1 ta' Lulju, 1985

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri, LL.D.,- President
Onor. Hugh Harding, B.A., LL.D., F.S.A., F.R. Hist. S.
Onor. Carmelo A. Agius, B.A., LL.D.

Dr.Joseph Vella Galea

versus

Joseph Vella

Interpretazzjoni tal-Kuntratt - Kodiċi Ċivili artikoli 1046-1051 - l-Intenzjoni tal-Partijiet

Hemm lok ta' interpretazzjoni għalkemm il-kliem ikunu ċari meta mill-istess kuntest l-intenzjoni tal-partijiet tkun tidher manifesta, għaliex huwa assodat fid-dottrina illi l-Qrati għandhom jagħmlu l-interpretazzjoni mhux fil-każ biss li l-kliem ikunu oskuri, iżda wkoll meta jkun hemm konflitt bejn il-kliem, anke ċari, u l-intenzjoni rikavata mill-istess kuntest tad-disposizzjoni tal-bniedem.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, premess illi fil-konċessjoni enfitewtika magħmula mill-konvenut lill-attur bil-kuntratt ta' l-24 t'Awissu, 1974, l-attur għandu dritt (skond il-patt numru 6) li jifdi fi żmien sitt snin mill-kuntratt, u premess illi l-konvenut qiegħed jippretenti li wara l-fidi, l-attur jispiċċalu kull dritt fuq il-fond malli jiskadu sbatax-il sena mid-data tal-kuntratt ta' konċessjoni, u għalhekk hu ma resaqx għall-kuntratt relattiv; talab li dik il-Qorti (1) tiddikjara u tiddeċiedi li l-patt numru sitta (6) tal-konċessjoni enfitewtika (tal-fond 49 Pwales Road, San Pawl il-Baħar) magħmula b'kuntratt ta' l-24 t'Awissu, 1974, (*in atti* Dottor Vincenso Maria Pellegrini) kien intenzjonat li jfisser u effettivament ifisser li jekk u meta ssir ir-redenzjoni, l-attur (enfitewta) jakkwista d-drittijiet reali kollha tal-konvenut fuq il-post, b'mod li l-konvenut ma jibqalu l-ebda dritt ieħor (lanqas wara li jgħaddu sbatax-il sena mid-data tal-kuntratt ta' konċessjoni) fuq l-istess fond; (2) tikkundanna lill-konvenut biex jersaq għall-kuntratt ta' fidi tas-subċens fuq l-imsemmi fond a termini tal-patt numru sitta ġà msemmi (kif interpretat fl-ewwel domanda) ta' l-imsemmi kuntratt ta' l-24 t'Awissu, 1974, u għal dan il-fini tiffissa l-post, il-ġurnata u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali

kontumaċi u tagħti dawk il-provvedimenti xierqa u neċċesarji; bl-ispejjes kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Marzu, 1979;

Rat a fol.12 tal-proċess, in-nota li biha l-konvenut eċċepixxa li t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li (u dana ma jistax jiġi kontestat) il-konċessjoni tas-subenfitewsi kienet temporanja, u jkun kontrosens li l-attur jekk jirridimi subċens temporanju jibqa' jippossjedi in perpetwu;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Lulju, 1983, li ċaħdet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjes kontra tiegħu, wara li kkunsidrat :

Illi dwar il-fatti tal-każ m'hemmx diварju bejn il-kontendenti, jirriżulta li bil-kuntratt pubblikat minn Nutar Dr. Vincenso Maria Pellegrini ta' l-24 t' Awissu, 1974 - Dok. "A" a fol.5 *et seq* tal-proċess - il-konvenut ikkonċeda lill-attur "b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax (17) il-sena" mid-data tal-kuntratt, il-mezzanin numru 49, Pwales Road, San Pawl il-Baħar, bil-kondizzjonijiet stipulati b'dak il-kuntratt, fosthom iż-żewġ kondizzjonijiet rispettivament markati numru (1) u numru (6) li, minħabba li huma rilevanti għad-deċiżjoni tal-każ, il-Qorti ser tirriproduċi hawn taħt; dawn il- pattijiet huma: "(1) versu s-subċens annwu u temporanju ta' disgħin lira Maltija (Lm90) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem";

