



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 17 ta' Ottubru, 2019**

**Rikors Guramentat Nru: 1032/2016 AF**

**Darel Limited (C-9173)**

**VS**

**Id-Direttur tal-Ufficju Kongunt**

**Santumas Shareholdings p.l.c. (C-35)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi Darel Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-11 ta' Novembru 1965 (**DOK: A**), il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta ikkonceda, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, lil Calpabrin Properties (Investments) Limited, zewg porzjonijiet

ta' art, denominati "Tas-Sellum", fil-kontrada tas-Salini, fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka 5,491.85 qasab kwadri u 2,385.35 qasab kwadri rispettivament, u dan versu c-cens annwu u perpetwu ta' £2,150-19s6d u £935-5s3d rispettivament, u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, fosthom illi l-imsemmi cens kellu jkun: **"rivedibbli kull hamsin (50) sena millum b'mod li tigi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tallum tal-isterlina jekk sa dak iz-zmien din tkun tbiddlet"**, u li: **"F'kaz ta' redenzjoni forzata, ic-cens irid jinfeda bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%)"**;

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-26 ta' Frar 1966 (**DOK: B**), il-kumpannija Calpabrin Properties (Investments) Limited ikkoncediet, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, lill-kumpannija Lodge Hotels Limited, wahda mill-porzjoni ta' art hawn fuq imsemmija, ossija dik tal-kejl ta' cirka 5,491.85 qasab kwadri, u dan versu c-cens u s-subcens annwu u perpetwu ta' £3,569.14,1, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, fosthom illi tali subcens annwu u perpetwu: **"shall be subject to revision every fifty (50) years with effect from the eleventh (11<sup>th</sup>) day of November of the said year 1965 and in the manner as is provided for in my said deed of the 11<sup>th</sup> day of November 1965"**, liema kuntratt gie sussegwentement modifikat b'kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-24 ta' April 1967 (**DOK: C**);

Permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Awwissu 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza (**DOK:D**), l-kumpannija Lodge Hotels Limited bieghet u ttrasferiet, lil Carmelo Micallef u lil Joseph Francis Borg, zewg porzjonijiet ta' art, inkluz porzjoni tal-kejl ta' cirka 295.9 metri kwadri, kif soggetta ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' Lm50.00, li minnhom l-ammont ta' Lm43.80,4 kien dak ic-cens annwu u perpetwu rivedibbli originali, u l-bilanc ta' Lm6.19,6 kien awment ta' subcens annwu u perpetwu li l-istess Lodge Hotels Limited ikkostitwiet favur taghha fuq l-istess imsemmi kuntratt, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, inkluz illi dan l-imsemmi kuntratt kien: **"soggett ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali, u cjoe' dak fl-atti"**

***tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u sittin (1966) [...] partikolament il-kondizzjoni [...] illi is-subcens dovut lill-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, lill-Calpabrin Properties (Investments) Limited huwa rivedibbli kull hamsin (50) sena mill-hdax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija hamsa u sittin b'mod li tigi rispristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (hdax ta' Novembru elf disa mija hamsa u sittin) tal-isterlina jekk sa dak izmien din tkun tbidlet";***

Permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (**DOK: E**), Carmelo Micallef u Joseph Francis Borg bieghu u ittrasferew, lil Mario Frendo, il-porzjon ta' art hawn fuq imsemmija, tal-kejl ta' cirka 295.9 metri kwadri, u dan kif soggetta ghac-cens u s-subcens annwu u perpetwu ta' Lm50.00, li minnu Lm43.80,4 kien ic-cens u s-subcens annwu u perpetwu rivedibbli, u l-bilanc ta' Lm6.19,6 kien awment ta' subcens annwu u perpetwu dovut lill-kumpanija Lodge Hotels Limited, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, inkluz li l-bejgh kien: ***"soggett ghal pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali [...] u s-subcens dovut lill-Kunvent ta' Santu Wistin u lill Calpabrin Properties (Investments) Limited huwa rivedibbli kull hamsin sena mill-hdax ta' Novembru elf disa' mija u hamsa u sittin b'mod li tigi rispristinata l-ekwivalenza tal-isterlina";***

Permezz ta' kuntratt tas-26 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman (**DOK: F**), Mario Frendo biegh u ittrasferixxa, lill-kumpanija esponenti Dareel Limited, blokk ta' tlett appartamenti, li kienu gew mibnija fuq il-porzjon ta' art hawn fuq imsemmija tal-kejl ta' cirka 295.9 metri kwadri, kif soggetti ghac-cens u sub-subcens annwu u perpetwu ta' Lm50.00, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

Sussegwentement, il-kumpanija esponenti iddemoliet il-korp ta' bini hawn fuq imsemmi, u zviluppat korp ta' bini iehor ossija "Dareel Court", fi Triq Carmelo De Lucca, gja' maghrufha bhala triq gdida f'Triq it-Tamar, Qawra;

Il-kumpannija esponenti bieghet diversi partijiet mill-izvilupp hawn fuq imsemmi, kif soggetti ghar-rata tagghom ta' cens u subcens annwu u perpetwu, izda llum il-gurnata l-istess kumpannija esponenti ghadha l-proprjetarja tas-segventi proprjetajiet, formanti parti mill-stess zvilupp, liema proprjetajiet huma soggetti ghar-rata tagghom ta' cens u subcens annwu u perpetwu ta' €54.40, ossija:

- A.** *Maisonette*, bl-entratura mmarkata bin-numru tletin (30), formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra;
- B.** Appartamenti bin-numru wiehed (1), sitta (6), tmienja (8), disgha (9), ghaxra (10), u hdax (11), bl-entratura mmarkata bin-numru tnejn u tletin (32), formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra;
- C.** Sebgha (7) *parking spaces* formanti parti mill-*garage*, bl-entratura bin-numru erbgħa u tletin (34), flimkien mal-partijiet komuni tal-imsemmi *garage*, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra;
- D.** L-arja u l-partijiet komuni ta' "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra.

