Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 738/2004/1

Premier Investments Limited
v.

Registratur tal-Qorti u
St George's Park Company Limited
ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali, bhala Registratur tal-Qorti minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-1 ta' Novembru 2006 li

laqghet it-talba magħmula fir-rikors u ħassret it-taxxa tad-drittijiet fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 2736/1999. L-ispejjeż jitħallsu mill-intimat Registratur tal-Qorti.

Ikun opportun li din il-Qorti tirriproduci s-sentenza tal-ewwel Qorti *in toto* peress illi fiha t-talbiet tar-rikorrenti, l-eccezzjonijiet tal-intimati, sunt tal-fatti, kif ukoll il-motivazzjonijiet li wassluha biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

"**Il-Qorti,**

"**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

"Rat ir-rikors tas-socjeta` Premier Investments Limited datat 4 ta' Ottubru 2004 a fol. 1 tal-process u pprezentat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

"Illi in segwitu ghas-sentenza moghtija fit-30 ta' Marzu 2004 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet **"Saint George's Park Limited vs Premier Investments Limited"** (citazzjoni numru 2736/99/GCD), ir-Registratur tal-Qorti hareg taxxa tad-drittijiet u spejjes gudizzjarji (Dokument "A"), fejn gie likwidat il-hlas ta' sitta u ghoxrin elf, sitt mija u tlieta u hamsin lira Maltin (Lm26,653) bhala dritt ta' registru *oltre* l-hlas ta' hamsa u tletin elf u tnejn u erbghin lira Maltin (Lm35,042) u hdax-il elf, sitt mija u tmenin lira u sebgha u sittin centezmu (Lm11,680.67) bhala drittijiet ta' l-Avukati u l-Prokuraturi Legali rispettivi, fil-kawza fuq citata.

"Illi s-socjeta` rikorrenti tixtieq tattakka din it-taxxa bhala irregolari u konsegwentement inattendibbli, ghal zewg ragunijiet:-

"1. Illi galadarba l-kawza ghadha pendenti quddiem il-Qorti, taxxa finali ta' drittijiet ma setghetx tigi kkalkulata qabel ma l-kawza tigi deciza; u

"2. Illi l-metodu ta' intaxxar uzat mir-Registratur kien erronju u irregolari.

"1. **Zmien li fih ghandha tinhareg taxxa finali**

"Illi, fl-ewwel lok, is-socjeta` rikorrenti umilment thoss li huwa pertinenti li tirrileva illi l-istess socjeta` rikorrenti hassitha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija, deciza fit-30 ta' Marzu 2004, u ghalhekk interponiet appell mill-istess sentenza quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, permezz ta' rikors intavolat minnha fis-16 ta' April 2004, liema appell ghadu sallum mhux appuntat.

"Illi l-**artikolu 11 (2) tat-Tariffa A, fl-Iskeda A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, jipprovdi illi r-Registratur ghandu jara li tithejja taxxa ta' l-ispejjes finali u li kopja taghha tintbaghat lill-partijiet u lill-avukati u prokuraturi legali taghhom ***"fi zmien xahar mill-ghoti tas-sentenza finali".*** Billi, l-proceduri fil-kawza numru 2736/99 GCD fl-ismijiet fuq premessi ghadhom ma gewx konkluzi definittivament, u konsegwentement ghadha ma nghatatx ***sentenza finali*** fl-istess proceduri, is-socjeta` rikorrenti tirrileva, *in linea* preliminari, illi t-taxxa mahruga mir-Registratur tal-Qorti u hawn annessa bhala Dokument "A" hija mhux biss intempestiva, izda wkoll irrita u nulla.

"2. **Metodu ta' Intaxxar erronju u irregolari**

"Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` rikorrenti lanqas ma taqbel mal-likwidazzjoni maghmula mir-Registratur, *ai termini* ta' l-**artikolu 11 (1) ta' l-istess Tariffa A,** dwar id-drittijiet tar-Registru u ta' l-Avukati u Prokuraturi Legali rispettivi in konnessjoni ma' l-istess kawza – u l-istess socjeta` rikorrenti ghandha kull interess illi tattakka l-istess likwidazzjoni, anke minhabba l-garanzija ghall-ispejjez illi ghandha ssir u tigi depozitata fil-Qorti mis-socjeta` rikorrenti *ai termini* tal-**artikolu 249 tal-Kap 12,** qabel ma jibda jinstema' l-appell minnha intavolat, kif hawn fuq spjegat.

"Illi huwa pacifiku li ntaxxar tad-drittijiet tal-kawzi ghandu jigi regolat mit-**Tariffi A u E,** kontenuti fl-**Iskeda A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, sakemm il-klijent u l-avukat ma jkunx ftiehem li jithallas b'rati ohra permessibbli mill-ligi (ara **artikolu 47a ta' l-Iskeda E**).

"Illi jinghad li waqt li t-**Tariffa A** tiddetermina d-drittijiet li jithallsu r-Registru, it-**Tariffa E** tiddetermina d-drittijiet ta' l-avukat u l-prokuraturi legali. Iz-zewg tariffi huma komplementarji.

"Illi meta t-tariffi jinkludu drittijiet varjabbli b'minimu u massimu r-Registratur ghandu jistabbilixxi tali rati skond il-kriterji misjuba fil-Kodici tal-Etika u Mgieba ghall-Avukati (ara **artikolu 46 ta' l-Iskeda E**);

"Illi skond l-inkartament illi jidher fl-atti tal-kawza, din il-likwidazzjoni saret bazi ta' valur ta' **Lm3,472,700** illi gie attribwit mir-Registratur ghat-tieni talba attrici, fejn il-Qorti giet mitluba li tordna r-rizoluzzjoni tal-kirja naxxenti mill-kuntratt tas-16 ta' Marzu 1992, b'mod illi l-fond soggett tal-kirja jirriverti lura fil-pussess tas-socjeta` attrici fl-istess kawza. Fl-umli fehma tas-socjeta` rikorrenti, il-valur hekk attribwit mir-Registratur mhux biss huwa eccessiv, izda wkoll arbitrarjament stabbilit mir-Registratur b'applikazzjoni erroneja tat-taraffi kontenuti fl-**Iskeda A tal-Kap 12**, u senjatament dawk l-artikoli rilevanti li jirregolaw it-tariffi tad-drittijiet li ghandhom jithallsu rigward is-smiegh tal-kawza sew lir-Registru tal-Qorti u sew lill-Avukati u Prokuraturi Legali tal-partijiet.

"Illi l-eccessivita` tal-valur attribwit mir-Registratur huwa evidenti anke mill-fatt illi lanqas il-fond innifsu ma fih valur ta' dik l-entita` enormi. *Oltre* dan, fl-umli fehma tas-socjeta` rikorrenti, il-valur attribwibbli ghat-tieni talba attrici la hu stabbilit u lanqas ma jista' jigi stabbilit skond il-ligi jew mill-att tal-kiri innifsu, u ghalhekk ir-Registratur kellu japplika d-dispozizzjonijiet tar-regoli rilevanti tat-taraffi kontenuti fl-**Iskeda A**, u jintaxxa d-dritt fuq cirkostanzi fejn il-valur jibqa' mhux cert u mhux likwidu.

