjerni li, fil-kors tal-proceduri, irrinunzjaw ghall-patrocinju. Dan sehh wara li kienu gia` nghalqu l-proceduri bil-miktub izda qabel ma l-kawza thalliet ghas-sentenza. L-appellanti ottjenew taxxa tad-drittijiet taghhom u permezz ta' ittra ufficjali in data tal-15 ta' Frar 2003, huma interpellaw lis-socjeta` appellata biex tissalda d-drittijiet professjonali taghhom fis-somma ta' Lm49,850.20c (disgha u erbghin elf, tmien mija u hamsin lira u ghoxrin centezmu), ekwivalenti llum ghall-ammont ta' €116,119.73c.

7.1 Bir-rikors promotorju formanti parti integrali mill-mertu ta' dana l-appell, is-socjeta` appellata kienet talbet lill-Qorti biex it-taxxa tad-drittijiet emessa mir-Registratur - ko-intimat ukoll f'din il-procedura - tigi mhassra billi skond hu din it-taxxa nhadmet u nhareg b'mod skorrett u dana minhabba zewg ragunijiet, jigifieri,
(I) ghax taxxa tad-drittijiet bhal dik emessa ma setghetx tinhareg meta l-kawza kienet ghadha pendenti u ghalhekk

tali drittijiet ma setghux jinhadmu qabel ma fil-fatt giet ppronunzjata s-sentenza;

(II) u ghax, fi kwalsiasi kaz, it-taxxa impunjata nhadmet hazin.

7.2 Ghal dak li jikkoncerna l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellata kif hawn fuq riportat, ghandu jigi rilevat li fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti kienet qabel xejn iddecidiet li dan il-gravam huwa infondat fis-sens li avukat li ma jibqax jippatrocina klijent f'kawza ghandu dritt ghall-hlas tieghu immedjatament, u m'huwiex obbligat joqghod jistenna li l-kawza tigi determinata. Dwar din il-parti mid-decizjoni appellata ma gie intavolat ebda appell u lanqas appell incidentali.

8. Issa tajjeb li jigi osservat, kemm ghaliex dan il-fatt gie rilevat anke mill-Qorti ta' l-ewwel grad u kemm ukoll ghaliex jista' ikollu certa rilevanza ghall-procedura in ezami, li l-istess socjeta` appellata kienet gia` pprezentat rikors iehor b'talba simili - ara Rikors numru 21/2004 - kontra l-intimati u li dik il-vertenza giet deciza b'digriet moghti fit-28 ta' April 2005, jigifieri ftit aktar minn xahar u gimgha qabel ma l-ewwel Qorti ddekretat il-provvediment mertu ta' dana l-appell, jigifieri fid-9 ta' Gunju, 2005. Gara pero` li filwaqt li f'dan it-tieni rikors, mertu ta' dana l-appell, l-ewwel Qorti segwiet il-fehma u d-decizjoni tal-Qorti moghtija fil-procedura l-ohra (b'gudikant differenti) in kwantu gie hemm ritenut li taxxa setghet tinhadem u tinhareg qabel id-decizjoni finali, il-Qorti invece ddecidiet b'mod differenti il-kwistjoni l-ohra jigifieri dwar jekk it-taxxa nhadmitx korrettement jew le. Fil-fatt gara li fiz-zewg kazi gie interpost appell pero` billi r-rebbieha u t-telliefa f'kull wahda miz-zewg kawzi kienu bil-maqlub ta' xulxin, jirrizulta li mir-rikors l-iehor (rikors numru 21/2004) appellat is-socjeta` rikorrenti, mentri fit-tieni rikors (dak odjern, jigifieri bin-numru 20/04) mertu ta' dana l-appell, appellaw minnu biss iz-zewg avukati, ex-patrocinanti legali ta' dik is-socjeta`.