Illum il-gurnata, l-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt akkwista d-drittijiet li kellu l-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, filwaqt illi l-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. (C 35) akkwistat id-drittijiet li kellhom il-kumpanniji Calpabrin Properties (Investments) Limited u Lodge Hotels Limited;

Il-kumpannija esponenti tixtieq illi tifdi l-imsemmi cens u subcens annwu u perpetwu ta' €54.40 li, qabel ir-revizjoni tal-11 ta' Novembru 2015, kien pagabbli in kwantu għal €28.72 bhala cens annwu u perpetwu originali u rivedibbli lill-konvenut Direttur tal-Ufficju kongunt, in kwantu għal €18.94 bhala subcens annwu u perpetwu rivedibbli lill-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. (C 35), u in kwantu għal €6.74

bhala subcens mhux rivedibbli lill-istess kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. (C 35);

Madanakollu, l-kontendenti mhumiex qieghdin jaqblu dwar kif, wara l-11 ta' Novembru 2015, ghandu jigi rivedut ic-cens u subcens annwu u perpetwu ta' €28.72 u €18.94, u dwar kif dan l-istess cens u subcens ghandu jigi mifdi sal-11 ta' Novembru 2016;

B'mod aktar specifiku, filwaqt illi l-kumpannija esponenti qieghdha ssotni illi l-ammont kollu ta' cens u subcens li kien pagabbli minnha qabel il-11 ta' Novembru 2015, fl-ammont ta' €54.40, ghandu jigi rivedut - wara li jsiru l-aggiustamenti mehtiega sabiex tigi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lira sterlina - ghal €35.72, il-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. qieghdha ssotni li, bl-istess revizjoni u aggiustamenti, l-istess imsemmi ammont ta' €54.40 ghandu jitla' ghal €234.08;

Aktar minn hekk, filwaqt illi l-kumpannija esponenti qieghdha ssotni li l-ammont ta' subcens annwu u perpetwu ta' €18.94 dovut lill-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. ghandu, wara li jigi rivedut, jigi mifdi bir-rata ta' 2%, jew, fl-ghar ipotezi ghall-istess kumpannija esponenti, billi jigi kapitalizzat bil-medja tar-rata tal-imghax li tithallas minn bank kummercjali fuq depoziti li jkunu ta' xorta fissa, ossija bir-rata ta' 1.865%, l-istess kumpannija konvenuta qieghda ssotni li tali kapitalizzazzjoni ghandha ssir bir-rata ta' 0.61%;

Permezz ta' cedola ta' depozitu u fidi ta' cens li qed tigi pprezentata kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ossija cedola numru 1825/16 (**DOK: G**), il-kumpannija esponenti iddepozitat l-ammont ta' €1,627.34 taht l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti, sabiex jigi liberament zbankat mill-konvenuti bil-mod segwenti, ossija:

- A.** Is-somma ta' €873.19 favur il-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt, rapprezentanti s-somma ta' cens annwu u perpetwu originali u rivedibbli ta' €28.72 aggiustat mas-siwi tal-lira sterlina ghal €17.46 u,

sussegwentement, kapitalizzata bir-rata ta' tnejn flimija (2%);

- B.** Is-somma ta' €619.35 favur il-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c., rapprezentanti s-somma ta' subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €18.94 aggstata mas-siwi tal-lira sterlina ghal €11.52 u, sussegwentement, kapitalizzata bir-rata ta' 1.865%;
- C.** Is-somma ta' €134.80 favur il-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c., rapprezentanti s-somma ta' subcens annwu u perpetwu, mhux rivedibbli, ta' €6.74 u, sussegwentement, kapitalizzata bir-rata ta' 5%.

Il-kumpannija esponenti tixtieq illi tigi likwidata gudizzjarjament ir-revizjoni tac-cens u tas-subcens annwu u perpetwu li huwa dovut mill-kumpannija esponenti lill-konvenuti wara l-11 ta' Novembru 2015, flimkien mar-rata ta' kapitalizzazzjoni li biha l-istess cens u subcens annwu u perpetwu jista' jigi mifdi mill-istess kumpannija esponenti;

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-ammont ta' cens annwu u perpetwu originali u rivedibbli dovut mill-kumpannija esponenti lill-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongjunt, debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015, jammonta ghal €17.46, jew ghal kwalsiasi ammont iehor verjuri, u li dan l-istess cens annwu u perpetwu originali u rivedibbli jista' jigi mifdi mill-kumpannija esponenti bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 2%, jew bi kwalsiasi rata ohra verjuri;
2. Tiddikjara li l-ammont ta' subcens annwu u perpetwu rivedibbli dovut mill-kumpannija esponenti lill-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c., debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015, jammonta ghal €11.52, jew ghal kwalsiasi ammont iehor verjuri, u li dan

I-istess subcens annwu u perpetwu rivedibbli jista' jigi mifdi mill-kumpannija esponenti bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 1.865%, jew bi kwalsiasi rata ohra verjuri;

3. Tiddikjara li l-ammont ta' subcens annwu u perpetwu, li mhuwiex rivedibbli, dovut mill-kumpannija esponenti lill-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. fl-ammont ta' €6.74 jista' jigi mifdi mill-kumpannija esponenti bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 5%, jew bi kwalsiasi rata ohra verjuri;
4. Tiddikjara li, bis-sahha tac-cedola ta' depozitu u fidi ta' cens illi giet ipprezentata kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ossija cedola numru 1825/16, il-kumpannija esponenti fdiet ic-cens u s-subcens annwu u perpetwu kollu gravanti l-*maisonette*, bl-entratura mmarkata bin-numru 30, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra, l-appartamenti bin-numru 1, 6, 8, 9, 10, u 11, bl-entratura mmarkata bin-numru 32, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra, s-sebgha (7) *parking spaces* formanti parti mill-*garage*, bl-entratura bin-numru 34, flimkien mal-partijiet komuni tal-imsemmi *garage*, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra, u l-arja, flimkien mal-partijiet komuni, ta' "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tas-soċjetà konvenuta Santumas Shareholdings plc li permezz tagħha eċċepiet illi:

Dwar id-diversi kuntratti citati fir-rikors guramentat, ma hemmx kontestazzjoni li fil-fatt dawn il-kuntratti jezistu u jirregolaw ic-cens u subcens in kwistjoni u r-revizjoni tal-istess.