"Illi mill-faccata tac-citazzjoni jidher car u manifest li l-kawza ma gietx intaxxata fil-principju taghha skond il-valur attribwit mir-Registratur fit-taxxa hawn annessa bhala Dokument "A", billi fiz-zmien tal-prezentata taghha ic-citazzjoni giet intaxxata bhala wahda merament

dikjaratorja u ghalhekk thallas dritt ta' Registru ta' hamsa u ghoxrin lira u hamsin centezmu (Lm25.50).

"Illi skond l-**artikolu 4, subinciz (3) tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap 12**, il-valur ta' kawza jista' **jinbidel biss mill-Qorti** jekk **wara s-sentenza finali** l-Qorti tkun iddikjarat jew illikwidat ammont bhala valur tal-kawza u dak il-valur huwa cert jew jista' jigi llikwidat skond il-ligi. Hlief ghal dan id-dispost, skond l-**artikolu 9** ta' l-istess **Tariffa A**, l-intaxxar li jsir mir-Registratur flimkien mal-prezentata tal-kawza ghandha **titqies li tkun finali**. *Oltre* dan, l-**artikolu 12** ta' l-istess **Tariffa A**, jipprovdi illi dawk il-kawzi li gew prezentati qabel il-bidu fis-sehh ta' din it-Tariffa, ghandhom jigu intaxxati mir-Registratur skond din it-Tariffa **meta tispicca l-kawza**.

"Illi, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, hija l-umli fehma tas-socjeta` rikorrenti illi, f'dan l-istadju, ir-Registratur ma ghandux is-setgha illi jintaxxa d-drittijiet f'din il-kawza b'mod differenti mill-intaxxar adottat mill-istess Registratur flimkien mal-prezentata tal-kawza.

"Illi l-istess sottomissjonijiet japplikaw ukoll ghal dak li jirrigwarda d-drittijiet li ghandhom jithallsu lill-Avukat u lill-Prokuraturi Legali rispettivi skond it-**Tariffa E** fl-istess Skeda.

"Illi, f'dan ir-rigward, it-**Tariffa E** tipprovdi ghall-intaxxar ta' dawn id-drittijiet ghal kull **sentenza definittiva**, u mhux qabel (**artikolu 13 tat-Tariffa E**). *Oltre* dan, gjaladarba ma jistax jigi applikat id-dispost ta' l-**artikolu 14 tat-Tariffa E** *stante* li valur tal-kawza mhux determinat jew determinabbli, ghandu japplika l-**artikolu 15 (a)** fejn jithallas dritt ta' bejn ghaxar liri (Lm10) u mitt lira (Lm100) ghal kull dikjarazzjoni moghtija mill-Qorti fil-kawza odjerna li jkun fiha decizjoni ta' xi punt ta' ligi jew ta' fatt.

"Illi peress, *in oltre*, li *si tratta* ta' drittijiet li fihom massimu u minimu r-Registratur hu obbligat skond l-**artikolu 46 tat-Tariffa E**, li japplika l-principji misjuba fil-**Kapitolu 4, paragrafu 2 tal-Kodici tal-Etika ta' l-Avukati**.

“Illi, ghaldaqstant u fil-fehma umli tas-socjeta` rikorrenti, f’dan l-istadju, ir-Registratur ma ghandux is-setgha illi jintaxxa d-drittijiet professjonali f’din il-kawza b’mod differenti minn dawk disposti fl-artikoli hawn fuq citati.

“Illi, minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq sottomess, is-socjeta` rikorrenti umilment tirrileva ulterjorment illi, f’kaz fejn il-valur tal-kawza huwa indeterminat, il-valur li jinghata lill-kawza ghandu jkun wiehed ragonevoli li jigi determinat fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kawza:

“meta mill-massa litigjuza jkun jidher x’kien il-valur in kontestazzoni, it-taxxa ghandha tigi fuqu regolata, cioe` ghandu jigi studjat u ezaminat x’jkun l-oggett taghha. Minn dan jitnissel li l-ezami ghandu jirraggira ruhu dwar il-kumpless ta’ dak li jkun in kostestazzjoni, jew tal-‘Quod disputatum est’, li jista’ jigi ragjonevolment indott jew determinat minn dak li jkun jirrizulta waqt id-dibattitu u l-istess trattazzjoni tal-process; u ghal dan l-fini jistghu u ghandhom iservu tant id-dikjarazzjonijiet orali, u ‘multo magnis’ l-iskritturi mdahhla fil-proceduri bil-miktub, indipendentement mill-fatt jekk it-talbiet li jkunu gew proposti ghall-ezami u decizjoni tal-Qrati jigux imbaghad finalment milqugha jew michuda”. ***(Leslie Grech noe vs Frank Abela et, deciza fil-25 ta’ Jannar 2002, Prim’Awla tal-Qorti Civili)****.*

“Illi huwa koncess li l-lokazzjoni li taghha qed tintalab r-rizoluzzjoni hi wahda ta’ terminu ta’ tnejn u disghin (92) sena li bdiet minn Marzu 1992, kif ukoll li l-kera hu ta’ mija u ghaxar lira Maltija (LM110) kuljum li joghla skond il-paga minima nazzjonali.

“Illi jigi sottomess li l-valur f’din il-kawza ma jistax jigi ddeterminat billi wiehed jikkomputa l-kera li ghad fadal li jithallas fis-snin li fadal f’din il-kirja. Dan qieghed jinghad sew ghaliex dan l-ammont kumplessiv ta’ kera ma jista’ qatt jigi possibbilment determinat f’cirkostanzi fejn ir-rata ta’ kera hija rivedibbli skond indici ufficjali li tigi determinata minn zmien ghal zmien, u sew ghaliex il-

valutazzjoni ghandha tigi determinata skond principji ragjonevoli applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz.

“Illi kif gja` sottomess, skond l-inkartament illi jidher fl-atti tal-kawza, ir-Registratur attribwixxa valur ta’ **Lm3,472,700** ghat-tieni talba attrici, f’cirkostanzi fejn lanqas il-fond innifsu ma fih valur ta’ dik l-entita` enormi. *Oltre* dan, jekk wiehed jiehu bhala ezempju l-kaz ta’ kuntratt ta’ cens perpetwu, isib li ghal skopijiet ta’ valur sabiex jinfeda, ir-rata annwali tac-cens jigi kkapitalizzat bil-hamsa fil-mija (5%). Huwa pacifiku li cens huwa titolu ferm aktar b’sahhtu f’sens legali minn dak ta’ kera, allura kif jista’ jinghad li t-taxxa ta’ risoluzzjoni ta’ kuntratt ta’ kera huwa oghla minn dak ta’ kuntratt ta’ cens?

“Ghaldaqstant, is-socjeta` esponenti *ai termini* ta’ l-**Artikolu 64 tal-Kap 12**, titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka t-taxxa hawn ezebita bhala Dokument “A” mahruga mir-Registratur konvenut fir-rigward tad-drittijiet u spejjes gudizzjarji relattivi ghall-kawza fl-ismijiet **“Saint George’s Park Company Limited vs Premier Investments Limited”** (citazzjoni numru 2736/99 GCD), deciza mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Marzu 2004.

“Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 6, 7 u 8 tal-process.

“Rat li dan ir-rikors kien appuntat nhar is-6 ta’ Ottubru 2004 ghas-smiegh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tal-5 ta’ Novembru 2004.