9. Ikun utli li jinghata sfond fil-qosor tal-fatti li wasslu ghal din il-vertenza. Jirrizulta li kienet giet istitwita kawza mis-

socjeta St. George's Park Company kontra s-socjeta` Premier Investments Limited (Citazzjoni numru 2736/1999) koncernenti talba dikjaratorja fis-sens li s-socjeta` hemm konvenuta kisret il-kondizzjonijiet u l-obbligi kontrattwali relativi ghall-ftehim lokatizju vigenti bejn iz-zewg kumpaniji in data tas-16 ta' Marzu, 1992. Fl-istess tahrika ntalbet ukoll ir-rizoluzzjoni tal-kirja in bazi ta' dak li kienet tistipula l-iskrittura lokatizja u l-konsegwenti zgumbrament tal-konvenuta mill-fond lokat fi zmien qasir u perentorju. Il-legali tas-socjeta` attrici f'dik il-procedura kienu appuntu l-avukati Dr. Hugh Peralta u Dr. Noella Grima, odjerni appellati, li pero` rrinunzjaw ghall-patrocinju tas-socjeta` attrici, appellata odjerna, fil-pendenza tal-kawza. Dawn talbu taxxa tad-drittijiet spettanti lilhom min-naha tar-Registratur tal-Qorti u din it-taxxa hija sewwa sew il-mertu ta' l-appell in dizamina peress li s-socjeta` appellata dehrilha li kienet inhadmet hazin u ghalhekk talbet revizjoni taghha. L-ewwel Qorti tatha ragun, u ghalhekk l-appellanti (iz-zewg avukati) interponew appell ghaliex hassewhom aggravati bil-mod li l-ewwel Qorti ddecidiet il-vertenza.

10. Fl-aggravji taghhom, riportati in succint *supra*, l-appellanti jsostnu li meta l-ligi tal-procedura ghandha disposizzjonijiet cari, ma kienx lecitu jew konsentit ghall-ewwel Qorti li taghti interpretazzjoni taghha u tmur 'il hinn minn dak li l-ligi stess tispecifika. Ir-rwol tal-gudikant m'huwiex wiehed legislattiv imma dak li jinterpreta u jiddeciedi fuq dak li tghid il-ligi. L-ewwel Qorti ma kenitx tenuta li tikkunsidra jekk jezistux anomaliji jew le fil-ligi, kif fil-fatt ghamlet. Inoltre, l-Artikolu 749 tal-Kap. citat mill-ewwel Qroti biex hija tiggustifika l-konkluzjoni raggunta minnha ma jaghmilx ghall-kaz in ezami ghaliex it-tassazzjoni tinhadem fuq dak "l-interess li ghandu l-attur fil-kawza". Trattandosi hawn imbaghad ta' ammont determinat, ghal fini ta' likwidazzjoni, m'huwiex anqas il-kaz li jigi applikat l-Artikolu 749 ta' l-istess Kap., kif ghal darb'ohra zbaljatament, ghamlet l-ewwel Qorti, isostnu l-appellanti.

11. Din il-Qorti, wara li hadet kont tas-sottomissjonijiet kemm ta' naha u kemm ta' ohra, u konxja wkoll mill-fatt li fil-kawza l-ohra b'meritu simili kienet giet differentement

deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Rikors Numru 21/04), liema kawza tinsab imhollija wkoll ghal-lum ghas-sentenza quddiem din il-Qorti ta' l-Appell, jidhrilha li, ghalkemm certament hemm validita` fl-argumenti u ragjonamenti esposti mill-appellanti odjerni in sostenn ta' l-aggravji taghhom, l-appell taghhom huwa infondat u dan ghar-ragunijiet li ser jinghataw minn din il-Qorti.

12. Ghalkemm huwa minnu li, kif sostnew l-appellanti, mhijiex il-funzjoni ta' gudikant li jidhol f'mansjonijiet li *de proprio* jappartjenu ghall-poter ezekuttiv u/jew legislattiv ta' l-Istat, b'daqshekk ma jfissirx li l-Qorti m'ghandhiex tinterpreta hi fejn issib li tassew hemm anomaliji jew nuqqas ta' kjarezza fil-ligijiet tal-pajjiz. Anzi, kif tajjeb u gustament qalet l-ewwel Qorti, il-ligi ma tistax tinghata interpretazzjoni li twassal ghall-konkluzjonijiet anomali jekk mhux ukoll addirittura ingusti ghall-parti sokkombenti.