" (6) Bil-patt li s-sub-enfitetewta Nutar Dr. Joseph Vella Galea jkun jista' jifdi s-subċens imsemmi ta' disgħin lira, bil-prezz ta' elf u seba'mitt lira Maltija (Lm1700) fi żmien tliet snin mil-lum u bil-prezz ta' elf u tmien mitt lira (1800) fi żmien sitt snin mil-lum jekk ma jkunx feda fl-ewwel tliet snin. Is-

subenfitewta jaf li l-fond hekk mifdi mid-disgħin lira subċens, jibqa' gravat, wara, bi tliet liri u ħamsin ċenteżmu bħala rata tiegħu ta' ċens, parti minn ċens akbar";

Illi għalkemm iż-żewġ kontendenti xehdu t-tnejn illi kien sar konvenju qabel il-kuntratt ta' ċens ta' l-24 t'Awissu, 1974, fuq imsemmi, dan il-konvenju ma' ġiex esebit u l-ftehim konkjus bejn il-kontendenti huwa biss dak li jirriżulta mill-kuntratt fuq riferit. L-attur jippretendi li għandu dritt jifdi ċ-ċens stipulat u li, meta jsir dan il-fidi huwa jakkwista l-fond *in pjena* proprjetà għal dejjem. Minn naħa tiegħu il-konvenut jgħid li huwa veru li l-attur għandu d-dritt li jifdi ċ-ċens, iżda jippretendi li wara d-dekors tat-terminu ta' sbatax - il sena stipulat bil-kuntratt, il-fond jirritorna għandu bħal ma kien qabel b'mod li l-attur ma jibqalu ebda dritt fuq l-istess fond;

Illi, kif jidher mid-diċidura adoperata fil-kuntratt, fil-patt numru (6) fuq riprodott, id-dritt ta' l-attur jikkonsisti proprju f'dan u ċjoè filli "jkun jista' jifdi s-subċens **imsemmi ta' disgħin lira**" - "**imsemmi**", jiġiferi dak stipulat bil-patt numru (1) tal-kuntratt cjoè "s-subċens annwu u temporanju ta' disgħin lira Maltija (Lm90) "Sewwa issottometta l-konsulent legali ta' l-attur illi l-konvenut, qabel il-kuntratt, Dok.A. fuq imsemmi, kellu l-propjetà assoluta tal-fond in kwistjoni: bil-konċessjoni enfitewtika tal-fond li saret bil-kuntratt imsemmi dik il-propjetà assoluta ġiet maqsuma fi tnejn, jiġifieri fid-**dirett dominju** li baqa' għand il-konvenut - u dana jagħtih id-dritt tar-riċeviment ta' ċens ta' disgħin lira (Lm90) stipulat - u fl-**utili dominju** li għadda għand l-attur, li b'hekk akkwista d-dritt totali ta' l-istess fond, bl-obbligu però tal-ħlas taċ-ċens ta' Lm90: s'intendi dana ġara skond u kif stipulat bejn il-kontendenti bl-imsemmi kuntratt; fi kliem ieħor - u hawn u f'dan ma kienx korrett l-attur u