“Rat ir-risposta ta’ St. George’s Park Company Limited (C-264) datata l-25 ta’ Ottubru 2004 a fol. 12 tal-process fejn espona:-

“Illi ghalkemm strettamnet hija m’ghandhiex tkun parti f’dawn il-proceduri *stante* li l-azzjoni diretta mir-rikorrenti qed tattakka taxxa gudizzjarja mahruga mir-Registratur tal-Qorti hija ghandha nteress fil-proceduri *stante* li t-taxxa taffettwa d-drittijiet taghha wkoll.

Illi l-esponenti taghmel taghha s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u sabiex din l-Onorabbli Qorti ma jkollhiex duplikazzjoni estensiva tal-argumenti/ragunijiet legali se tirrispondi fil-qosor.

“1. Huwa korrett l-argument tar-rikorrenti li skond l-**artikolu 11(2) tat-tariffa A fl-Iskala A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta** li l-interpretazzjoni ta’ “sentenza finali” tista’ biss tirreferi ghal sentenza li tkun saret *res judicata* bejn il-partijiet. Fil-kaz odjern *stante* li gie interpostat appell mis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **St.George’s Park Company Limited vs Premier Investments Limited** (Citazzjoni nru. 2736/99GCD) tat-30 ta’ Marzu 2004 ma jistax jinghad li hemm sentenza finali.

“Illi huwa logiku li l-intenzjoni tal-legislatur ma riedx ixekkel l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell li ghandha l-poter tvarja, tirriforma jew tilqa’ appell. Ezempju car huwa fejn talba ghal-likwidazzjoni ta’ danni tigi varjata mill-Qorti ta’ l-Appell fejn isegwi allura li t-taxxa ghandha tinhareg fuq il-valur hekk riformat u mhux fuq dak li kien deciz fil-Prim Istanza.

“2. Illi *oltre* dak li gie sottomess mir-rikorrenti fuq il-metodu ta’ intaxxar erronju u rregolari l-esponenti jixtieq izid is-segwenti.

“Illi huwa pacifiku li l-kuntratt ta’ lokazzjoni mertu tal-kawza fuq riferita huwa ghal perijodu ta ‘l fuq minn sittax-il sena u ghalhekk ghandhom japplikaw ir-regoli li jikkoncernaw l-emfitewsi:

“**1498.** (1) *Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b’mod li l-koncessjonarju jista’ jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u, fil-kaz il-wiehed jew l-iehor, taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet ta’ l-artikoli 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*

din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xort'ohra milli b'att pubbliku.

"Illi ghalhekk meta r-Registratur jigi biex jintaxxa l-kawza huwa m'ghandux japplika r-regoli ta' valutazzjoni ta' kuntratt lokatizzju, kif ghamel f'dawn il-proceduri imma kellu japplika r-regoli li japplikaw ghall-kuntratt ta' cens.

"Illi ssir refernza ghad-dispost ta' l-**artikolu 746 *et sequitur* tal-Kap 12** li jistabbilixxu l-valur ta' kawza ghall-skopijiet ta' kompetenza. Stabbilit li l-kuntratt bejn il-partijiet huwa wiehed ta' cens u mhux ta' lokazzjoni m'ghandux japplika l-**artikolu 755 tal-Kap 12** billi jinghad iz-zmien kollu tal-kera li jkun ghad fadal imma japplika d-dispost ta' l-**artikolu 749 tal-Kap 12** fejn huwa car u manifest li kuntratt ta' cens perpetwu (ossia titolu ferm aktar ta' valur minn kuntratt ta' cens temporanju) ghandu jigi vvalutat fuq medda ta' sena cens multiplikat b'hamsa u ghoxrin (25) sena.

"**749**. (1) *Il-valur ta' immobbli, meta mhux determinat 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 misjuba fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu tghodd ukoll biex jigi determinat -

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

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

"Illi l-**artikolu 750**, imbaghad jistipula li:-

"***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 ikkalkulata, meta ma tistax tigi determinata xort'ohra, fuq ir-renta tas-sena ta' qabel.*

"Illi ghalkemm interpretazzjoni litterali ta' dan l-Artikolu tista' tindika li wiehed irid jimmultiplika l-valur tac-cens bin-numru ta' snin li jifdal (f'dan il-kaz, aktar minn tmenin sena), il-Qrati nostrani taw interpretazzjoni izjed logika lil dan l-Artikolu, fis-sens li l-kalkolu skond dan l-Artikolu qatt ma jista' jaqbez il-valur li kieku japplika ghal cens perpetwu, u li wiehed jasal ghalih billi jimmoltiplika l-valur b'hamsa u ghoxrin darba. Issir referenza ghal **"Vincenzo Spiteri vs Antonio Hili"** (Qrati ta' l-Appell – Mhallfin Borg, Ganado u Camilleri, 12 ta' April 1948), fejn il-Qorti, filwaqt li kkwotat b'approvazzjoni d-decizjoni ta' l-istess Qorti in re: **"Vincenti vs Staines"** (25 ta' Ottubru 1940), ikkummentat:-

*"Gie ritenut illli dik id-dispozizzjoni [l-**Art. 750** prezenti] ghandha tigi moqrija in korrelazzjoni mad-dispozizzjoni ta' qabel [**Art. 749**] ghaliex "incivile est, nisi tota lege perspecta, una aliqua particula just proposita, judicare vel rispondere". (L.24 ff De Lege)* ***U ghalhekk, meta jsir konfront bejn dawk iz-zewg dispozizzjonijiet, wiehed jara x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur fil-materja, illi cjoe` issir il-multiplikazzjoni ghaz-zmien li fadal kemm-il darba dak ma jghaddix il-25 sena; ghaliex diversament ikun assurd illi l-legislatur ried illi ssir il-multiplikazzjoni ghal 25 sena meta c-cens jew id-dritt ikun perpetwu u mbaghad issir il-multiplikazzjoni ghaz-zmien li fadal, li jista' jkun anke ta' 140 sena, jekk ic-cens ikun temporanju".***

"Illi l-esponenti jirriserva li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri meta jigi nnotifikat bir-risposta ta' l-intimat l-iehor ir-Registratur tal-Qorti.

"Rat li l-intimat ir-Registratur tal-Qorti minkejja li gie notifikat bir-rikors datat 4 ta' Ottubru 2004 u dan kif jirrizulta mir-riferta datata 14 ta' Ottubru 2004 ma pprezenta l-ebda risposta.

"Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-12 ta' Jannar 2005 fejn xehed Eugenio Cutajar u pprezenta dokument li gie immarkat bhala Dok

"EC1" li huwa l-faccata tal-process, u xehed ukoll Albert Portelli; is-seduta tal-4 ta' Marzu 2005 fejn xehdet Antonella Cassar li pprezentat ukoll dokument li gie immarkat bhala Dok. "AC1"; tat-18 ta' Marzu 2005; tad-19 ta' April 2005 fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi biex tisma' ix-xhieda ta' Connie Micallef; tal-25 ta' Mejju 2005; tat-12 ta' Ottubru; tat-23 ta' Novembru 2005; u tas-7 ta' Dicembru 2005.

"Rat iz-zewg noti ta' l-avukat Franco Vassallo pprezentati fis-17 ta' Mejju 2005.

"Rat il-verbal tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi tas-7 ta' Lulju fejn ma sar xejn u tat-28 ta' Lulju 2005 fejn xehdet Connie Azzopardi prodotta mill-attur kif jidher a fol. 69 tal-process.

