QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-31 TA' OTTUBRU 2019

Kawza Numru: 3

Rik. Gur. 789/2017 RGM

Hotel San Antonio Limited
(C 302)

vs.

Mary Rose Camilleri (K.I. numru 401156M), Dolores sive Doreen Novak Camilleri (K.I. numru 709457M), u B'digriet tas-6 ta' Ottubru 2017 giet nominata Mary Rose Camilleri bhala kuratur deputat sabiex tirraprezenta lil Dominic Camilleri (K.I. numru 218659), u Natalino Camilleri (K.I. 39361M) it-tnejn assenti minn Malta u residenti l-Istati Uniti tal-Amerika

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors guramentat ta' Arthur Gauci (K.I. 502968M), direttur tas-Socjeta` Hotel San Antonio Limited** prezentat fit-22 ta' Dicembru, 2017 li permezz tieghu ippremetta u talab is-segwenti:

1. Illi b'att pubbliku tas-17 ta' Jannar, 1979 fl-atti tan-nutar Dottor Victor John Bisazza (kopja ta' liema hija ezibita bhala Dok A) s-socjeta' rikorrenti (dak iz-zmien maghrufa bhala Munro Phillips and Company Limited) hadet b'enfitewsi perpetwa minghand Carmelo Camilleri, awtur tal-intimati, settima parti (1/7) indiviza ta' porzjon diviza ta' art fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, ta' cirka 3407.449 metri kwadri konfinanti mit-Tramuntana ma' beni tal-Gvern ta' Malta jew aventi kawza minnu, Punent ma' triq gdida u minn nofsinhar ma' beni ta' Mare Development Company Limited jew aventi kawza minnha u dan versu c-cens annwu u perpetwi ta' Lm80 (ekwivalenti ghal Euro 186.35) dekorribbli mid-data tal-imsemmi kuntratt pubbliku u pagabbli bil-quddiem sal-14 ta' April, 1979 u b'effett mill-15 ta' April, 1979 kull skull sena bil-quddiem.

2. Illi skont l-imsemmi kuntratt pubbliku (Dok A) mill-imsemmi cens ta' Lm80, Lm70 minnhom (ekwivalenti ghal Euro 163.06) huwa soggett ghal revizjoni bil-mod indikat fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dottor Anthony Carbonaro tal-11 ta' April, 1965 (kopja ta' liema hija hawn annessa bhala Dok B) "fejn l-imsemmi cens gie bazat fuq hames mija u disgha u hamsin u kwinta parti (559 1/5) granet tax-xoghol ta; haddiem f'Malta bil-'minimum/basic wage' ta' sitt liri Maltin (Lm6) fil-gimgha (kif kienet f'dik id-data u cioe' fil-hmistax ta' April tas-sena elf disa' mija hamsa u sittin). B'dana illi fi zmiwen hamsin (50) sena mill-hmistax (15) ta' April elf disa' mija hamsa u sittin (1965) u kull hamsin (50 sena wara

din id-data ghandha ssir revissjoni tas-somma ta' sebghin lira mill-imsemmi cens u l-ammont pagabbli kull sena ghandu jigi aggustat sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem f'Malta ghall-imsemmi perijodu ta' 559 1/5 granet f'dak iz-zmien ta'revissjoni".

3. Illi mill-imsemmi cens ta' Lm80, ic-cens f'ammont ta' Lm10 (ekwivalenti ghal Euro 2.29) mhux rivedibbli.

4. Illi l-imsemmi kuntratt pubbliku tal-15 ta' April, 1965 fl-atti tan-nutar Dr. Anthony Carbonaro bejn id-dentist Dr. Anthony Paul Demajo, Carmelo Camilleri u Peter Gettings Johnston, in rigward ta' kif ghandu jigi rivedut ic-cens, taqra hekk:
"(a) The said groundrent is based on five hundred and fifty nine and one fifth working days of a labourer in Malta, at the minimum basic wage of six pounds (£6) per week, and in fifty years from today, and every fifty years thereafter, a revision of the ground rent is to be made, and the amount payable yearly adjusted to be equivalent to five hundred and fifty nine and one fifth pay of a labourer in Malta at that time".