l-konsulent legali tiegħu - il-qasma tal-propjetà assoluta kellha sseħħ għaż-żmien ta' sbatax-il sena miftiehem bejn il-partijiet u mhux in perpetwu: bl-istess mod il-konsolidazzjoni tad-dritt dominju ma' l-utili dominju li bil-fidi taċ-ċens stipulat bil-patt numru (6) fuq imsemmi jsir favur l-attur tibqa' sseħħ biss għall-istess żmien ta' sbatax-il sena għaliex dak li ġie miftiehem bl-imsemmi patt (6) "il-fidi taċ-ċens ta' Lm90" - ċens temporanju li jispiċċa egħluq is-sbatax-il sena mill-kuntratt. Ċertament il-fidi taċ-ċens, jekk isir, ma jistax ikollu l-effett li jbiddel il-konċessjoni enfitewtika minn waħda temporanja għal waħda perpetwa. Anke l-attur stess donnu ikkonċeda li dan huwa l-veru sinifikat tal-patt numru (6) għaliex in kontro-eżami huwa qal "Waqt il-konvenju l-ftehim kien li jien żammejt id-dritt illi sa sitt snin ikolli l-fakultà li **nixtri** l-post b'elf u seba mitt lira jew elf u tmien mitt lira". Ftehim ta' xiri bħal dan ma jirriżultax mill-kuntratt li sar bejn il-kontendenti;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni ta' l-attur li appella minn dik is-sentenza (kif ukoll mid-digriet tad-9 ta' Ġunju, 1983) (liema appell ġie deċiż b'sentenza separata tat-28 ta'Ġunju, 1985) u talab lill-din il-Qorti tirrevoka l-istess sentenza u tilqa' t-talbiet kollha tiegħu fiċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat ir-risposta tal-konvenut li talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u konsegwentement tiċħad l-appell u t-talbiet kollha tal-attur appellant bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell.

Ikkunsidrat:-

Fil-petizzjoni tiegħu ta' l-appell l-attur appellant josserva illi "dwar l-interpretazzjoni tal-klawsola tar-redenzjoni.... il-konsiderazzjonijiet ta' l-Ewwel Qorti jistgħu jkunu korretti apparentement u limitatament bħala argument, iżda mhux ukoll biex ġustament tiġi deċiża l-kwistjoni";

Il-Qorti tmur pass *oltre* minn dak li jissottometti l-appellant, u tgħid illi fl-interpretazzjoni tal-klawsola tar-redenzjoni *'ut sic'* meħuda iżolatament, bla riferenza għal partijiet oħra u għall-kontest sħiħ tal-kuntratt li fih hija nkorporata, l-Ewwel Qorti, mhux setgħet, imma kienet għal kollox korretta;

Wieħed għandu jżomm quddiem għajnejh, però, dak li jiddisponi l-Kodiċi Ċivili fl-artikoli 1046 u 1051 taħt is-Sub-Titolu "Fuq l-Interpretazzjoni tal-Kuntratti". L-artikolu 1046 jgħid li "meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet". L-artikolu 1051 jgħid li "l-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu";

Kif ġie deċiż minn din il-Qorti, infatti, fil-kawża fl-ismijiet "Vincenti *vs* Staines", deċiża fil- 25 t' Ottubru, 1940, u ripetut fil-kawża fl-ismijiet "Attard *vs* Borg", deċiża fil-21 ta' Marzu, 1941 (Vol. XXXI,I,49), "Hemm lok ta' interpretazzjoni għalkemm il-kliem ikunu ċari, meta mill-istess kuntest..... ta' l-atti *'inter vivos'*..... l-intenzjoni...... tal-partijiet tkun tidher manifesta, għaliex huwa assodat fid-dottrina illi l-Qrati għandhom jagħmlu l-interpretazzjoni mhux fil-każ biss li l-kliem

ikunu oskuri, iżda ukoll meta jkun hemm konflitt bejn il-kliem, anke ċari, u l-intenzjoni rikavata mill-istess kontest..... tad-disposizzjoni tal-bniedem; u dan in forza tal-kanoni ta' l-ermenewtika legali: *'non mens verbis sed verba menti servire debent'";*

