MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 137/2011/1

Plush Entertainments Company Limited (C 38812),

Plush Investments Company Limited (C 38813) bhala inkwilini u Frank Grima, u Joseph Zammit ilkoll bhala garanti solidali

v.

Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali,

Dr. Franco Vassallo u PL Christina Fiorini Lowell,

Tourist Services Limited (C 3890)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fil-15 ta’ Frar, 2011, u li taqra hekk:

> ”1. Illi in segwitu ghas-sentenza moghtija fit-30 ta’ Gunju 2010 fl-atti tal-kawza fl-isimijiet ‘Tourist Services Ltd vs Plush Entertainment Co. Ltd et’ inharget taxxa ta’ drittijiet u spejjez gudizzjarji, hawn annessa u mmarkata Dok. A fejn gie likwidat il-hlas ta’ €228.22 bhala spejjez, €24,114.53 ghad-dritt tar-registru, oltre l-hlas ta’ €41,624.00 ghad-drittijiet ta’ l-Avukati u l-prokuraturi legali tas-socjeta’ attrici fil-kawza hawn fuq citata;
>
> “2. Illi ir-rikorrenti jixtiequ jattakkaw din it-taxxa bhala irregolari u konsegwentement inattendibbli stante illi l-metodu ta’ ntaxxar uzat mir-Registratur kien eronju u irregolari;
>
> “3. Illi ir-rikorrenti ma jaqblux mal-kalkolu maghmul mir-Registratur u konsegwentament id-drittijiet tar-registru kif ukoll dwar id-drittijiet ta’ l-avukati u l-prokuratur legali rispettivi in konnessjoni ma’ l-istess kawza;
>
> “4. Illi l-valur gie kkalkolat fuq il-prezz tal-kirja ghal perijodu kollu inkluz il-bilanc tas-snin li l-kuntratt ta’ sullokazzjoni kien fadallu, u illi stante t-terminazzjoni prematura ta’ l-istess kuntratt, dan mhux se jkun ghadu vigenti;
>
> “5. Illi l-metodu ta’ ntaxxar uzat mir-Registratur kien ukoll ibbazat fuq dan il-metodu, u ghaldaqstant ir-Registratur naqas milli jibbaza l-kalkoli tieghu fuq l-ammont tas-snin li l-kuntratt tas-sullokazzjoni kien fis-sehh, u ha in konsiderazzjoni l-bqija tas-snin li kienu inkluzi fil-kuntratt tas-6 ta’ Gunju 2006, f’liema zmien il-kuntratt mhux se jkun ghadu fis-sehh stante t-terminazzjoni ta’ l-istess;

“6. Illi ghaldaqstant ir-Registratur ikkalkola t-taxxa fuq valur illi l-istess Registratur stabbilixxa bl-aktar mod arbitrarju;

“Ghaldaqstant l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

“1. Tiddikkjara nulla, irritwali w inattendibbli t-taxxa rilaxxata mir-Registratur tal-Qorti u Direttur General tal-Qorti tad-drittijiet u spejjez gudizzjarji tal-kawza fl-ismijiet ‘Tourist Services Ltd vs Plush Entertainment Co. Ltd et’ deciza mill-Ewwel Onorabbli Qorti fit-30 ta’ Gunju 2010;

“2. Tordna li ssir ir-ritassa tad-drittijiet mir-Registratur, occorendo bil-hatra ta’ perit nominand, jew tidderigi r-Registratur ghall-ammont gust u korrett fid-dawl tal-premessi hawn fuq imsemmija;

“Bl-ispejjez kontra l-intimati;”

Rat in-nota tal-konvenuti Dr. Franco Vassallo u l-Prokuratur Legali Christina Fiorini Lowell li permezz taghha irrimettew ruhhom ghad-decizjoni eventwali tal-Qorti;

Rat in-nota ta’ Tourist Services Ltd. li tghid hekk:

“Illi r-rikors guramentat Numru 298/10 JA fl-ismijiet Tourist Services Limited vs Plush Entertainment Co.Ltd, Plush Entertainment Company Limited, Plush Investments Company Limited bhala inkwilini u Frank Grima u Joseph Zammit ilkoll bhala garanti solidali gie deciz favur Tourist Services Limited bl-ispejjez gudizzjarji jithallsu mill-intimati rikorrenti f’dawn il-preceduri;

> "Illi ghalhekk fl-interess taghha f'dawn il-proceduri huwa limitat fis-sens li l-presenza taghha hija necessarju biss ghall-integrita tal-gudizzju stante li t-taxxa gudizzjarja tinhadem mir-Registratur tal-Qorti;
>
> "Ghalhekk tirrimetti ruhha ghad-decizjoni eventwali ta' din l-Onorabbli Qorti b'dan illi bl-akbar rispett m'ghandhiex tehel spejjez ta' dawn il-proceduri;"

Rat li d-Direttur tal-Qrati Civili u Tribunali ma pprezentax risposta;

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta' Ottubru, 2011, li in forza taghha cahdet it-talbiet attrici – salv li ai finijiet ta' korrettezza d-Direttur tal-Qrati jerga' jivverifika u jekk ikun hemm bzonn jikkoregi l-konteggi tat-taxxa in linea mal-quantum tal-kera kif deciz; l-ispejjez jithallsu mill-atturi;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Mill-atti tal-kawza fl-ismijiet Tourist Services limited vs Plush Entertainment Company Limited et (Citaz. 298/2010) deciza fit-30 ta' Gunju 2010 (kopja informi annessa markata Dok. MCH) jirrizulta illi din kienet kawza bil-procedura sommarja ghall-izgumbrament tal-konvenuti qua inkwilini mill-fond lilhom mikri, minhabba nuqqas ta' ottemperament ma' l-obbligu kontrattwali ta' hlas ta' kera fiz-zmien stipulat.
>
> "In materja legali jinghad fis-sentenza Salvino Ellul Bonici vs Dottor Edgar Buhagiar noe (deciza 30.1.1959) "Il-valur ta' kawza jitqies fuq id-domanda u mhux fuq l-interess effettiv jew l-interess pekunjarju jew patrimonjali li l-attur jista' jkollu fl-ezitu finali tal-kawza. Jista' jigri li l-azzjoni tkun ristretta ghal interess izghar minn dak li fuqu d-decizjoni tkun tinfluixxi. Drabi ohra l-interess li jintitola l-attur jagixxi jista' anqas ikun pekunjarju jew patrimonjali jew valutabbli fi flus. Meta jinghad li l-interess hu l-mizura tal-azzjoni, ikun qed issir

riferenza ghall-interess li l-attur ghandu li jagixxi quddiem il-Qorti sabiex jottjena dak li jitlob.

“Ukoll kif intqal fis-sentenza Dr. Giuseppe Pace et vs Dr. Giuseppe Vella noe et (deciza fl-1 ta’ Ottubru 1948) it-tassazzjoni ta’ kawza ghandha tigi regolata mit-talba kontenuta fic-citazzjoni fis-sens tal-oggett taghha, u f’dan is-sens il-kumpless ta’ dak li hu in disputa jista’ jirrizulta kemm mill-inkartament jew ragonevolment indott jew determinat minn dak li jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza imma mhux minn dak li lilha jkun irid jigi attribwit, indipendentement mill-fatt jekk it-talba li tigi proposta tkunx akkolta jew michuda.

“Dawn l-insenjamenti jpoggu f’perspettiva cara l-vertenza in kwistjoni. Il-kawza fl-ismijiet fuq indikati kellha skop ossia domanda specifika, cioe li l-konvenuti jigu zgumbrati ghax naqsu li jonoraw obbligu kontrattwali cioe l-hlas tal-kera fil-hin dovut ghas-sullokazzjoni li kellhom tal-fond proprjeta’ tas-socjeta’ attrici.

“Ghad-determinazzjoni tal-valur fi kwistjonijiet ta’ zgumbrament insibu kif gej fl-artikolu 755 u 756 tal-Kap. 12

“**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*) tal-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.