Però dwar il-modalità tar-revizjoni u redenzjoni tal-istess cens u subcens is-socjeta' esponenti ma taqbilx mal-kalkoli u metodi adoperati mis-socjeta' attrici u dan ghar-ragunijiet li ser jigu mfissra aktar `il quddiem f'din ir-risposta guramentata u kif sejjer jintwera aktar `il quddiem fit-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ghall-kompletezza jigi rilevat illi f'kaz li din l-Onorabbli Qorti taqbel mal-esponenti u tiddikjara li l-fidi tac-cens u subcens rivedibbli intentat mill-attrici mhux validu, kwalsijasi rata ta' kapitalizzazzjoni li setghet kienet applikabbli fl-10 ta' Novembru 2016 issir inkonsegwenzjali ghall-eventwali fidi mill-gdid stante li l-ebda fidi b'cedola ma jista' jsir qabel ir-revizjoni li jmiss u entro sena minn dik ir-revizjoni (data li fiha r-rata ta' kapitalizzazzjoni tista' tkun differenti), u allura fejn ic-cedola ta' fidi mertu ta' din il-kawza hija invalida dik ma tistax tigi ssanata.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eccipjenti ghandha s-segwenti eccezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet attrici:

1. Illi dwar l-ewwel talba s-socjeta' esponenti ma ghandiex xi tghid stante li dina tikkoncerna biss lill-konvenut l-iehor l-Ufficju Kongunt u ghalhekk kwantu ghal din it-talba l-esponenti m'hijiex il-legittimu kuntradittur;
2. Illi dwar it-tieni talba li tirrigwarda specifikament ic-cens rivedibbli dovut lill-esponenti u l-mod kif jista' jinfeda, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti tghid illi ma taqbilx la mal-ammont ta' subcens kif rivedut, jew ahjar mnaqqas, mis-socjeta' attrici ghas-somma ta' €11.52 mill-ammont originali ta' €18.94 fis-sena u lanqas mar-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 1.865% u dana ghar-ragunijiet li gejjin:
  - a) Illi c-cens rivedibbli ta' €18.94 dovut lill-esponenti wara r-revizjoni ta' hamsin sena skond il-kuntratt tas-26 ta' Frar 1966 in atti Dr Francis Micallef (Dok B ezebit mis-socjeta' attrici) huwa illum €90.34 fis-sena kif bazat fuq iz-zieda fl-indici ta' inflazzjoni anness bhala skeda mal-Att XXIII tl-1979 (Kap 158 Ligijiet ta' Malta).



- b) Illi l-metodu abbraccjat mill-esponenti huwa l-uniku mod logiku biex jinghata sens, illum il-gurnata meta l-isterlina ma ghadiex il-munita ta' Malta, lill-kliem "*b'mod li tigi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (11 ta' Novembru 1965) tal-isterlina jekk sa dak iz-zmien din tkun tbiddlet*". F'dan il-kuntest l-esponenti tirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "*Emilia Farrugia vs Giuseppe Vassallo*" tat-21 ta' Jannar 1975 fejn gie stabbilit illi l-pagament f'Liri Sterlina naxxenti minn kuntratt pubbliku kellu jtifisser bhala pagament fil-munita kurrenti lokali ossija Liri Maltin.
- c) Illi l-Artiklu 1002 *et seq* Kap 16 Ligijiet ta' Malta jistipula li meta klawzola f'kuntratt ma tkunx cara, wiehed ghandu jara x' kienet l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt li hija f'dan il-kaz kjarament li jinzamm il-*purchasing power* tal-ammont indikat bhala cens biex dak li seta' inxtara fis-sena 1966 jista' jinxtara illum.
- d) Illi jidher illi s-socjeta' attrici qeghda tippretendi kontra kull raguni u lokiga illi c-cens ghandu jigi rivedut billi wiehed jara fuq il-perjodu tal-hamsin sena precedenti il-valur tal-lira Maltija (kif konvertita illum f'Ewro) mal-lira Sterlina biex wasal ghal figura ta' revizjoni li hija anqas mic-cens ta' qabel. Illi fiz-zmien meta gie miftiehem il-metodu ta' revizjoni, u cioe fi Frar 1966, il-munita li kienet tintuza Malta kienet fil-fatt l-isterlina u kien jintuza l-istess simbolu: £. Huwa minnu li kellna liri li kienu ghal Malta biss pero' l-fatt jibqa li ma kien hemm l-ebda differenza ta' kambju bejn il-lira li kienet tintuza Malta u l-lira, imsejha Sterlina, li kienet tintuza l-Ingilterra.
- e) Illi r-rata korretta ta' kapitalizzazzjoni fil-mument meta s-socjeta' attrici pprezetat c-cedola numru 1825/16, 10 ta' Novembru 2016, bazata fuq ir-rata medja ta' imghax fuq depoziti fissi, hija ta' 0.61% kif jidher mill-annessa tabella **Dok ST1** maghmula mill-

esponenti billi hadet ir-rati tal-banek kollha f' Malta li joffru servizz ta' depoziti fissi.

3. Illi dwar it-tielet talba l-esponenti taqbel ma' dak dikjarat mis-socjetà attrici in kwantu l-metodu ta' fidi tas-subcens ta' €6.74 fis-sena li huwa perpetwu u mhux rivedibbli qatt ma kien kontestat u dina t-talba ghalhekk saret ta' xejn u l-esponenti zgur ma ghandiex tbatu spejjes.
4. Illi dwar ir-raba' talba fuq il-validità tac-cedola numru 1825/16, Dok. G esebit mis-socjetà attrici, l-esponenti taqbel biss li hija valida, limitament u sa fejn tikkoncerna lilha, ghas-subcens annwu perpetwu u mhux rivedibbli ta' €6.74. Kif gie spjegat fl-ittra li ntbaghtet lis-socjeta attrici fit-23 ta' Novembru 2016, kopja qeghda tigi ezebita bhala **Dok ST2**, huwa biss il-fidi tac-cens jew subcens perpetwu rivedibbli li sar hazin. Ghalhekk, ghal dak li jikkoncerna lill-esponenti, in kwantu c-cedola in kwistjoni ittentat tifdi s-subcens annwu perpetwu u rivedibbli dovut lis-socjetà esponenti, din hija nulla u invalida u fejn tolqot dak is-subcens rivedibbli din it-talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt.
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rata ta' kapitalizzazzjoni applikabbli ghac-cens u subcens rivedibbli in kwistjoni ghandha tigi investigata biss f'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-ammont ta' cens u subcens kif rivedut huwa kif dikjarat fic-cedola in kwistjoni, ghaliex altrimenti ma tista' ssir ebda talba dwar metodu ta' fidi li (wara l-10 ta' Novembru 2016) ma jistax aktar isehh.
6. Illi kwantu t-talbiet huma fis-sens illi l-Qorti qed tintalab tiddikjara li ammonti specifici ta' cens jew subcens '*jista' jigi mifdi*' b'rata partikolari, tali dikjarazzjoni tista' ssir biss (dejjem f'kaz li jigi stabbilit, minghajr pregudizzju ghas-suespost, li l-ammont ta' cens rivedut huwa kif dikjarat mill-atturi) fis-sens li, wara li tigi stabbilita r-rata ta' kapitalizzazzjoni applikabbli nhar l-10 ta' Novembru 2016, jigi dikjarat li c-cens jew subcens rivedibbli in kwistjoni seta' jinfeda b'rata partikolari f'dik id-data (u ghalhekk in bazi ta' dik id-dikjarazzjoni tigi determinata l-validità o

meno tal-istess cedola), izda ma tista' ssir ebda dikjarazzjoni li wara dik id-data c-cens jew subcens rivedibbli għadu jista' jinfeda b'xi rata ta' kapitalizzazzjoni partikolari, stante li ma tista' ssir ebda redenzjoni ta' cens rivedibbli permezz ta' cedola jekk mhux entro sena mir-revizjoni.