Biex niġu għall-każ in eżami, bil-kuntratt ta' l-24 t'Awissu, 1974, fl-atti tan-Nutar Dr. Vincenso Maria Pellegrini (Dok.A, fol.5) il-konvenut appellat ikkonċeda lill-attur appellant il-fond fl-istess kuntratt imsemmi b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għaż-żmien ta' sbatax (17)-il sena versu s-subċens annwu temporanju ta' Lm90 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Il-klawsola numru 6 ta' l-imsemmi kuntratt tgħid testawlament: "Bil-patt li s-sub-enfitewta Nutar Dottor Joseph Vella Galea ikun jista jifdi s-sub-ċens imsemmi ta' disgħin lira, bil-prezz ta' elf u seba mitt lira Maltija (Lm1,700) fi żmien tliet snin mill-lum u bil-prezz ta' elf u tmien mitt lira (Lm1,800) fi żmien sitt snin mill-lum jekk ma jkunx feda fl-ewwel tliet snin. Is-sub-enfitewta jaf li l-fond hekk mifdi mid-disgħin lira sub-ċens, jibqa' gravat wara bi tliet liri u ħamsin ċenteżmu bħala rata tiegħu ta' ċens, parti minn ċens ikbar.";

Kif jidher mill-kliem użat, "**ikun jista jifdi**", b'din il-klawsola kienet qiegħda tiġi mogħtija fakoltà lill-attur li "jifdi" s-sub-ċens imsemmi, u l-għażla jekk jagħmilx użu minn din il-fakoltà, jew le tħalliet għal kollox f'idejn l-istess attur;

Fil-fatt, jekk l-attur jagħżel li ma jagħmilx użu minn din il-fakoltà, ir-riżultat kien ikun li wara li jkun ħallas sbatax (17) il-rata ta' sub-ċens ta' Lm90 kull waħda, i.e. Lm1530, bl-iskadenza tat-terminu ta' 17-il sena, il-fond kien jirriverti għand

il-konvenut u l-attur ma jkollu x'jaqsam xejn aktar miegħu;

Skond it-teżi tal-konvenut appellat, imbgħad, jekk l-attur jagħżel li jagħmel użu mill-fakoltà mogħtija lilu u jifdi ċ-ċens qabel l-iskadenza tat-tielet sena, meta jgħaddi t-terminu ta' sbatax-il sena ikun ħallas lill-konvenut is-somma ta' Lm1,880, cjoè Lm90 għal darbtejn u Lm1,700, (kontra dik ta' Lm1,530), u l-fond xorta waħda jirriverti għand il-konvenut. Fil-każ, imbagħad, li l-attur jagħżel li jagħmel użu mill-fakoltà msemmija billi "jifdi" s-sub-ċens wara l-iskadenza tal-ħames sena iżda qabel is-sitt sena, is-somma kienet tkun dik ta' Lm2,250 (i.e. Lm90 għal 5 darbiet u Lm1, 800), u ma' l-għeluq tas-17-il sena l-fond xorta waħda jerġa' jiġi f'idejn il-konvenut - dejjem, s'intendi, skond kif jippretendi l-konvenut appellat;

M'hemmx għalfejn jingħad li, sija jekk jagħmel użu mill-fakoltà mogħtija lilu bl-imsemmija klawsola numru 6 u sija jekk ma jagħmilx - dejjem, jiġi ripetut, fis-sens li jrid jagħti l-konvenut lil din il-klawsola - id-drittijiet ta' l-attur fuq il-fond u fuq id-disponibbiltà tal-fond (li hu dekontrollat)) ma' tul il-perjodu ta' sbatax-il sena kienu se jibqgħu l-istess. Allura, wieħed neċessarjament jistaqsi, x'vantaġġ seta' jirrikava l-attur billi, fuq l-għażla tiegħu stess, jinkorri spiża żejda ta' bejn Lm350 u Lm720 kif iktar 'il fuq spjegat ?;