13.1 Huwa pacifiku li fl-ezercizzju tieghu biex jahdem it-taxxa tad-drittijiet dovuta lill-appellanti, ir-Registratur htieglu jikkalkula l-valur tal-kirja involuta. Jirrizulta li dan il-valur inhadem billi giet immoltiplikata l-kera globali annwali kif pattwita bejn il-partijiet, jigifieri bir-rata ta' Lm110 *per diem* (il-valuta legali ta' dak iz-zmien), bin-numru ta' snin li kien ghad fadal sakemm jiskadi t-terminu, b'kollox cioe` ghar-rimanenti erbgha u tmenin (84) sena.

13.2 Jekk imbaghad wiehed jara x'tiddisponi l-ligi tal-procedura taghna (Kap. 12) dwar kif ghandu jigi stabbilit il-valur ghal fini ta' taxxa jsib *inter alia* l-artikli segwenti bhala dawk li ghandhom jirregolaw tali materja jigifieri,

748. Il-valur ta' l-oggett fil-kawza hu determinat mit-talba -

(a) meta t-talba hija ghall-hlas ta' somma determinata;

(b) meta t-talba hija ghall-haga li l-valur taghha hu determinat fit-titolu li jaghti kawza ghall-azzjoni, jew f'xi kitba ohra li torbot lill-partijiet, jew bil-fehma ta' kulhadd, jew bil-prezz kurrenti.

749. (1) Il-valur ta' l-immobbli, meta mhux determinati bil-mod imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, jigi determinat

mir-renta netta tas-sena li tahbat l-ahhar qabel multiplikata hamsa u ghoxrin darba.

(2) Ir-regola migjuba fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu tghodd ukoll biex jigi determinat -

(a) il-valur tal-jedd perpetwu ghac-cnus, renti jew hlasijiet ohra kull sena;

(b) il-valur ta' l-ogett fil-kawza dwar it-telf tal-jedd ta' enfitewsi jew dwar it-tmiem ta' enfitewsi.

750. Il-valur tal-jedd temporanju ghac-cnus, renti, jew hlasijiet ohra ta' kull sena, jigi determinat mill-ammont totali tar-renta netta ghaz-zmien li jkun fadal, billi r-renta ta' kull sena tigi kkalkulata, meta ma tistax tigi determinata xort'ohra, fuq ir-renta tas-sena ta' qabel.

755. Fil-kawzi dwar l-ezistenza jew il-validita` ta' kuntratti ta' kiri, inkella dwar it-tmiem taghhom qabel iz-zmien miftiehem, il-valur jigi stabbilit.

(a) fl-ewwel kaz billi jinghadd il-kera taz-zmien kollu li ghalih, bhal ma tippretendi l-parti, il-kuntratt ghandu jibqa' isehh; u

(b) fit-tieni kaz, billi jinghadd il-kera ghaz-zmien kollu li jkun fadal biex jispicca l-kuntratt.

756.(1) Ir-regola migjuba fil-paragrafu (b) ta' l-ahhar artikolu qabel dan tghodd ghall-kawza ta' zgumbrament ta' kerrej minhabba li jkun baqa' lura fil-hlas tal-kera, jew ghal raguni legittima ohra.

14. Issa huwa minnu li jekk wiehed jimxi <u>biss</u> fuq l-Artikoli 750, 755 u l-Art. 756(1) tal-Kap. 12, u <u>jiskarta ghal kollox</u> x'jghidu fost ohrajn l-Artikoli 748 u 749 ta' l-istess Kap.12, allura l-appellanti ghandhom ragun f'dak li huma qeghdin jissottomettu bhala aggravji, izda din il-Qorti tikkondividi l-fehma espressa mill-Qorti ta' l-ewwel grad fis-sentenza appellata in kwantu rriteniet li,

"Interpretazzjoni tajba ta' disposizzjoni tal-ligi ma ghandhiex toqghod biss fuq dik id-disposizzjoni mahruga mil-kuntest taghha, izda ghandha tqisha wkoll fid-dawl tal-htiega illi ma jinholqux antinomiji fl-ordinament guridiku, ghax *incivile est nisi tota lege perspecta una aliqua particula eius proposita iudicare vel respondere*. (Dig. 1.3.24; Celsus 9 dig).

L-interpretazzjoni tal-ligijiet ma hijiex teknika mekkanika."