"Rat in-nota tas-socjeta` rikorrenti datata 4 ta' Jannar 2006 a fol. 77 tal-process li permezz taghha pprezentat zewg dokumenti, Dok "PIL1" li huwa kopja ta' l-atti kollha tar-rikors numru 20/2004GCD, fl-ismijiet **"St. George's Park Company Limited vs Dr. Hugh Peralta et",** deciza mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Gunju 2005, liema sentenza hija pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell; u Dok "PIL2" – li huwa kopja tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2004 fil-kawza fl-ismijiet **"St. George's Park Company Limited vs Premier Investments Limited"** (Citazzjoni numru 2736/1999), liema sentenza hija wkoll pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

"Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tas-16 ta' Jannar 2006; u tas-26 ta' April 2006 fejn il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli u ordnatilha li zzomm seduta wahda biex tisma' bhala xhud lir-Registratur tal-Qorti u kontro-ezami relattivi, u l-provi tal-partijiet gew b'hekk dikjarati maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-4 ta' Ottubru 2006 bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti relattivi sa l-istess differiment.

“Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr.Josette Demicoli tat-28 ta’ Settembru 2006 fejn gie verbalizzat li l-avukati prezenti ddikjaraw li ma kellhomx provi aktar u ghalhekk il-kawza tista’ tmur ghas-sentenza.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Ottubru 2006 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghall-1 ta’ Novembru 2006.

“Rat in-nota tas-socjeta` rikorrenti datata 6 ta’ Ottubru 2006.

“Rat ix-xhieda kollha moghtija.

“Rat id-dokumenti kollha esebiti.

“Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

“**<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>**

“Illi dan il-provvediment huwa dwar talba tas-soċjeta’ rikorrenti biex il-Qorti tħassar taxxa ta’ drittijiet ġudizzjarji intaxxata mill-intimat ir-Reġistratur tal-Qrati tal-partijiet fil-kawza fl-ismijiet **“Saint George’s Park Company Limited vs Premier Investments Limited** fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 2736/1999/GCD li giet deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Marzu 2004 u llum ghadha pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell. Tali taxxa legali giet mahruga fl-4 ta’ Ottubru 2004 iffirmata mid-deputat Registratur M/ Spiteri u E.Cutajar u esebita bhala Dok. “A” a fol. 7 u 8 tal-process.

“Illi l-istess rikorrenti qed jghid li tali taxxa hija nulla peress li ma hargitx skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 11 (2) tat-Tariffa, fl-Iskeda A tal-Kap 12** u dan peress li l-istess taxxa legali kellha, in kwantu riferibbli ghall-kaz odjern, tohrog biss, *“fi zmien xahar mill-ghoti tas-sentenza finali”,* u f’dan il-kaz sentenza finali ma hemmx, ghaliex l-kawza hija mertu ta’ appell li ghadu pendendi u fi kwalunkwe kaz kien pendenti meta inharget l-istess taxxa mir-Registratur tal-Qorti.

"Illi din il-Qorti tinnota li r-Registratur tal-Qorti ma pprezenta l-ebda risposta f'din il-kawza, fil-waqt li l-intimati l-ohrajn qablu ma din is-sottomissjoni kif jidher mill-ewwel (1) paragrafu tar-risposta taghhom datata 25 ta' Ottubru 2004.

"Illi bhala fatt jidher li din it-taxxa harget wara li giet deciza l-istess kawza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u naturalment qabel ma inghatat is-sentenza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fejn allura certament ma hemmx decizjoni finali specifikat fl-artikolu indikat, izda kif jirrizulta mid-decizjoni moghtija fil-proceduri fl-ismijiet **"St. George's Park Company Limited vs Dr. Hugh Peralta et"** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Giannino Caruana Demajo (Rikors Numru 20/2004) fejn kienet saret talba sabiex tithassar l-istess taxxa legali mertu tal-kawza odjerna, u din fuq l-istanza tas-socjeta` St. George's Park Company Limited kontra l-istess Registratur tal-Qorti u kontra l-Avukat Dr. Hugh Peralta, l-Avukatessa Dr. Noella Grima u l-P.L. Rose Sciberras, l-istess taxxa setghet tinhareg qabel id-decizjoni finali, u dan fil-kaz meta gie ntaxxat id-dritt ta' l-avukat li kien u ma baqax jippatrocinja lill-klijent tieghu u dan kif wiehed jista' jimplika mill-qari tad-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 34 ta' l-Iskeda A tat-Tariffa E tal-Kap 12,** u fil-fatt fl-istess provvediment saret riferenza ghall-atti tar-rikors numru 21/2004 fl-ismijiet **"St. George's Park Company Limited vs Dr. Hugh Peralta et"** decizi mill-istess Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Tonio Mallia fit-28 ta' April 2005 u din il-Qorti tikkondividi pjenament l-istess provvediment u taghmel riferenza ghall-istess u ghalhekk l-ewwel aggravju tas-socjeta` rikorrenti huwa b'hekk respint, anke ghaliex jidher car li minkejja d-disposizzjonijiet tal- **artikolu 11 (2) tat-Tariffa, fl-Iskeda A tal-Kap 12,** l-avukat li jkun ittermina l-inkarigu tieghu mal-klijent waqt il-mori tal-kawza ma ghandux jistenna sabiex jithallas it-tmiem tal-kawza, tant li l-**artikolu 34 ta' l-Iskeda A tat-Tariffa E tal-Kap 12,** fil-waqt li jirreferi anke ghal dak li jista' jsehh skond l-**artikolu 33 ta' l-Iskeda A tat-Tariffa E tal-Kap 12,** jipprovdi ghall-mod kif jigi kkalkulat id-dritt ta' l-istess li ghandhu jkun

zewg terzi (2/3) tat-tariffa stabbilita jew ahjar *"tad-dritt normali".*

"Illi fil-fatt biex jigi stabbilit id-dritt normali ma hemmx bzonn li jkun hemm id-determinazzjoni finali tal-kawza u dan ghaliex l-istess dritt jista' jinhadem fuq dak li huwa kkonsidrat bhala l-massa litigjuza, u sabiex isehh dan u sabiex tinhadem taxxa *ad valorem*, wiehed jista' jirreferi kemm ghall-att tac-citazzjoni jew illum rikors guramentat, izda wkoll ghal kull kitba mressqa quddiem il-Qorti kif jinsab ikkonfermat fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Manche' vs Gauci Maestre"** (A.C. – 20 ta' Marzu 1989) u ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Tonna vs Staines et"** (P.A. 23 ta' Frar 1935). Ghalhekk fil-kaz indikat fl-ismijiet **"St. George's Park Company Limited vs Dr. Hugh Peralta et"** P.A. (T.M) – 28 ta' April 2005 – Rikors Numru 21/2004) inghad li:-

"Kwindi, r-Registratur, qabel ma johrog taxxa, m'ghandux ghalfejn jistenna s-sentenza biex johrog id-'dritt normali', ghax dan jiddependi mill-massa litigjuza, u darba dan ikun jirrizulta, jista' jipprocedi li johrog id-"dritt normali" tal-kawza, u wara jikkalkula dak dovut lill-Avukat li jkun telaq lill-klijent tieghu fil-kors tal-kawza skond il-paragrafu 33 indikat"…… "Dritt normali" jfisser dritt mahdum skond il-ligi u mhux dritt intaxxat fl-ahhar tal-gudizzju. Kwindi, l-Qorti ma taqbilx li r-registratur ma jistax johrog taxxa ghall-Avukat li jitlaq klijent qabel ma jinghata sentenza fil-kawza; hu jista' jaghmel dan meta, wara ezami tal-process u tal-kontestazzjoni, jara li ghandu indikazzjoni cara tal-valur li jkun in issue li fuqha jista' jibbazza l-kalkoli tieghu".