7. Illi kull wahda minn dawn l-eccezzjonijiet qed tinghata indipendentement u separatament mill-ohrajn u minghajr pregudizzju għall-ohrajn.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta g'uramentata tad-Direttur tal-Uffiċju Kongunt li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament l-esponent jeccepixxi illi dan ir-rikors hu null in kwantu hu indirizzat lejn id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, u dan stante li r-rikors g'uramentat tas-socjetà rikorrenti ma kienx precedut b'ittra ufficcjali jew bi protest gudizzjarju nnotifikat lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt tal-anqas sa minn għaxart'ijiem qabel gie ntavolat dan ir-rikors, kif jitlob il-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u għaldaqstant in kwantu r-rikors promotur hu indirizzat lejn Dipartiment tal-Gvern, dan hu irritu u null.

Minghajr pregudizzju għall-predett id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jeccepixxi illi dwar il-fatti kif esposti m'hemmx kontestazzjoni. Fil-fatt jirrizulta li jezistu kuntratti li jirregolaw ic-cens u s-sub-cens fuq il-proprjetà in kwistjoni, madanakollu jidher li l-pern tal-kwistjoni odjerna, in kwantu mistenni jwiegeb għaliha d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, hi dwar il-modalità li għandha tintuza sabiex jigi rivedut ic-cens in kwistjoni. Fil-fatt, ir-rikorrenti qegħda ssostni li safejn il-klawsola relevanti tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-11 ta' Novembru 1965 kienet tistabilixxi illi c-cens in kwistjoni huwa `rivedibbli kull 50 sena mil-lum b'mod li tigi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina jekk sa dak iz-zmien din ma tkunx inbidlet', din għandha tigi

interpretata b'mod li c-cens jonqos b'mod konsiderevoli meta wiehed jahdem ir-revizjoni skond is-siwi tal-isterlina.

Bir-rispett kollu dovut, l-esponent ma jaqbel xejn ma din l-interpretazzjoni, u dan minhabba li qatt ma kienet l-intenzjoni tal-kunvent koncedent li c-cens jonqos meta jigi rivedut, u dan minhabba kunsiderazzjonijiet ta' natura kemm finanzjarja, kif ukoll socjali. Wiehed ma jridx jinsa li meta l-kunventi u l-entitajiet religjuzi kienu jikkoncedu artijiet u proprjetajiet b'titolu ta' enfitewsi jew kiri, huma kienu jaghmlu dan sabie x ta' kull sena setghu jippercepixxu dhul ghal bzonnijiet tal-kunvent u tal-entità religjuza in kwistjoni. Zgur li hadd ma kellu l-intenzjoni li wara hamsin sena mill-koncessjoni enfitewtika, c-cens in kwistjoni kellu jonqos u mhux jizdied, b'tali mod li d-dhul ghal min ghandu jedd jippercepih jonqos wara hamsin sena.

F'kazijiet fejn ir-revizjoni tac-cens ghandha ssir bil-mod kif stipulat fil-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965, id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jirregola ruhu minn dak li stabbiliet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u l-Qorti tal-Appell f'sentenza li nghatat nhar is-6 ta' Gunju 1991 u kkonfermata fil-5 ta' Ottubru 1998, fl-ismijiet Vincent Micallef vs Victor Camilleri, fejn il-Qrati taghna stabbilew li r-revizjoni f'dawn il-kazijiet ghandha ssir skond ir-rata tal-inflazzjoni vigenti ghas-sena partikolari. Dan ifisser li r-rata wzata ghar-revizjoni tac-cens fis-sena 2015 kienet ir-rata tal-inflazzjoni vigenti ghal dik is-sena partikolari, u mhux xi rata ohra li tfisser li l-ammont ta' cens pagabbli jonqos u mhux jizdied.

F'dan ir-rigward l-esponent ma jaqbilx li din l-Onorabbli Qorti ghandha takkolji l-ewwel talba li saret mir-rikorrenti in kwantu din tolqot il-metodu li bih ghandu jigi rivedut ic-cens pagabbli lill-Ufficcju Kongunt.

Ghal dak li jirrigwardja l-fidi tac-cens in kwistjoni, l-esponent jirregola ruhu mid-dispost tal-Artikolu 1501 et seq tal-Kodici Civili li jistabilixxu li redenzjoni tac-cens revedibbli tista' ssir permezz ta' cedola entro sena mir-revizjoni tac-cens in kwistjoni (u ghaldaqstant kwalsiasi fidi permezz ta' cedola kellu jsir sa Novembru 2016), filwaqt li jezistu skemi mahruga mill-

Ufficcju Kongunt għall-fidi ta' cens perpetwu rivedibbli permezz ta' kuntratt. Ir-rata li biha jsir il-fidi ta-cens permezz ta' kuntratt tigi mgħarrfa lill-enfitewti li japplikaw sabiex jifdu fiz-zmien li ssir l-applikazzjoni, u għaldaqstant, jekk is-socjetà rikorrenti turi interess li tifdi permezz ta' kuntratt, l-ammont ta' flus li jrid jithallas fuq il-kuntratt għall-fidi ta' dan ic-cens jigi mgħarraf lilha meta ssir tali applikazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet oħra permessi bil-ligi.

Rat in-nota ta' ċessjoni li permezz tagħha s-socjetà attriċi ċediet l-atti tal-kawża fil-konfront tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża dwar reviżjoni u redenzjoni ta' ċens. Il-kontestazzjonijiet f'din il-kawża huma tnejn: kif għandha tigi interpretata l-klawżola dwar il-metodu ta' reviżjoni ta-ċens u liema rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tintuża sabiex jinfeda ċ-ċens.