15. Isegwi ghalhekk li meta l-ewwel Qorti ghaddiet biex taghti l-interpretazzjoni gusta ta' dak li l-ligi *de quo* tghid dwar kif jinhadem valur, hija ma kenitx qieghda tassumi rwol legislattiv imma qieghda semplicement tistabilixxi ragjonevolezza u sens bejn artiklu u iehor tal-ligi ghal fini ta' interepretazzjoni korretta fejn jidher li dawn huma mankanti. Il-partijiet fil-kawza ghamlu sottomissjonijiet estensivi in sostenn tat-tezi taghhom. Dan l-ezercizzju sar kemm fin-noti ta' osservazzjonijiet li gew skambjati fil-kors tas-smigh tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti kif ukoll quddiem din il-Qorti fil-proceduri bil-miktub. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-linja ta' hsieb li ghandha tigi segwita u li hi tikkondividi hija sewwa sew dik li giet espressa fil-kawza fl-ismijiet **Vincenzo Spiteri v. Antonio Hili et** moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' April 1948, fejn gie ritenut illi,
"Skond l-Art. 750[7] tal-Kodici ta' Procedura Civili, il-valur ta' immobbli, meta mhux determinat bil-mod imsemmi fl-artiklu ta' qabel dan, jigi determinat mir-renta netta tas-sena ta' qabel moltiplikata 25 darba; u din ir-regola ghandha tigi wkoll applikata, skond is-sezzjoni 2 ta' l-istess artiklu ghall-kaz ta' valur ta' dritt perpetwu ta' ghac-cens, renti jew hlas iehor ta' kull sena, u ghall-kaz ta' valur ta' l-oggett fil-kawza dwar kaducita jew terminazzjoni ta' enfitewsi. B'argument ta' analogija tista' tigi applikata din id-disposizzjoni kif tajjeb issottometta l-appellat; ghaliex f'dan il-kaz id-dritt ta' l-antikrezista kien dak li jesigi l-kera annwali ta' dawk il-postijiet. Veru huwa li f'dan il-kaz id-dritt mhux perpetwu, izda temporanju, u hemm id-disposizzjoni ta' wara li tghid illi l-valur tad-dritt

[7] Illum Art. 749

temporanju...jigi determinat fuq l-ammont totali tar-rendita netta ghaz-zmien li jkun fadal; **izda din id-disposizzjoni giet interpretata minn din il-Qorti in re "Vincent vs Staines" fil-25 ta' Ottubru 1940 u gie ritenut illi dik id-disposizzjoni ghandha tigi moqrija in korrelazzjoni mad-disposizzjoni ta' qabel, ghaliex *invicile est, nisi tota lege perspecta, una aliqua particula ejus proposita, judicare vel respondere*** (L. 24 ff. De Lege). U **ghalhekk, meta jsir il-konfront bejn dawk iz-zewg disposizzjonijiet, wiehed jara x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur fil-materja, illi cioe` ssir il-moltiplikazzjoni ghaz-zmien li fadal kemm-il darba dak ma jghaddix il-25 sena ghaliex diversament ikun assurd illi l-legislatur ried illi ssir il-moltiplikazzjoni ghal 25 sena meta c-cens jew id-dritt ikun perpetwu u mbaghad issir il-moltiplikazzjoni ghaz-zmien li fadal, li jista' ikun anke ta' 140 sena, jekk ic-cens ikun temporanju.** U dan huwa ribadit ukoll mill-fatt illi l-ligi stess tadopera l-istess mod ta' moltiplikazzjoni ghal 25 sena f'kazijiet wisq gravi ta' kaducita` ta' enfitewsi." (enfasi tal-Qorti)

