MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2005

Rikors Numru. 20/2004

***St George's Park Company Limited***

***Versus***

**Dr Hugh Peralta; Dr Noella Grima; ir-Reġistratur tal-Qorti; u P.L. Rose Sciberras**

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 tallum, 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".

---

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

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”.*

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;

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

---

5 Dig.1.3.24; Celsus 9 dig.

**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 tallum, 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.

[6] Art. 1498, Kod. Civ.

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.

**< Sentenza Finali >**

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