"Illi t-tieni aggravju ta' l-istess socjeta` rikorrenti huwa li l-valutazzjoni ta' l-istess taxxa saret hazina u hawn huwa imperattiv li jinghad li l-istess taxxa kienet inharget fuq kawza li saret mis-socjeta` attrici, is-socjeta` rikorrenti odjerna, kontra s-socjeta` konvenuta, s-socjeta` intimata odjerna, fejn gie allegat li kien hemm kuntratt ta' lokazzjoni datat 16 ta' Lulju 2002 tal-fond Bamboo Bar, Dragonara Road, St. Julians, u fejn gie allegat li s-socjeta` konvenuta kienet kisret xi kondizzjonijiet ta' l-istess ftehim,

b'dan li gie mitlub li jigi ddikjarat li allura s-socjeta` konvenuta kienet kisret tali ftehim ta' lokazzjoni, u konsegwentement giet mitluba r-rizoluzzjoni tal-kirja li saret fis-16 ta' Marzu 1992 b'mod li l-fond jerga' jigi f'idejn is-socjeta` attrici hemm indikata, u b'hekk tikkundanna lis-socjeta` hemm konvenuta tizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti.

"Illi huwa pacifiku li l-iskrittura ta' lokazzjoni (fol. 93) datata 16 ta' Marzu 1992 u li kienet ghall-perjodu ta' 92 sena b'effett mis-sena 1992 bil-kera ta' Lm110 kuljum li toghola skond il-paga minima nazzjonali. Illi jidher li t-taxxa inhadmet fuq valur ta' Lm3,472,700 u dan sar billi ittiehed in konsiderazzjoni t-terminu kollu tal-kirja li kien fadal, ghalkemm ix-xhieda prodotta minn Eugenio Cutajar, ta' l-Assistent Registratur Albert Portelli, u Connie Azzopardi ma huma xejn konsistenti dwar dan, tant li l-ahhar xhud indikata tghid li harget taxxa fuq 17-il sena.

"Illi hawn issir riferenza ghall-**artikolu 750 tal-Kap 12** li jgħid illi:-

"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.

"Illi minn naha l-ohra 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 minhabba allegat ksur tal-kondizzjinijiet 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).**

"Illi f'dan il-kaz jidher li l-kuntratt ta' kiri kien ġie pubblikat fis-16 ta' Marzu 1992, u l-kuntratt kien għal 92 sena b'kera ta' Lm110 kuljum, u wara l-ewwel perjodu ta' hames snin (5) fejn kien hemm tnaqqis ghaz-zmien indikat, (li kien ghadda meta saret il-kawza) tali kera kellha tiżdied kull

tant żmien skond iż-żjieda fil-paga minima ufficjali. It-talba ghat-thassir tal-kuntratt saret fin-1999 u cjoe' meta kien baqa' 85 sena ghat-terminazzjoni ta' l-istess.

"Illi din il-Qorti thoss li l-mod kif inghad li inhadmet it-taxxa mertu tal-procedura odjerna fuq l-ammont ta' sorte ta' Lm3,472,700 skond ma jidher mid-dokument a fol. 44 tal-process, jirrizulta li dan huwa bbazat fuq z-zmien rimanenti tal-kirja skond l-iskrittura datata 16 ta' Marzu 1992 bir-rata ta' Lm110 kuljum."

"Illi din il-Qorti taqbel ma' dak li gie deciz fid-decizjoni fl-ismijiet **"St. George's Park Company Limited vs Dr. Hugh Peralta et"** (P.A. (GCD) – Rikors 20/2004 – 9 ta' Gunju 2005) fejn inghad li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma relevanti għall-każ tallum huma dawn l-artikoli tal-**Kap 12** u senjantament l-**artikoli 748 u 749** li jipprovdu li:-

"**Artikolu 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".

"**Artikolu 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;

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

"*Illi jinghad* ukoll li l-**artikolu 750 tal-Kap 12** jipprovdi li:-

"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 ikkalkulata, meta ma tistax tiġi determinata xort'oħra, fuq ir-renta tas-sena ta' qabel".

"*Illi* fl-ahharnett l-**artikolu 755 tal-Kap 12** jipprovdi li:-

"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."

"*Illi* izda l-**artikolu 756 tal-Kap 12** jipprovdi li:-

"(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".

"Illi tenut ta' dan kollu ma hemm l-ebda dubju li l-kawża kienet dwar żgumbrament ta' kerrej, u għalhekk għandu jgħodd dak li jingħad fl-**artikolu 755 (b) tal-Kap 12** fis-sens illi l-valur ta' l-oġġett fil-kawża jitqies billi jingħadd il-kera għaż-żmien kollu li fadal biex jispiċċa l-kuntratt izda dan huwa temperat ma' dak li hemm b'analoġija fl-**artikolu 750 tal-Kap 12** dwar il-valur ta' jedd temporanju għaċ-ċnus u iktar u iktar b'dak li hemm fl-**artikolu 749 tal-Kap 12**, li iżda jgħid li fil-każ ta' ċens għal dejjem, il-valur jitqies billi jingħadd iċ-ċens ta' sena multiplikat għal ħamsa u għoxrin darba.

"Illi 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 u din il-Qorti fuq l-iskorta tas-sentenza appena citata, (li kopja taghha tinsab fil-process ukoll a fol. 180 tal-process) tikkonferma u taqbel li l-istess **artikolu 749 tal-Kap 12** ghandu u fil-fatt japplika wkoll 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 tallum, fejn il-kiri huwa għal żmien twil, tant illi f'ċerti każijiet il-kiri jitqies enfitewsi u hawn issir riferenza ghall-**artikolu 1498 tal-Kap 16** citat anke mis-socjeta\` intimata. Ta' rilevanza f'dan is-sens hija s-sentenza fl-ismijiet **"Vincenzo Spiteri vs Antonio Hili"** (A.K. 12 ta' April 1948) fejn giet citata b'approvazzjoni dak li inghad fis-sentenza **"Vincenti vs Staines"** (A.K. 25 ta' Ottubru 1940) fejn inghad illi:-

"Gie ritenut illi dik disposizzjoni (artikolu 750 prezenti) *ghandha tigi moqrija in korrelazzjoni mad-disposizzjonijiet ta' qabel* (artikolu 749*) ghaliex 'incivile est, nisi tota lege perpecta una aliqua particula iust proposta, judicare vel rispondere" (L.24 ff De Lege). U ghalhekk, meta jsir konfront bejn dawk iz-zewg disposizzjonijiet, wiehed jara x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur fil-materja, illi cjoe' issir multiplikazzjoni ghaz-zmien li fadal kemm-il darba ma jghaddix il-25 sena; ghaliex diversament ikun assurd illi l-legislatur ried issir multiplikazzjoni ghal 25 sena meta c-cens jew id-dritt ikun perpetwu u mbaghad issir il-multiplikazzjoni ghaz-zmien li fadal, li jista' jkun anke ta' 140 sena, jekk ic-cens ikun temporanju".*

"Illi taht l-istess vena u bl-applikazzjoni ta' l-**artikolu 1498 tal-Kap 16** din l-interpretazzjoni tevita wkoll il-konkluzjoni alternattiva u anomala illi kiri jigi jiswa aktar minn enfitewsi ghall-istess zmien. Certament li allura jirrizulta li t-taxxa mertu tal-procedura odjerna ma inhadmitx b'dan il-mod u ghalhekk l-istess taxxa hija zbaljata.