5. Illi il-partijiet mhumiex qeghdin jaqblu kemm ghandu jkun ic-cens pagabbli mir-rikorrenti lill-intimati b'effett mill-15 ta' April, 2015;

6. Illi ghalhekk huwa mehtieg illi tkun dina l-Onorabbli Qorti li tistabilixxi ic-cens annwu li ir-rikorrenti ghandhom ihallsu lill-intimati bhala dak impost fuq il-propjeta' taghhom fuq imsemmija b'effett mill-15 ta' April, 2015 skont il-kriterji fuq imsemmija;

7. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett previa id-dikjarazzjonijiet necessarji u wara li jinghataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq imsemmija:-

1. Tistabilixxi u tiddikjara kemm huwa c-cens annwu u perpetwu dovut u pagabbli mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati b'effett mill-15 ta' April, 2015 fuq il-propjeta' fuq imsemmija appartenenti lis-socjeta' rikorrenti u li giet moghtija b'cens annwu u perpetwu lilha bl-imsemmi kuntratt nbotarili tas-17 ta' Jannar, 1979.

2. Bl-ispejjez.

Rat **ir-risposta guramentata ta' Mary Rose Camilleri kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala kuratrici tal-assenti Domenic Camilleri u Natalino Camilleri** prezentata fl-10 ta' Novembru, 2017 fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-esponenti ovvjament ma ghandhomx oggezzjoni li c-cens kif rivedut ghandu jigi stabbilit minn dina l-Qorti izda:

2. Il-kuntratt ippubblikat minn Nutar Victor John Bisazza fis-17 ta' Jannar 1979 (Dok A mar-rikors promotur) u dak precedenti ppubblikat minn-Nutar Antonio Carbonaro tal-15 ta' April 1965 huma cari dwar il-mekkanizmu tar-revizjoni tac-cens u zgur ma kienx hemm ghalfejn li s-socjeta rikorrenti taccedi lil dina l-Qorti biex jigi stabilit ic-cens b'effett mill 15 ta' April 2015, ezercizzju semplici u purament matematiku.

3. Ir-revizjoni hija fil-fatt ibazzata fuq paga ta' 559 u 1/5 granet tax-xoghol ta' haddiem f' Malta bil-minimum/basic wage fis-sena 2015 li huwa ta' €41.619 kuljum u ghalhekk il-parti tac-cens riveddibbli ta' Lm70 (illum €163.06) fis-sena ghandu jigi rivedut ghal €23,273.34[1] fis-sena mizjud mas-somma ta' €23.29 cens mhux rivedibbli. Ghalhekk b' kollox: €23,296.63 fis-sena b' effet mill-15 ta' April 2015 u rivedibbli wara hamsin sena ohra, cioe` fil-15 ta'April 2065.

[1] €41.619 x 559.2 = €23,273.34

4. Illi l-esponenti kienu debitament avzaw lis-socjeta attrici kemm kellu jkun ic-cens kif rivedut u kif waslu ghal dik il-figura inkluz permezz tal-ittra ufficjali numru 1934/2017 ipprezentata fit-25 ta' Mejju 2017, kopja **Dok MRC1.**

5. Illi s-socejta attrici qeghda minghajr ebda raguni jew spjegazzjoni tippretendi li ir-revizjoni ghandha tkun ta' €2,077.47 fis-sena kif jidher mic-cedola numru 1450/17 ipprezentata fil-31 ta' Awissu 2017 kopja annessa bhala **Dok MRC2**, liema ammont assolutament ma jaghmilx sens.

Ghaldaqstant l-esponenti zgur ma ghandhomx ibghatu spejjez ta' dina l-procedura.

Rat **ir-risposta guramentata ta' l-Avukat Mark Refalo ghan-nom u in rapprezentanza ta' Dolores *sive* Doreen Novak Camilleri** presentement assenti minn dawn il-gzejjer prezentata fil-22 ta' Dicembru, 2017 fejn jinghad kif gej:

Dwar il-fatti:

1. Illi l-ewwel sitt paragrafi attrici ma humiex kontestati u *cioe*` il-partijiet jaqblu illi fl-att pubbliku imsemmi tas-17 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-nutar Dottor Victor John Bisazza tinsab l-klawsola illi mic-cens ta' LM80, LM70 huma soggetti ghal revizjoni bil-mod indikat fl-att pubbliku tas-sena 1965, u illi dan l-kuntratt carament jghid illi dan ic-cens huwa soggett ghal revizjoni wara kull hamsin sena u illi din ir-revizjoni ghandha tkun ekwivalenti ghal paga ta' haddiem f'Malta ghal perjodu ta' hames mija u disghin u hamsin u kwinta parti granet tax-xoghol;