Fix-xhieda tiegħu quddiem l-Ewwel Qorti l-appellat ipprova jispjega l-imsemmija klawsola numru 6 billi jgħid li l-iskop tagħha kien "li flok noqgħod niġri warajh għall-ħlas tad-disgħin lira (Lm90) fis-sena, jagħtini '*lump sum*' u neħles minn dan il-ġiri". Jiġifieri talli se jħallas somma globali minn flok ma jirċievi pagamenti rateali u talli se jeħles mill-ġiri, il-konvenut, minnflok ma se jirċievi xi ħaġa anqas, se jieħu rigal

ta' bejn Lm350 u Lm720 u barra minn hekk se jeħles ukoll mill-ħlas ta' Lm3.50.0 fis-sena għal ċertu numru ta' snin. Mill-banda l-oħra, l-attur, kif iridna naħsbu l-konvenut, biex jiffranka lill-attur l-iskomdu li kull sitt xhur jitlob il-ħlas tas-sub-ċens, kien dispost jagħmel rigal ta' bejn Lm350, u Lm720 lill-istess attur u *di piu'* jiffrankalu ukoll il-ħlas ta' Lm3.50.0 fis-sena għal numru ta' snin, bla ma jirrikava l-ebda xorta ta' vantaġġ;

Apparti minn dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti issib determinanti l-kondizzjoni msemmija fl-istess klawsola numru 6 li jekk l-attur jagħżel li jifdi s-sub-ċens se jkollu jibda jħallas ir-rata ta' ċens ta' Lm3.50.0 fis-sena, li fin-nuqqas ta' fidi kienet titħallas mill-konvenut, kif ukoll il-klawsola numru 9 fejn jingħad li "sa kemm il-fond jibqa' sub-ċens għand in-nutar Vella Galea" l-appoġġ minn naħa tal-punent ikun tal-konvenut, iżda "jekk dan jifdi ċ-ċens, kif fuq miftiehem, l-appoġġ ikun għaliħ, ċjoè għan-Nutar Vella Galea". Din il-klawsola ma tistax titfisser ħaġ' oħra ħlief il-manifestazzjoni ċara u inekwivoka ta' l-intenzjoni tal-partijiet li jekk ikun sar il- "fidi" kif miftiehem it-titolu ta' l-attur għall-fond in kwistjoni ma jkunx iżjed dak tas-subenfitewsi imma dak ta' enfitewsi perpetwa bl-obbligu għall-ħlas tar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' Lm3.50.0 kif stipulat fil-klawsola numru 6;

Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk il-kuntratt in eżami għandu jiġi interpretat fis-sens li jekk l-attur appellant jagħżel li jagħmel użu mill-fakoltà mogħtija lilu bl-imsemmija klawsola numru 6 huwa jakkwista s-sub-utili dominju temporanju għall-perijodu rimanenti mill-perjodu ta' sbatax-il sena tal-fond in eżami u l-utili dominju perpetwu ta' l-istess fond kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens ta' Lm3.50.0 annwu in perpetwu, u l-konvenut appellat ma jibqgħalu l-ebda dritt ieħor fuq l-istess fond.

L-interpretazzjoni li jrid jagħti l-konvenut tikkonfliġġi ma' l-intenzjoni tal-partijiet kif temerġi mill-qari u eżami tal-kuntratt fil-kontest sħiħ tiegħu, u ma hija bl-ebda mod sorretta mill-ispjegazzjoni inġenwa li pprova jagħti l-konvenut fix-xhieda tiegħu kif aktar 'il fuq rilevat;

Għall-dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċiedi billi tilqa' l-*appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiddeċiedi* adesivament għall-ewwel talba attriċi, tilqa' wkoll it-tieni talba attriċi u għall-dan l-iskop tiffissa l-jum tat-Tnejn, 22 ta' Lulju, 1985, għall-pubblikazzjoni ta' l-att opportun li għandu jsir bil-Malti f'waħda mill-Awli ta' din il-Qorti, fl-10.00am, bil-ministeru tan-Nutar Dottor Vincenso Pellegrini, u tinnomina lill-avukat Dottor Kevin Dingli kuratur biex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi;

L-ispejjes ta' l-ewwel istanza u dawk ta' din l-istanza, barra dawk dwar l-appell mid-digriet tad-9 ta' Ġunju, 1983, (li dwarhom diġà ġie provdut bid-deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 1985) jitħallsu mill-konvenut appellat.