“Din hi l-mizura li kellha tittiehed mid-Diretttur tal-Qrati biex jasal ghad-determinazzjoni tal-valur ai finijiet tat-taxxa ta’ spejjez u drittijiet.

“Jirrizulta mill-atti tal-kawza Tourist Services Limited vs Plush Entertainment Co. Ltd. Illi skond l-iskrittura Dok. A fil-process, il-kirja bejn il-partijiet kienet ghadha vigenti bejn il-partijiet u illi t-terminazzjoni taghha kienet fil-1 ta’ Frar

2021. Mill-istess atti jidher li l-konvenuti ma kienux hallsu mill-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 2009 'l quddiem u skond l-ittra ufficjali tal-atturi tat-12 ta' Novembru 2009, huma avzaw lill-konvenuti li jekk jonqsu milli jhallsu l-kera dovuta kif ridotta, kienu ser jattwaw id-dritt li jitolbu l-hlas tal-kera minghajr riduzzjoni. Is-sentenza tal-Qorti turi illi l-konvenuti ma hallsux il-kera.

"Ghalhekk ghal finijiet ta' taxxa l-kera kellha tigi kalkolata bir-rata mhix ridotta ta' €733.75 kuljum minghajr konsiderazzjoni ta' VAT billi din ir-rata qed tittiehed biss ghal finijiet ta' taxxa u mhux ta' hlas ta' kera u ghal perjodu ta' hlas ta' kera bil-quddiem bejn 1 ta' Ottubru 2009 sad-data tal-iskadenza tal-ftehim ta' kera cioe 1 ta' Frar 2021.

"It-taxxa kellha tinhadem kif fuq inghad u mhux kif gie allegat mill-atturi f'din il-kawza cioe li ma jittiehidx kont tat-tul ta' zmien sat-terminazzjoni tal-kuntratt izda biss sad-data tat-terminazzjoni forzata bis-sentenza tal-Qorti tat-30 ta' Gunju 2010."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

"… … … tilqa' l-appell taghhom interpost u tirrevoka u thassar is-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti moghtija fl-4 ta' Ottubru 2011 billi tilqa' t-talbiet tal-atturi u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati."

Rat ir-risposti li pprezentaw il-konvenuti Tourist Services Ltd u Dr. Franco Vassallo u l-Prokuratur Legali Christina Fiorini Lowell li in forza taghha ddikjaraw li qed jirrimettu ruhhom ghall-ezitu tal-appell odjern;

Semghet lid-difensur tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi bazikament, il-meritu ta’ din il-kawza jikkoncerna jekk taxxa ta’ kawza deciza (rikors nru. 298/10), intiza ghall-izgumbrament ta’ fond mill-konvenuti ghax naqsu li jonoraw obbligu kontrattwali dwar hlas ta’ kera, ghandhiex tigi kkalkulata fuq il-kera tal-fond ghal zmien kollu tal-kuntratt, jew saz-zmien tat-terminazzjoni prematura tieghu mill-Qorti tal-istess. L-ewwel Qorti, wara li applikat l-artikoli relattivi tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), iddecidiet favur it-taxxa kif mahduma, u cioe`, b’kalkolu tal-kera sal-iskadenza tal-ftehim ta’ lokazzjoni, u a bazi tal-kera kif patwit u mhux kif ridott amministrattivament mill-partijiet.

Is-socjeta` attrici appellat mis-sentenza, bi kritika ta’ dawn iz-zewg decide.

Ghandu jinghad li fir-rikors promotur taghha, is-socjeta` attrici ilmentat mill-fatt li, fil-kalkolu tat-taxxa, il-prezz tal-kirja gie kkalkulat fuq il-bilanc tas-snin li l-

kuntratt kien fadallu, meta skont hi kellu jigi kkalkulat fuq snin anqas, peress illi l-kirja ma kienetx sejra tibqa' vigenti; ghall-bqija, illimitaw ruhhom biex jghidu li l-kalkolu ghat-taxxa kien "*irregolari*". Jidher car, pero`, li quddiem l-ewwel Qorti gew diskussi z-zewg punti fuq imsemmija, bil-Qorti tiddeciedi li l-kalkolu tat-taxxa jrid jinhadem a bazi tal-kera mhux ridotta u sal-iskadenza.