"Illi ghalhekk din il-Qorti f'dan is-sens biss taqbel mas-socjeta\` rikorrenti u mas-sottomissjonijiet tas-socjeta\` intimata fejn jaqblu ma' dak hawn deciz b'dan illi jigi

ddikjarat li l-intimat r-Reġistratur tal-Qorti 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 mhux iktar minn 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 għandu jħallashom l-intimati r-Registratur tal-Qorti.

"**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjeta` intimata St. George's Park Company Limited in kwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak premess, u fin-nuqqas ta' risposta *da parte* ta' l-intimat ir-Registratur tal-Qorti, **tilqa' t-talba tas-socjeta` rikorrenti Premier Investments Limited fir-rikors taghha datat 4 ta' Ottubru 2004 biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

"(1) *Ai termini* ta' l-**artikolu 64 tal-Kap 12** din il-Qorti qed thassar u tirrevoka t-taxxa ezebita bhala Dokument "A" a fol. 7 tal-process mahruga mir-Registratur intimat fir-rigward tad-drittijiet u spejjes gudizzjarji relattivi ghall-kawza fl-ismijiet **"Saint George's Park Company Limited vs Premier Investments Limited"** (citazzjoni numru 2736/99 GCD), deciza mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2004 tali taxxa datata 4 ta' Ottubru 2004.

"Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimat ir-Regitratur tal-Qorti."

Rikors tal-appell tal-intimat Direttur, Qrati Civili u Tribunali, bhala Registratur tal-Qorti

L-intimat Registratur tal-Qorti hassu aggravat bis-sentenza surreferita u ghalhekk interpona dan l-appell fejn talab li l-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu ordnat it-thassir u r-revoka tat-

taxxa mahruga u tikkonferma l-validita` tat-taxxa mahruga minnu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

In succinct, l-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
Il-ligi li fuqha saret it-taxxa da parte tieghu hija cara u inekwivoka fis-sens li huwa kjarament indikat li l-valur ghandu jigi kalkulat fuq il-kera ghaz-zmien kollu li jkun fadal biex jispicca l-kuntratt ta' kera.

Fit-tieni lok, analogiji u interpretazzjonijiet tal-artikoli tal-ligi ma jistghux isiru, stante li dawn l-artikoli huma ta' natura fiskali li ma humiex soggetti ghall-interpretazzjoni ampja izda unikament interpretazzjoni ristretta ghal dak li hemm miktub fil-ligi u xejn aktar.

Is-socjeta` appellata ma pprezentatx risposta ghall-appell, izda, quddiem din il-Qorti, ressqet tlett eccezzjonijiet ulterjuri, apparti li saret it-trattazzjoni orali mid-difensuri fil-mertu[1].

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Rekuza

Qabel ma din il-Qorti tiddelibera u tiddeciedi dwar l-eccezzjonijiet sollevati u l-mertu, ghandha tissenjala l-fatt li d-difensuri tal-partijiet espressament iddikjaraw li ma jsibu ebda oggezzjoni li dan l-appell jigi deciz minn din il-Qorti kif komposta, u dan evidentement minhabba l-fatt li zewg gudikanti minn din il-komposizzjoni semghu l-Appelli fil-kawzi **20/04 St George's Park Company Limited v. Dr.Hugh Peralta et (GCD)** u **21/04 St George's Park Company Limited v. Dr.Hugh Peralta et (TM)** u gudikant iehor ir-ritrattazzjoni ta' fl-istess kawzi.

Nullita` tar-rikors tal-appell

[1] Ara verbal tas-seduta tal- 11 ta' Jannar 2010 u dak tal-1 ta' Marzu 2010.

Is-socjeta` appellata eccepiet in-nullita` tar-rikors tal-appell peress illi dan fih talba ghal riforma tas-sentenza mentri dina kellha tkun talba ghal revoka tas-sentenza appelalta[2]. L-appellant fil-fatt talab fir-rikors tal-appell li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu ordnat it-thassir u revoka tat-taxxa mahruga u tikkonferma l-validita` tat-taxxa mahruga minnu. Fil-fehma tal-Qorti ghalkemm it-talba kif saret ma hiex ghal kollox sodisfacenti minn punto di vista proceduriali u ta' stil, xorta wahda t-talba kif saret tista' tigi accettata bid-dicitura adoperata mill-appellant dan billi jekk jigi milqugh l-appell tieghu dan ikun necessarjament jimplika li tigi revokata s-sentenza appellata. Illum il-ligi u l-Qorti, aktar mill-formalizmu jew legalizmu, iharsu lejn dak li hu skond il-haqq u s-sewwa, u lejn il-gustizzja sostantiva (**Vol XXIX pI p1171 Tonna v. Chetucti et**).

Din l-eccezzjoni qed tigi michuda

Eccezzjoni dwar dezerzjoni

Is-socjeta` appellata Premier Investments Ltd., fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2010, eccepiet id-dezerzjoni tar-rikors tal-appell fit-termini tal-Artikolu 963(5)(b) tal-Kap. 12 u dan fuq l-iskorta tas-sentenza **Loreto Abela v. Carter** deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 2010 u tas-sentenzi hemm citati.

L-Artikolu 963 (1) tal-Kap. 12 jipprovdi li fil-Qorti fi grad ta' appell, il-procedura bil-miktub ghandha tigi maghluqa fiz-zmien perentorju ta' sena. Is-subartikolu (5) jaghmel referenza ghad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 732(2) li jghid li l-eccezzjonijiet perentorji jistghu jinghataw ukoll fil-Qorti fi grad ta' appell ghalkemm ma jkunux gew moghtija fil-Qorti tal-ewwel grad, izda b'dan kollu l-eccezzjoni ta' dezerzjoni ta' kawza titqies li giet rinunzjata jekk ma tinghatax qabel kull eccezzjoni perentorja ohra.

Ir-rikors tal-appell gie prezentat fil-21 ta' Novembru 2007. Saru n-notifiki bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.

[2] .Ara artikolu 142(2) tal-Kap 12.