Il-fatti tal-kawża mhumiex kontestati. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-11 ta' Novembru 1965, il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lis-socjetà Calpabrin Properties (Investments) Limited, żewġ porzjonijiet ta' art fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta'

*“sebgħa xelini u għaxar soldi (7s10d) l-qasba kwadra ammontanti għal elfejn mija u ħamsin lira, dsatax-il xelin u sitt soldi (£2150-19s6d) fil-kas tal-porzjoni l-kbira u disgħa mija ħamsa u tletin lira, ħames xelini u tliet soldi (£935-5s3d) rigward il-porzjoni ż-żgħira, b'kollox tlett elef sitta u tmenin lira, erbgħa xelini u disgħa soldi (£3086-4s9d)*

*dekorribbli mil-lum pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem rivedibbli kull ħamsin (50) sena mil-lum b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun tbiddlet...' F'dan il-kuntratt ġie stipulat ukoll illi 'F'każ ta' redenzjoni forzata, iċ-ċens irid jinfeda bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%)."*

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-26 ta' Frar 1966, Calpabrin Properties (Investments) Limited ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lis-soċjetà Lodge Hotels Limited waħda mill-artijiet mertu tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965 *'In consideration for the annual perpetual subgroundrent of thirteen shillings (13s0d) per square cane amounting to three thousand five hundred and sixty nine pounds fourteen shillings one penny commencing from the date hereof and payable quarterly in advance...The subgroundrent of £3569-14-1 shall be subject to revision every fifty (50) years with effect from the eleventh (11<sup>th</sup>) day of November, of the said year, 1965, and in the manner as is provided for in my said deed of the 11<sup>th</sup> day of November, 1965, herein before mentioned.'* F'dan il-kuntratt ma saret l-ebda stipulazzjoni dwar kif għandu jinfeda ċ-ċens.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tad-29 ta' Awwissu 1979, Lodge Hotels Limited bieġġet u trasferixxiet lil Carmelo Micallef u Joseph Francis Borg żewġ plots, kull waħda soġġetta

*"għas-subċens annwu u perpetwu ta' ħamsin lira (£m50), li minnu tlieta u erbgħin lira tmenin ċenteżmu u erbgħa milleżmi huwa dak ta' subċens annwu perpetwu u rivedibbli (kif hawn taħt spjegat) oriġinali gravanti il-plot numru tlieta, w tmienja u tletin lira erbgħin ċenteżmu u disa' milleżmi huwa rata ta' subċens annwu u perpetwu u rivedibbli oriġinali gravanti l-plot numru erbgħa u l-bilanċ jġifieri sitt liri dsatax-il ċenteżmu u sitt milleżmi rigward il-plot numru tlieta u ħdax-il lira disgħa u ħamsin ċenteżmu u milleżmu rigward il-plot numru erbgħa jirrappreżenta awment ta' subċens annwu u perpetwu li l-kumpanija bil-kunsens tal-kumpratur qiegħda tikkostitwixxi għal-favur tagħha bis-saħħa ta' dana l-att..."*

F'dan il-kuntratt ġie stipulat li:

*"Dana l-kuntratt huwa soġġett għall-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratti oriġinali u ċioe dak fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u sittin (1966) li bih il-kumpanija akkwistat art akbar li minnha l-plots li b'dana l-att trasferit jiformaw parti, in subenfitewsi perpetwa mingħand Calpabrin Properties (Investments) Limited kif korrett dan il-kuntratt b'att ieħor tan-Nutar Francis Micallef tat-tnejn ta' Mejju tas-sena elf disa' mija sebgħa u sittin għar-rigward tal-modalita tal-pagament tas-subċens w ta' dak li bih Calpabrin Properties (Investments) Limited akkwistat l-art in enfitewsi perpetwa mingħand il-kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-ħdax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u sittin (11-11-1965) partikolarment il-kondizzjonijiet f'dawna iż-żewġ kuntratti illi s-subċens dovut lill-kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u lill-Calpabrin Properties (Investments) Limited huma rivedibbli kull ħamsin (50) sena mill-ħdax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u sittin b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (ħdax ta' Novembru elf disa mija ħamsa u sittin) tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun dbidlet..."*

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tad-19 ta' Novembru 1979, Carmelo Micallef u Joseph Francis Borg bieġħu l-plot numru 3 lil Mario Frendo:

*"soġġett għas-sub ċens annwu u perpetwu ta' ħamsin lira (£M50) li minnu tlieta u erbgħin lira tmenin ċenteżmu u erba milleżimi huwa rata ta' subċens annwu u perpetwu u rivedibbli oriġinali u l-bilanċ ta' sitt liri dsatax-il ċenteżmu u sitt milleżimi (£M6.19.6) huwa awment ta' subċens annwu u perpetwu dovut lill "Lodge Hotels Ltd"..."*

F'dan il-kuntratt ġie stipulat ukoll li:

*"Dan il-bejgħ huwa soġġett għal pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratti oriġinali imsemmija u s-subċens dovut lill-*

*Kunvent ta' Santu Wistin u lill-"Calpabrin Properties (Investments) Ltd" huwa rivedibbli kull ħamsin sena mill-ħdax ta' Novembru elf disa' mija ħamsa u sittin (1965) b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza ta' l-isterlina..."*

Finalment, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman tas-26 ta' April 1988, Mario Frendo biegħ lis-soċjetà attriċi l-blokk ta' flats mibnija fuq l-imsemmija plot numru 3 *'hekk kif soġġetti għas-subċens annwu u perpetwu ta' ħamsin liri maltin (Lm50), minn kull piż ieħor liberu u frank.'*

L-attriċi biegħet diversi partijiet mill-iżvilupp mibni fuq l-imsemmija plot iżda żammet għaliha *maisonette*, 6 appartamenti u seba' *parking spaces*. Mhux kontestat illi sa qabel ma kellha sseħħ ir-reviżjoni taċ-ċens fl-2015, kien dovut lid-Direttur tal-Uffiċju Kongunt (li ssuċeda fid-drittijiet tal-Kunvent ta' Santu Wistin) €28.72 bħala ċens annwu u perpetwu rivedibbli, €18.94 bħala subċens annwu u perpetwu rivedibbli lis-soċjetà konvenuta Santumas Shareholdings Limited li ssuċċediet fid-drittijiet ta' Calpabrin Properties (Investments) Limited u €6.74 bħala subċens annwu perpetwu mhux rivedibbli lill-istess soċjetà konvenuta li ssuċċediet ukoll fid-drittijiet tas-soċjetà Lodge Hotels Limited.