Trattat l-ewwel dan il-punt, din il-Qorti taqbel illi anke meta z-zmien tal-kera jigi terminat mill-Qorti minhabba xi inadempjenza tal-inkwilin, il-kalkolu jrid isir a bazi tal-kera ghaz-"*zmien miftiehem*" kollu, kif iridu l-Artikoli 755 u 756 tal-imsemmi Kap. 12. Din il-Qorti, fid-decizjoni taghha, qed tqis u tinterpreta l-Artikoli 750 sa 757, it-tnejn inkluzivi, tal-imsemmi Kap. 12 u l-Iskeda A, Tariffa A u E tal-istess ligi.

Din il-materja, fuq kollox, gia` giet mistharrga u deciza minn dawn il-Qrati fil-kawza **St. George's Park Co. Ltd. v. Peralta et**. Fis-sentenza taghha tat-28 ta' April, 2005, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili iddecidiet kif fuq inghad, bil-kalkolu jsir sat-tmiem taz-zmien miftiehem, darba li z-zmien tal-lokazzjoni jkun definit fil-kuntratt. Dik is-sentenza giet revokata minn din il-Qorti b'sentenza tal-4 ta' Lulju, 2008, izda, wara proceduri ghar-ritrattazzjoni tal-kawza li gew milqugha, din il-Qorti b'sentenza tas-6 ta' Ottubru, 2009, ikkonfermat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili. Dik il-Qorti qalet hekk fir-rigward:

> *"Issa fil-kawza b'citazzjoni numru 1908/00, kien hemm seba' talbiet. L-ewwel talba kienet wahda ghal-dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-kuntratt mas-*

socjeta` konvenuta, liema talba giet intaxxata regolarment bhala dikjarazzjoni u mhux ad valorem.

It-tieni talba kienet tikkoncerna ordni ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' kiri. L-artikolu 750 tal-Kap 12 jghid li:

Il-valur tal-jedd temporanju ghac-cens, 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 tas-sena ta' qabel".

L-artikolu 756(1) tal-istess Kap. 12, jghid, imbaghad, li f'kaz ta' kawzi ghal-zgumbrament ta' kerrej minhabba li jkun lura fil-hlas tal-kera, "jew ghal-raguni legittima ohra" (kif inhu dan il-kaz: zgumbrament minhabba ksur tal-kuntratt lokatizju), il-valur jinhadem billi jinghad il-kera ghaz-zmien kollu li jkun fadal biex jispicca l-kuntratt (skond l-artikolu 755(b) tal-istess Kap. 12).

Issa f'dan il-kaz, jirrizulta li l-kuntratt ta' kiri kien gie ppubblikat fil-15 ta' Ottubru, 1988, u l-kuntratt kien ghal-96 sena b'kera ta' Lm35 kuljum, liema kera kellha tizdied kull tant zmien skond iz-zieda fil-minimum wage. Dan il-kuntratt gie terminat fl-2000 meta kien ghad fadal madwar 84 sena ghal-gheluq tieghu.

Bil-kera ta' Lm35 kuljum, il-kera annwali tkun ta' Lm12,775. Id-deputat registratur, Pero`, ma hadimx fuq il-kera "ghaz-zmien kollu li jkun fadal", izda fuq hames snin u dan skond istruzzjonijiet li ircieva fis-sens li fil-prattika, f'kazijiet bhal dawn, tinhareg taxxa fuq dak li jkun fadal sa sbatax-il sena. B'hekk, ghal din it-tieni talba, huwa hadem fuq valur ta' Lm63,875, u hareg it-taxxa relattiva.