Fis-seduta tal-1 ta’ Dicembru 2008, wara aktar minn sena, Dr. V. Borg Grech u Dr. Joseph Camilleri dehru ghas-socjeta` appellata St.George’s Park Co. Ltd u Dr. N. Desira ghas-socjeta` Premier Investments Ltd. Huma ddikjaraw li kull min kellu jigi notifikat bl-atti tal-appell kien gie hekk notifikat u kien hemm qbil li jkun opportun li l-appell jinstema’ wara li tigi deciza l-kawza ta’ ritrattazzjoni fil-kawza numru 20/04 fl-ismijiet **St George’s Park Co. Ltd v. Dr. H. Peralta et**. F’dak l-istadju ma tqajmet ebda eccezzjoni perentorja u lanqas saret rizerva dwar l-eccezzjoni ta’ dezerzjoni. L-appell baqa’ jigi differit ghal dan l-iskop minn seduta ghal ohra u kien biss fid-19 ta’ Ottubru 2009, wara li giet deciza r-ritrattazzjoni fil-kawza 20/2004 li Dr. N. Desira rriserva li jikkunsidra kwalsiasi kwistjoni ta’ rikuza. Fis-seduta tal-11 ta’ Jannar 2009 Dr. N. Desira ma qajjimx l-eccezzjoni dwar ir-rikuza, izda qajjem l-eccezzjoni dwar id-dezerzjoni. Fil-fehma ta’ din il-Qorti s-socjeta` appellata kellha tqajjem l-eccezzjoni dwar id-dezerzjoni fl-ewwel seduta ta’ Dicembru 2008 jew almenu tikkawtela l-posizzjoni taghha billi taghmel riserva ghal din l-eccezzjoni. Japplika hawnhekk dak li hemm previst fis-subartikolu (4) tal-Artikolu 963 li jghid:
“(4) B’dak kollu li hu migjub fis-subartikolu (3), il-proceduri bil-miktub ghandhom jitqiesu maghluqa kemm-il darba l-parti, li ma tkunx giet innotifikata b’att mehtieg ghall-eghluq tal-process, tidher waqt is-smigh tal-kawza u ma taghtix l-eccezzjoni li l-proceduri bil-miktub ma gewx maghluqa u tghaddi jew xjentement thalli lil haddiehor jghaddi ghal atti ohra bla ma taghti dik l-eccezzjoni.”

F’dan is-sens ghalhekk, dak li gie deciz fil-kawza **Abela v. Carter**, li saret referenza ghaliha mis-socjeta` appellata, ma japplikax fil-fattispecie ta’ dan l-appell. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni dwar Interess guridiku

Is-socjeta` appellata, wkoll fis-seduta tal-11 ta’ Jannar 2010, eccepiet ulterjorment in-nuqqas ta’ interess guridiku tal-appellant billi hija kienet cediet l-appell fil-kawza **St George’s Park Company Limited v. Premier Investments Limited** numru 2736/99 GCD li dwarha

harget it-taxxa. B'nota tal-22 ta' Jannar 2010[3] Premier Investments Ltd esibiet kopja legali tan-nota ta' cessjoni prezentata minnha fit-13 ta' Novembru 2006.

Fil-fehma ta' din il-Qorti din l-eccezzjoni ma tregix. Kif jinghad fis-sentenza **Ellul Bonici v. Buhagiar** deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru 1960: "Il-valur tal-kawza, tant ghall-finijiet ta' kompetenza kemm ghall-finijiet ta' tassazzjoni, jitqies fuq id-domanda u mhux fuq l-interess effettiv jew l-interess pekunarju jew patrimonjali li l-attur jista' jkollu fl-ezitu finali tal-kawza". Ghalhekk hu irrilevanti, ghal fini ta' tassassjoni, jekk il-Qorti finalment tilqax jew le, talba simili, ghax it-taxxa trid xorta wahda tohrog fuq il-valur in kontestazzjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Nigu issa ghal mertu ta' dan l-appell.

F'din il-kawza s-socjeta` appellata qeghda tattakka taxxa mahruga mill-appellant in segwitu ghas-sentenza moghtija fit-30 ta' Marzu 2004 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet **Saint George's Park Limited v. Premier Investments Limited** (citazzjoni numru 2736/99/GCD). Ir-Registratur tal-Qorti hareg taxxa (Dokument "A"), fejn gie likwidat il-hlas ta' Lm26,653 bhala dritt ta' registru *oltre* l-hlas ta' Lm35,042 bhala drittijiet tal-Avukati u Lm11,680.67 bhala dritt tal-Prokuraturi Legali rispettivi fil-kawza fuq citata. L-appellant hadem it-taxxa fuq valur ta' Lm3,472,700 fuq it-tieni talba li, skond is-socjeta` appellata, lanqas il-fond innifsu m'ghandu dak il-valur.

L-ewwel Qorti ddecidiet li l-intimat ir-Reġistratur tal-Qorti ħadem ħażin id-drittijiet fil-kawza imsemmija meta qies is-snin kollha li fadal mill-kuntratt tal-kiri meta hu kellu minflok jimmultiplika l-kera ta' sena għal mhux iktar minn ħamsa u għoxrin darba biex joħroġ dak il-valur.

L-intimat Registratur tal-Qorti appella minn din id-decizjoni. L-aggravju tieghu huwa biss dwar il-**metodu**

---

[3] a fol 297.

erroneju u irregolari ta' intaxxar. Hu qed jikkontendi li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta applikat l-Artikolu 749 tal-Kap. 12 ghall-kaz in ezami billi, skond il-ligi, kellu japplika l-Artikolu 750 u jigi kalkolat iz-zmien kollu li fadal tal-lokazzjoni minghajr ma ssir 'capping' ta' hamsa u ghoxrin sena. Isostni li din hija ligi ta' natura 'fiskali', ghalhekk ghandha tigi interpretata b'mod ristrett biex tigi evitata incertezza f'materja simili.

Ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell, din il-Qorti ser taghmel ukoll referenza ghal diversi kawzi ohra bejn l-istess partijiet li ttrattaw u ddecidew l-istess punt in kontestazzjoni.

Il-kawza **Saint George's Park Limited v. Premier Investments Limited** (Citazzjoni numru 2736/99/GCD) – kawza dwar xoljiment ta' lokazzjoni u zgumbrament. Din il-kawza giet appellata, izda l-appell gie cedut minn Premier Investments Ltd.

Il-kawza **Saint George's Park Limited v. Clouds Catering Ltd** (Citazzjoni numru 1908/00 GV) – kawza dwar xoljiment ta' lokazzjoni u zgumbrament. Din il-kawza giet deciza.

Rikors **20/04 St George's Park Company Limited v. Dr. Hugh Peralta et** (GCD) – talba ghal thassir ta' taxxa dwar kawza 2736/99 GCD. Dan ir-rikors gie appellat u ritrattat.

Rikors **21/04 St George's Park Company Limited v. Dr. Hugh Peralta et** (TM) – Rikors ghat thassir ta' taxxa dwar il-kawza 1908/00 GV. Dan ir-rikors gie appellat u ritrattat.

Din il-kawza **738/04 RCP Premier Investments Limited v. Registratur tal-Qorti et** – rikors odjern dwar thassir ta' taxxa dwar kawza 2736/99 GCD.

Jirrizulta minn ezami ta' dawn is-sentenzi, partikolarment ir-rikorsi numri 20/04 u 21/04 li l-Qorti, diversament presjeduta, iddecidiet l-istess kwezit b'mod differenti.

Fir-rikors 21/04 gie deciz li t-taxxa kellha tinhadem fuq iz-zmien kollu li kien fadal mill-kirja wkoll jekk dan ikun ta' aktar minn 25 sena, abbazi tal-Artikolu 750 tal-Kap. 12. Dik il-Qorti qalet li hi m'ghandhiex tikkunsidra jekk hemmx jew le xi anomalia fil-ligi, specjalment meta dan jitqabbel mal-mod ta' kif tinhadem taxxa meta l-kawza tkun tittratta kuntratti ta' enfitewsi. Skond dik il-Qorti, il-ligi hi cara, u meta jkun hekk, m'hemmx lok ghal interpretazzjoni ohra ghajr dik li tigi segwita dik literali.