Permezz ta' ċedola ta' depożitu u fidi ta' ċens li ġiet preżentata kontestwalment mar-rikors ġuramentat, jiġifieri fl-10 ta' Novembru 2016, l-attriċi ddepożitat taħt l-awtorità ta' din il-Qorti l-ammont komplessiv ta' €1,627.34, li skont hi, huwa dovut lid-Direttur tal-Uffiċju Kongunt u lis-soċjetà konvenuta għall-fidi taċ-ċens u subċens perpetwu rivedibbli kif ukoll dak mhux rivedibbli wara r-reviżjoni tal-2015.

Fil-mori tal-kawża l-attriċi ċediet l-atti fil-konfront tad-Direttur tal-Uffiċju Kongunt. Din il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieġu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-imsemmi Direttur kif ukoll tal-ewwel talba attriċi, li hija diretta lejha u l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta Santumas Shareholdings plc li ġiet sollevata b'risposta għall-ewwel talba attriċi.



Kif diġà ntqal, il-partijiet mhumiex jaqblu dwar kif kellha ssir ir-reviżjoni taċ-ċens li huwa rivedibbli kif ukoll dwar ir-rata ta' kapitalizzazzjoni li kellha tiġi applikata sabiex jinfeda ċ-ċens a tenur tal-artikolu 1501(2) tal-Kapitolu 16.

Dwar il-kwistjoni tar-reviżjoni, l-attriċi tinsisti li ladarba l-kuntratti mertu tal-kawża jstipulaw ċar u tond illi r-reviżjoni għandha s-sehħ b'mod illi tiġi ripristinata l-ekwivalenza tal-Lira Sterlina, mela ċ-ċens globali ta' €54.40 li kien dovut qabel ir-reviżjoni, wara r-reviżjoni sar €35.72 u dan billi l-ekwivalenza fil-Lira Maltija taċ-ċens rivedibbli fl-2015 (Lm20.46) kellu sempliciment jinbidel f'Lira Sterlina (£20.46) u din is-somma tiġi konvertita fil-munita Ewro bir-rata ta' konverżjoni ta' dakinhar tal-11 ta' Novembru 2015.

Mhux kontestat illi fiż-żmien illi saru l-kuntratti oriġinali tal-1965 u tal-1966, il-munita ta' Malta kienet l-Isterlina. Kien biss fil-11 ta' Novembru 1967 li beda jsehħ b'liġi l-Att XXXI tal-1967 u bis-saħħa ta' dan l-Att il-munita ta' Malta saret il-Lira Maltija u mhux aktar dik Sterlina. Madanakollu, il-Lira Maltija u l-Isterlina baqgħu jiswew l-istess, minkejja li ma kellhomx l-istess isem, sal-1971 meta l-valur tal-lira ta' Malta ma baqax aktar marbut ma' dak tal-Isterlina.

Skont Mario Frendo għall-attriċi, l-iskop wara l-klawsola fil-kuntratti *de quo* kien illi f'każ illi jaqa' l-valur tal-Lira Maltija, peress li wara li Malta ħadet l-indipendenza kien hawn biża kbir li l-valur se jaqa' drastikament meta mqabbel mal-Isterlina, bis-saħħa tar-reviżjoni taċ-ċens, id-direttarju jkun issalvagwardja l-posizzjoni tiegħu bir-ripristinatar taċ-ċens fl-ekwivalenza mas-siwi tal-Isterlina.

Da parti tagħha, il-konvenuta ssostni li l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt oriġinali tal-1965, u ta' dawk fuq il-kuntratti sussegwenti qatt ma kienet illi wara r-reviżjoni ċ-ċens jonqos, imma li mar-reviżjoni jerga jintlaħaq l-istess *purchasing power* li kellu dak l-ammont ta' ċens dakinhar tal-kuntratti oriġinali. Il-konvenuta għalhekk targumenta li minkejja li ma hemm l-ebda riferenza għall-indiċi tal-inflazzjoni fil-kuntratti, sabiex issir ir-reviżjoni skont ma riedu l-partijiet, iċ-ċens għandu jiġi rivedut skont l-indiċi tal-inflazzjoni maħruġa mill-Uffiċju

Nazzjonali tal-Istatistika, b'dan illi skont l-istess konvenuta, wara r-reviżjoni, l-ammont ta' ċens u subċens globali dovut mingħand l-attriċi jammonta għal €234.08.

Fl-interpretazzjoni tal-kuntratti, li huma espressjoni tal-volontà tal-partijiet, il-Qorti trid qabel xejn tfittex li tara x'kien il-ħsieb tal-partijiet. A tenur tal-artikolu 1003 tal-Kap. 16:

*"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."*

Il-Qorti tħoss illi dwar l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratti oriġinali tal-1965 u 1966, l-aħjar prova fl-atti hija x-xhieda tan-Nutar Dottor Francis Micallef li ppubblika dawn iż-żewġ kuntratti. Huwa xehed hekk:

*"L-intenzjoni kienet li ċ-ċens ikun ekwivalenti għal dak li kien jiswa Lm100 għal dak iż-żmien. Li stajt tixtri b'Lm100 dak iż-żmien wieħed jara kemm għandu bżonn biex jixtrih issa....Dak iż-żmien kien hemm il-biża li ma jibqgħux l-istess. Ma kienx hemm indikazzjoni li jsir mal-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Dak żgur sar wara. L-iskop tal-klawsola kien li l-personal (recte: purchasing) power jibqa' l-istess. Nispjega li t-tliet partijiet kienu jifhmu sew u kienu jafu sew x'inhuma jagħmlu."*

Fil-fehma tal-Qorti, l-interpretazzjoni ta' dawn il-klawsoli li tagħti attriċi ma ssegwi l-ebda loġika. Il-kliem *'ekwivalenza mas-siwi tallum tal-isterlina'* ċertament ma jfissrux dak li qiegħda tippretendi l-attriċi, u cioè, li jekk għandek ċens ta' Lm20.46, mela dan irid jiġi rivedut għall-ekwivalenza f'Liri Maltin, (jew aħjar illum Ewro), ta' £20.46 fid-data li kellha ssir ir-reviżjoni. Il-formola matematika li jipproponi Mario Frendo ma twassalx għall-ekwivalenza mas-siwi tal-Isterlina fid-data tal-kuntratti *de quo*, għaliex biex wieħed jasal għall-valur tal-ekwivalenza tal-Isterlina ħamsin sena ilu, il-metodu korrett mhuwiex illi l-figura taċ-ċens issir Sterlina imbagħad issir il-konverżjoni għal-munita lokali.