16. Din il-Qorti fil-fatt lanqas taqbel mat-tezi ta' l-appellanti li donnu l-legislatur ried li jeskludi specifikatament l-istitut tal-lokazzjoni, ghal fini ta' "*capping*", b'mod li, a differenza ta' kazi ta' enfitewsi anke in perpetwita`, fil-kaz ta' kirjiet il-valur jinhadem fuq il-perijodu intier jew rimanenti minghajr ebda limitu ta' xejn. Anzi, bil-maqlub ta' din it-tezi, din il-Qorti hija aktar propensa li tahseb li meta gie promulgat l-Artikolu 750 tal-Kap. 12, il-hsieb regolatur kien dak li normalment perijodu ta' kirja ta' fond ma jaqbizx u ma jkunx itwal minn dak ta' enfitewsi, sakemm ma jkunx hemm mekkanizmu ta' rilokazzjoni awtomatika minn perijodu ghal iehor. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata,
"Tassew illi l-kuntratt ta' kiri u ta' enfitewsi huma maghzula min xulxin u jaghtu drittijiet differenti, izda hemm bizzejjed xebh bejniethom - aktar u aktar fil-kaz, bhal dak tal-lum, fejn il-kiri huwa ghal zmien twil, tant illi f'certi kazijiet il-kiri jitqies enfitewsi - biex tkun tista' tghid illi l-Art. 749 jghodd ghat-tnejn, u b'hekk tevita li jkollok tasal ghall-konkluzjoni anomala illi kiri jiswa iktar minn enfitewsi."

Din il-Qorti tinsab ukoll konfortata b'dak li jiddisponi l-Kodici Civili (Kap. 16) fl-Artikolu 1498(1) jigifieri illi,
"Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' itawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u, fil-kaz il-wiehed jew l-iehor, taht kondizzjonijeit li jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta' l-artikli li gejjin f'dan it-titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri, il-koncessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ghalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri......."

U l-legislatur tant ried ikun rigidu fuq dan il-punt li bhala sanzjoni jikkomina li gej,
"....u din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xort'ohra milli b'att pubbliku."

17. Issa l-kwistjoni quddiem din il-Qorti mhijiex dwar il-validita` o meno tal-ftehim milhuq u lanqas dwar in-natura proprja ta' l-iskrittura lokatizja *de quo* pero` certament din il-Qorti ma tistax ma tiehux kont tal-fatt li hawn si tratta ta' koncessjoni li originarjament kienet testendi addirittura ghal zmien ta' tnejn u disghin (92) sena. U ghalkemm l-appellat Registratur tal-Qorti llimita ruhu fir-risposta tieghu ghar-rikors promotorju (ara fol. 46) u jghid li "id-dritt mertu tar-rikors imsemmi gie stabbilit skond Skeda A, Tariffa E, Artikolu 33 tal-Kap. 12 u dan a bazi ta' l-Artikolu 750 tal-Kap. 12" u jieqaf hemm, huwa pero` lanqas joffri spjegazzjoni l-ghala gew skartati l-artikoli l-ohra li jissemmew mill-partijiet jew jekk kienx hemm xi incertezza jew ripensament min-naha tieghu bhal dawk li jissemmew fis-sentenza appellata l-ohra koncernenti r-Rikors numru 21/04 li waslet ghal decizjoni bil-kontra u li minnha (ara fol. 99 *et seq*) jirrizulta li r-Registratur ghall-ewwel hareg taxxa mod (billi uza l-"*capping*") izda, in segwitu, u wara ilment min-naha ta' l-appellanti, ha parir minn Dr. Victor Zammit, bhala "*Director Legal Services*" fil-Qorti, u biddel l-ewwel taxxa. Stranament ukoll, ghalkemm din hija certament prerogattiva tieghu, ir-Registratur lanqas hass il-bzonn li jappella mis-sentenza mertu ta' dana l-appell, lanqas incidentalment u pprefera semplicement jistenna l-ezitu ta' l-appell interpost miz-zewg intimati l-ohra.

18. In rikapitalazzjoni ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma illi:
(i) l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddecidiet li l-appellanti setghu, fil-mument tar-rinunzja ghall-patrocinju legali tal-klijenta taghhom, jitolbu taxxa tad-drittijiet professjonali spettanti lilhom, minkejja li l-kawza li huma kienu istitwew f'isem is-socjeta` appellanti kienet ghadha mhux determinata u deciza;

(ii) li l-ewwel Qorti kienet korretta in kwantu rriteniet it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti appellata bhala gusti ghar-ragunijiet li jissemmew fl-istess sentenza u dak li jinghad f'din is-sentenza;

(iii) li l-aggravji ta' l-intimati appellanti huma konsegwentement infondati u l-appell taghhom ghandu jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-intimati Avukati Dottor Hugh Peralta u Dottor Noella Grima bl-ispejjez ta' dana l-appell ikunu interament u solidalment a karigu taghhom.

< Sentenza Finali >

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