Fir-rikors l-iehor 20/04, invece, il-Prim Awla, diversament presjeduta, ma qablitx ma' dik il-konkluzjoni u qalet li: "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"*[4], u ghalhekk wara li esponiet ir-ragunijiet taghha dik il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni opposta u cioe` li r-Registratur hadem it-taxxa hazin meta qies is-snin kollha li kien fadal fil-kuntratt ta' kiri, u minflok hu kellu jimmultiplika l-kera ta' sena ghal 25 biex johrog il-valur.

Gew intavolati appelli minn dawn iz-zewg decizjonijiet, u l-Qorti tal-Appell abbraccjat il-konkluzzjoni raggjunta mill-Qorti fil-kaz 20/04.[5] Saret ukoll ritrattazzjoni taz-zewg appelli, u l-Qorti laqghet it-talba ghar-ritrattazzjoni u fis-sentenza fil-mertu *in rescissorio,* kkonfermata minflok l-interpretazzjoni moghtija fil-kawza 21/04 u cioe` li t-taxxa kienet korretta u kellha tinhadem fuq il-perjodu rimanenmti tal-kuntratt tal-kiri. Hi qalet li mill-qari tal-artikoli kollha in kwistjoni li jikkoncernaw id-determinazzjoni tal-valur tal-kawza jidher li l-legislatur iddistingwa bejn diversi kawzi u f'kull kaz stabilixxa l-mod kif dak il-valur ghandu jigi determinat minghajr ma ssir referenza ghal xi artikoli ohra tal-ligi li jittrattaw relazzjonijiet distinti minn kuntratti ta' kiri.

---

[4] Dig.1.3.24; Celsus 9 dig.
[5] Ara sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet fuq imsemmija datati 4 ta' Lulju 2008.

Din il-Qorti regghet ezaminat l-argumenti kollha mressaq favur kull wahda minn dawn il-pozizzjonijiet kif ukoll is-sottomissjonijiet li saru min-naha u minn l-ohra, u wara li hasbet fit-tul fuq dawn is-sottomissjonijiet tasal ghall-konkluzjoni li ghandha ssegwi l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti fil-kawza 20/04 u minn din il-Qorti, billi fil-fehma taghha apparti li hija gusta u ragjonevoli, hi legalment korretta u l-aktar li tirrispekkja l-intenzjoni tal-legislatur.

Fil-kaz in dizamina huwa car li t-talba tas-socjeta` attrici fil-kawza 2376/99 kienet biex jinhall il-kuntratt ta' kiri u l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond lokat, ghalhekk japplika ghal dan il-kaz l-Artikolu 755 li jghid hekk:
"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".

Issa dan l-artikolu ma jistax jinqara wahdu izolatament u barra mill-kuntest tal-artikoli l-ohra li jitkellmu dwar kif ghandu jigi determinat il-valur f'kawza. Jekk wiehed jaqra l-Artikolu 750 fir-rigward ta' jedd temporanju ghac-cnus, dan jipprovdi li:
"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."

L-istess artikolu jsegwi l-artikolu 749 u jrid jinqara flimkien mieghu billi jipprovdi li:
"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;"

Minn qari akkurat ta' dawn iz-zewg artikoli flimkien jemergi li fejn ghandek jedd temporanju, ghalkemm skond l-Artikolu 750 dan ghandu jigi kalkolat ghaz-zmien li jkun fadal, l-istess artikolu jrid jinqara flimkien ma' l-Artikolu 749 b'mod li z-zmien ghal jedd temporanju m'ghandux ikun aktar minn 25 sena, ghax inkella jigi li valur ta' jedd temporanju jiswa aktar minn jedd perpetwu. Din l-interpretazzjoni giet moghtija f'zewg kawzi, App. **V. Spiteri v. A.Hili**, 12.4.48 u App. **Vincenti v. Staines** 25.10.40[6]. L-istess principju, fil-fehma ta' din il-Qorti, ghandu japplika ghal kaz ta' jedd temporanju fil-kaz ta' kuntratt ta' kiri avolja l-ligi ma tipprovdix espressament ghal dan. Ma jaghmilx sens legalment li jkollok sitwazzjoni fejn kuntratt ta' kiri u kuntratt ta' enfitwesi, li t-tnejn huma ghall-istess zmien, u anke ghal aktar minn 25 sena, ic-cens jigi 'capped' ghal 25 sena, u l-kuntratt ta' kiri ma jigix hekk 'capped', meta suppost li l-kuntratt ta' enfitewsi f'ambitu legali jiswa aktar minn lokazzjoni. Anke l-Kodici Civili jirrikonoxxi li f'certi kazijiet il-kiri ghandu jitqies bhala enfitewsi meta dan ikun ghal zmien twil[7]. Interpretazzjoni mod iehor tfisser, kif inghad, li jedd temporanju jiswa aktar minn jedd perpetwu. Inoltre anke min-natura tieghu, il-kiri huwa biss *ius in personam* mentri c-cens hu *ius in re* u ghalhekk aktar ta' valur.

Din il-Qorti mhux qeghda b'daqshekk tikkrea ligi differenti minn dik tal-legislatur. Hija qed tezercita r-rwol fundamentali taghha li tinterpreta u tapplika l-ligi. Fil-kaz

[6] Referenza ghal dawn iz-zewg sentenzi tinsab kemm fis-sentenza tal-ewwel Qorti, kif ukoll fis-sentenza tal-appell fir-rikorsi 20/04 u 21/04.

[7] 1498. (1) Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u, fil-kaz il-wiehed jew l-iehor, taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-artikoli 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.

in ezami ghalhekk dispozizzjoni tal-ligi li mhix daqshekk cara tant li giet interpretata b'mod differenti minn diversi gudikanti[8] f'diversi kawzi. L-awturi jghidu li "L'indagine dell'interprete non puo` limitarsi alla lettera della legge, quanto ad una valutazione di specifica riferibilita` al singolo caso, che nella sua concretezza e dinamicita` e` sempre refrattario a farsi commodamente inquadrare nelle rigide, aprioristiche, statiche descrizioni delle fattispecie legali"[9]. Biex isir hekk il-Qorti trid tezamina mhux biss il-kliem tal-ligi wahedhom, imma trid tara anke x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur b'riferenza ampja ghall-artikli tal-ligi relattivi u applikabbli ghall-kaz. Dan l-ezercizzju jista' jsir fost metodi ohra[10] bi kriterju *sistematiku* u cioe` sistema li "per determinare il significato e la portata di una disposizione e` indispensabile collocarla nel quadro complessivo delle norme in cui va inserita, onde evitare contradizioni e ripetizioni, istituire opportuni coordinamenti e via dicendo. "[11]

Ghalhekk din il-Qorti qed taqbel mal-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti u qeghda tichad l-aggravji kollha tal-appellant.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghda tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, l-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-appellant. L-ispejjez tal-eccezzjonijiet sollevati f'dan l-appell jibqghu a karigu tas-socjeta` appellata Premier Investments Ltd.

< Sentenza Finali >

[8] Kien hemm diffikulta` biex tigi ntaxxata l-kawza minn ufficjali gholja tal-Qorti li ma kienux qed jaqblu bejniethom dwar x'kellu jkun il-valur tal-kawza u liema artikoli tal-ligi japplikaw.
[9] Torrente u Schlesinger Manuale di Diritto Privato 14th Ed. Page 41.
[10] Il-kriterju tal-logicita` tal-ligi, il-kriterju tal-buon sens u ragjonevolezza u l-kriterju tal-ekwita`.
[11] Torrente page 42.

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