L-argument ta' Mario Frendo li l-klawsola nkitbet hekk għaliex kien hawn biża kbira li l-Lira Maltija tiflew fil-valur tkompli ssaħħaħ it-teżi tal-konvenuta, korroborata mix-xhieda tan-Nutar Micallef, li l-intenzjoni tal-partijiet ċertament qatt ma kienet illi wara r-reviżjoni ċ-ċens jonqos minflok jiżdied. B'żieda ma dan, din il-Qorti tifhem li dan il-biża kien ir-raġuni għalfejn il-partijiet għażlu li jagħmlu riferenza għall-ekwivalenza mas-siwi ta' dakinhar tal-Lira Sterlina, u mhux ma dik ta' Malta. Iżda billi dakinhar tal-kuntratt Lira Maltija kienet tiswa daqs Lira Sterlina, l-interpretazzjoni korretta ta' din il-klawsola hija dik tal-konvenuta u tan-Nutar Micallef, u cioè illi r-reviżjoni kellha ssir billi wieħed jilħaq l-ekwivalenza fil-*purchasing power* ta' ċ-ċens fl-2015 meta mqabbel ma' ħamsin sena qabel. Dan jista' jsir biss billi ċ-ċens jiġi rivedut skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

Il-konvenuta teċċepixxi wkoll li għalhekk, iċ-ċedola ta' depożitu u kontestwali fidi ta' ċens tal-attriċi hija valida biss sa fejn tikkonċerna s-subċens annwu perpetwu mhux rivedibbli ta' €6.74. Stabbilit illi r-reviżjoni ta' ċens saret ħażin u allura l-ammont depożitat mill-attriċi mhuwiex l-ammont korrett li kellu jiġi depożitat sabiex iseħħ il-fidi, isegwi li l-konvenuta għandha raġun f'din l-eċċezzjoni tagħha.

Il-partijiet lanqas ma jaqblu dwar ir-rata ta' kapitalizzazzjoni li biha għandu jsir il-fidi ta' ċens li huwa rivedibbli. Filwaqt illi l-attriċi tissottometti li s-subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €18.94 kellu jinfeda bir-rata ta' 2%, jew, fl-agħar ipoteżi għaliha, bir-rata ta' 1.865%, li skont hi hija l-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa, s-soċjetà konvenuta qiegħda tinsisti li r-rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tkun dik ta' 0.61%, u dan wara li qieset il-medja tar-rata ta' imgħax ta' erba' banek kummerċjali.

L-ewwel u t-tieni sub inciżi tal-artikolu 1501 tal-Kap. 16 jaqraw hekk:

1. *"Meta tingħata enfitewsi perpetwa, iċ-ċenswalist, ukoll jekk iċ-ċens ikun jista' jiġi rivedut kull tant żmien stabbilit, ikollu l-għażla li jifdi ċ-ċens kif provdut fis-subartikoli li*

*ġejjin ta' dan l-artikolu, kemm-il darba il-kuntratt innifsu, li jkun kuntratt magħmul qabel il-15 ta' Awwissu, 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa.*

2. *Dik il-fidwa taċ-ċens issir bil-ħlas ta' somma li tkun daqs l-ammont taċ-ċens kapitalizzat bir-rata ta' ħamsa fil-mija:*

*Iżda meta l-kuntratt jipprovdix li ċ-ċens jista' jiġi rivedut fi żmien speċifikat jew mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata, iċ-ċenswalist jista' jagħżel li jifdi fi żmien l-ewwel sena mid-data ta' xi reviżjoni bħal dik, jew tal-ġrajja ta' dik il-kondizzjoni, u s-somma li għandha titħallas għall-fidwa taċ-ċens tkun, f'dak il-każ, daqs l-ammont taċ-ċens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa."*

Il-konvenuta teċċepixxi li r-rata ta' kapitalizzazzjoni korretta għandha tiġi investigata minn din il-Qorti biss f'każ li l-Qorti ssib illi l-ammont ta' ċens u subċens kif riveduti huma skont ma qed tgħid l-attriċi stante li l-fidi seta' jsir biss sal-10 ta' Novembru 2016. Hija teċċepixxi għalhekk li ma tista' ssir l-ebda dikjarazzjoni li wara l-10 ta' Novembru 2016 ċ-ċens għadu jista' jinfeda b'xi rata partikolari peress li l-fidi kellu jsir entro sena mir-reviżjoni.

Filwaqt illi din il-Qorti ma taqbilx ma dik il-parti tal-eċċezzjoni tal-konvenuta fejn tgħid li r-rata ta' kapitalizzazzjoni ma tistax tiġi investigata minn din il-Qorti, għaliex fit-talba tagħha l-attriċi qiegħda fil-fatt titob lill-Qorti tistabbilixxi hi r-rata ta' kapitalizzazzjoni jekk ikun il-każ, il-Qorti ssib illi l-konvenuta għandha raġun meta tgħid illi ladarba ċ-ċedola ta' depożitu mhijiex valida, u illum il-ġurnata għaddew aktar minn sena mid-data tal-aħħar reviżjoni, mela allura l-fidi ma jistax isir ħlief entro sena mir-reviżjoni li jmiss a tenur tal-artikolu 1501(2) tal-Kap. 16.

Propriu dwar l-interpretazzjoni ta' dan it-terminu prefiss mill-liġi għall-fidi, fil-każ ta' Victor Camilleri vs Vincent Micallef, tal-5 ta' Ottubru 1998, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

*"...dan it-terminu ta' sena hu wieħed ta' dekadenza ta' dritt, jekk wieħed ma jaġixxix fit-terminu prefiss mil-liġi u mhux ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni fiż-żmien preskritt..."*