Din il-parti tat-taxxa ma gietx accettata mill-Avukati intimati, u r-registratur, ghalhekk, talab il-parir ta' Dr. Victor Zammit, li huwa Director Legal Services fil-Qorti. Fuq parir ta' Dr. Zammit, ir-registratur tal-Qorti ta' istruzzjoni biex tinhareg taxxa gdida bil-valur tal-kirja jkun meqjus u mahdum skond l-artikolu 750 tal-Kap. 12, jigifieri li t-taxxa tinhadem fuq iz-zmien kollu rimanenti, bir-rizultat li t-taxxa giet riveduta u d-dritt tal-Avukat zdied b'kollox minn Lm2320 ghal Lm8297. Il-Qorti taqbel ma din l-interpretazzjoni ghax, fil-fatt, tirrifletti dak li tghid il-ligi.

Il-Qorti 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. Jista' jkun li meta l-Legislatur irregola kif tinhadem taxxa f'kaz ta' rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' kera, ma kienx qed jahseb li l-kirjiet, specjalment dawk kummercjali, kienu se jkun ta' ammont gholi, Pero`, il-ligi hi cara, u meta jkun hekk, m'hemmx lok ghal interpretazzjoni ohra ghajr dik li tigi segwita dik literali. Kif gie kwotat fil-kawza "Waldorf Car Hire Ltd vs Habitat Ltd", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuru) fl-24 ta' Marzu, 2004,

> *La interpretazione delle leggi fiscali, anche nel dubbio, dev'essere quella letterale e non necessariamente quella piu' benigna al contribuente, ne' possono sempre le leggi tributarie interpretarsi colle regole di diritto comune" (**Kollez Vol XXVIII pl p523**)."*
>
> *Irid jinghad ukoll illi "ghad li hu veru in generali li l-applikazzjoni tal-ligi specjali dwar it-taxxa ma tistax tigi insulata mil-ligi civili ordinarja, huwa ugwalment veru li meta d-disposizzjoni tal-ligi specjali hi cara, jew insomma l-Qorti tkun tal-fehma li dik id-disposizzjoni ghandha jkollha certa interpretazzjoni, l-Qorti ma tistax tiddeklina milli tapplikaha ghalkemm jista' jkun jidher li hemm jew li jista' jkun hemm konflitt ma' l-ordinament taht il-ligi generali" – **"**A.B. – vs – Joseph Mifsud Bonnici bhala Kummissarju tat-Taxxi Nterni" (Kaz numru 63), Appell, 20 ta' Awissu, 1967."*

Kwindi, il-valur tal-kirja ghandu jinhadem fuq il-kera sad-data tal-iskadenza tal-ftehim ta' kera, cioe`, f'dan il-kaz, l-1 ta' Frar, 2021.

Dwar it-tieni punt, l-ammont tal-kera, din il-Qorti taqbel ukoll mad-decizjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Il-kera miftehma kienet ta' €733.75, u t-tnaqqis li l-partijiet ftehmu fuqu kien kondizzjonat u marbut mat-tempestivita` fil-hlas tal-kera. Fil-fatt, jirrizulta li hlas tal-kera ma sarx. Isegwi illi l-kundizzjoni ma sehhitx u kwindi l-kera miftehma kienet dovuta bla tnaqqis.

Apparti dan, il-kera patwita kienet dik ta' €733.75, u l-fatt li sid il-kera accetta li, ghal xi zmien, jiehu anqas, ma jbiddilx il-fatt li "*l-kera*" hija €733.75. L-ammont ta' kera ridotta kienet biss koncessjoni (kif iddeskrivietha l-istess socjeta` appellanti), u ma taffettwax l-ammont tal-istess kif miftiehem. Meta l-ligi trid li t-taxxa tinhadem a bazi tal-kera, qed tfisser il-kera kif miftiehem u mhux ghall-kera li, ghal certu zmien, sid il-kera jkun lest li jaccetta ghal xi raguni jew ohra.

L-aggravji relattivi tas-socjeta` attrici appellanti qed jigu imwarrba.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` Plush Entertainments Co. Ltd. billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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