*...fil-każ taħt eżami d-disposizzjoni ma tirreferi bl-ebda mod la direttament u lanqas indirettament għall-preskrizzjoni ta' l-azzjoni. Tistabbilixxi ż-żmien ta' sena bħala wieħed mill-elementi tad-dritt taċ-ċenswalist li jagħżel li jifdi ċ-ċens. Dawn l-elementi kienu jinkludu ċ-ċirkostanza li d-dritt jiġi eżerċitat entro t-terminu prefiss fis-sens li jekk it-terminu jitħalla jgħaddi inutilment, iċ-ċenswalist ma jkollux aktar dak id-dritt u mhux sempliċement jitlef il-jedd ta' azzjoni biex jeżerċita dak id-dritt. L-istess kif fit-terminu ta' xahrejn fl-actio spoli hu meqjus li hu wieħed mill-elementi ta' dik l-azzjoni (infra bimestre deduxisse) u jekk l-azzjoni ma tiġix esperita f'dak iż-żmien l-ispoljat jitqies li ddekada mid-dritt u ma setax allura jipproponi l-azzjoni, hekk ukoll jiddekadi mid-dritt iċ-ċenswalist li jagħżel li jifdi ċ-ċens skont l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili imma li ma jagħmilx hekk fi żmien utili;*

*Stabbilit li t-terminu hu wieħed ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni għandu jkun paċifiku illi dak it-terminu la jista' jiġi interrott u lanqas b'mod ieħor ippreservat u pprolungat, kif kien ikun il-każ li kieku l-perjodu kien wieħed preskrittiv ta' l-azzjoni."*

Differenti mill-kawża tal-lum, fil-kawża li kellha quddiemha l-Qorti tal-Appell, iċ-ċenswalist għażel li ma jagħmel xejn sabiex jifdi ċ-ċens fiż-żmien sena mir-reviżjoni u l-Qorti qalet illi kien imissu:

*"li biex jippreserva l-jeddijiet tiegħu fil-liġi, kien obligat, una volta xtaq jifdi, li jsegwi l-proċedura tal-liġi stabilita għall-fidi u jgħaddi għad-depożitu tal-kapital, li, skond hu, kien jirrappreżenta ċ-ċens kif awmentat entro t-terminu perentorju li kienet timponi fuqu l-istess liġi."*

Madanakollu, ladarba huwa stabbilit illi l-perjodu ta' sena huwa wieħed ta' dekadenza ta' dritt u mhux ta' preskrizzjoni, għalkemm l-attriċi fil-każ tal-lum prezentat ċedola ta' depożitu

bl-għan li tifdi ċ-ċens, l-ammont depożitat huwa ferm inqas milli kellu jkun b'mod illi l-fidi ma seħħx. Sabiex tikkonserva d-drittijiet tagħha, l-attriċi kien imissha preżentat ċedola ta' depożitu oħra bl-ammont li qiegħda titlob il-konvenuta biex f'każ li, bħal ma fil-fatt ġara, il-Qorti taqbel mal-konvenuta, iċ-ċens ikun infeda fiż-żmien sena mir-reviżjoni kif titlob il-liġi, imma l-attriċi dan m'għamlitux u allura l-Qorti ma tistax aktar tiddikjara li ċ-ċens *'jista' jiġi mifdi'* b'xi rata jew oħra llum, imma dan irid jiġi stabbilit entro sena mir-reviżjoni li jmiss.

Għal kull buon fini, il-Qorti ser iżżid tgħid illi huwa biss il-kuntratt oriġinali tal-11 ta' Novembru 1965 li jitkellem dwar fidi bir-rata ta' 2% u fil-kuntratt tas-26 ta' Frar 1966, fejn ġie maħluq is-subċens minn Calpabrin Properties (Investments) Limited, ma saret l-ebda stipulazzjoni ta' din ix-xorta u lanqas ġie miftiehem li għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-kuntratt preċedenti li għandhom x'jaqsmu mal-fidi.

Stabbilit allura li l-fidi tas-subċens għandu jsir skont ma tgħid il-liġi, l-artikolu 1501(2) huwa ċar meta jitkellem fuq kapitalizzazzjoni *'bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa.'* Il-konvenuta kienet obbligata li tifdi bil-medja tar-rata ta' imgħax ta' bank kummerċjali wieħed u mhux ta' dawk kollha liċenzjati kif qiegħda tippretendi l-attriċi. Billi l-attriċi m'għoġbithiex ir-rata li qiegħda tippretendi l-konvenuta, għaliex mhijiex vantaggjuża għaliha, ma jfissirx illi l-konvenuta qiegħda tapplika l-liġi hażin jew li għandha tiegħu l-medja tar-rata ta' aktar banek jew ta' rati ta' imgħax fuq depożiti fissi għal xi żmien partikolari.

Finalment u dwar it-tielet talba attriċi, il-konvenuta teċċepixxi li qatt ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-metodu ta' fidi tas-subċens li huwa perpetwu u mhux rivedibbli u allura din it-talba saret inutilment. Il-konvenuta tgħid illi għalhekk, hija m'għandhiex tbatlha l-ispejjeż tagħha.

Mill-atti tal-kawża ma tirriżulta l-ebda prova li turi li l-konvenuta ma kienitx qiegħda tikkontesta wkoll il-fidi taċ-ċens perpetwu mhux rivedibbli u fil-fatt lanqas ma żbankat is-somma li tirrappreżenta l-fidi ta' dan iċ-ċens. Fiċ-ċirkostanzi

tal-każ, il-Qorti allura ma taqbilx mal-konvenuta li din it-talba saret inutilment.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tar-risposta maħlufa tad-Direttur tal-Uffiċju Kongunt u tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta,

Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li din hija diretta biss lejn id-Direttur tal-Uffiċju Kongunt, li kontra tiegħu l-attriċi ċediet l-atti tal-kawża;

Tiddikjara li l-ammont ta' subċens annwu u perpetwu rivedibbli dovut mill-attriċi lis-soċjetà konvenuta debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015 jammonta għal €90.34 (disghin Ewro u erba' u tletin centezmu) fis-sena, b'dan illi għar-ragunijiet li ġew spjegati f'din is-sentenza, tiċhad it-tieni parti tat-tieni talba attriċi stante li r-rata ta' kapitalizzazzjoni tista' tiġi stabbilita biss entro t-terminu ta' sena mir-reviżjoni kif irid l-artikolu 1501(2) tal-Kap. 16;

Tilqa' t-tielet talba;

Riferibbilment għar-raba' talba, tiddikjara li bis-saħħa taċ-ċedola ta' depożitu bin-numru 1825/16 l-attriċi fdiet biss iċ-ċens annwu perpetwu u mhux rivedibbli ta' €6.74 (sitt Ewro u erba' u sebgħin centezmu) gravanti l-proprjetajiet tagħha.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-attriċi b'dan illi l-konvenuta għandha tħallas l-ispejjeż tat-tielet talba.

IMHALLEF

DEP/REG