2. Illi effettivament il-kliem testwali tal-kuntratt pubbliku fuq citat huwa car inkwantu jolqot il-proprjeta` ta' l-esponenti, u *cioe*` wara hamsin sena mill-15 t'April 1965 ic-cens fuq il-proprjeta` appartenenti lil intimati kellhu jigi awmentat u aggustat ***"sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem***

f'Malta ghall-imsemmi periodu ta' 559 1/5 granet f'dak iz-zmien ta' revizjoni"

3. Illi ghalhekk l-uniku kalkolu li ghandhu jsir x'kien il-paga ta' haddiem vigenti fil-15 t'April 2015 ghall-perjodu ta' 559 1/5 granet. Liema ammont gia` gie likwidat mill-intimati fl-ammont ta' Euro 23,296.63permezz ta' l-ittra ufficjali numru 1197/15, u dana wara li gie stabbilit li l-paga ta' haddiem ghal gurnata xoghol fis-sena 2015 kien jammonta ghal wiehed u erbghin euro tnejn u sittin centezmu (€41.619);

4. Is-socjeta` rikorrenti ma pprovdiet l-ebda kalkolu alternattiv izda qieghda taghmel dina l-kawza semplicement biex tevadi l-obbligi kontrattwali taghha;

Ghaldaqstant is-socjeta` esponenti qeghda tressaq is-segwenti eccezzjonijiet:

1. Illi fl-ewwel lok ma hemm l-ebda lok ghall-interpretazzjoni tal-kuntratt billi l-kliem tal-konvenzjoni huma cari u espressi u ma ghandhu jkun hemm l-ebda dubju dwar l-interpretazzjoni tal-klawsola partikolari;

2. U fit-tieni lok l-esponenti jopponi ghall-ispejjez ta' dina l-procedura billi jekk is-socjeta` rikorrenti kellha xi oggezzjoni dwar il-kalkolu ta' l-ammont dovut wiehed kien jippretendi li qabel xejn tipprovdi l-kalkolu alternattiva taghha ta' kif ghandhu jigi stabbilit il-***paga ta' haddiem f'Malta ghall-perjodu ta' 559 1/5 granet*** u jinterpella lill-esponenti sabiex jaccettaw il-kalkolu alternattiva.

3. Fit-tielet lok l-esponenti zzomm ferm mal-kalkolu taghha li c-cens stabbilit skont l-istess klawsola jammonta ghal €23,296.63.

Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tar-rikorrenti.

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta attriċi[2] tat-8 ta' April 2019, in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenuti Mary Rose Camilleri proprio et nomine[3]tat-3 ta' Mejju 2019; u n-nota tal-konvenuta Dolores Novak Camilleri[4] tat-22 ta' Mejju 2019.

Semgħat it-trattazzjoni finali tal-abbli Avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta' Lulju 2019.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi.

Bis-saħħa ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza datat 17 ta' Jannar 1979 is-soċjetà rikorrenti akkwistat b'titolu t'enfitewsi perpetwa mingħand Carmelo Camilleri, l-awtur tal-konvenuti, parti minn sebgħa (1/7) indiviża ta' art ta' madwar tlett elef, erbgħa mija u sebgħa punt erbgħa erbgħa disgħa metri kwadri (3407.449m^2) ġewwa l-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Dan sar versu ċens annwali ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) ekwivalenti għal mija sitta u tmenin ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35), fejn mija tlieta u sittin ewro u sitt ċenteżmi (€163.06) huwa soġġett għal reviżjoni kull ħamsin sena bil-mod spjegat fil-kuntratt pubbliku tal-11 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Carbonaro.

Il-kuntratt tal-1979 jipprovdi s-segwenti:

[2] Paġna 65 tal-proċess
[3] Paġna 75 tal-proċess
[4] Paġna 81 tal-proċess

> Jibqa miftiehem bejn il-Kumpanija u Carmelo Camilleri illi mill-imsemmi ċens ta' tmenin Lira Maltin l-ammont ta' sebghin Lira Maltin (Lm 70) ghandu jkun soġġett ghal revisjoni bil-mod indikat fl-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro tal-hmistax ta' April tas-sena elf disa' mija hamsa u sittin fejn l-imsemmi ċens gie basat fuq hames mija u disgha u hamsin u kwinta parti (559 1/5) granet tax-xoghol ta' haddiem f'Malta bil-'minimum basic wage' ta' sitt liri (Lm6) fil-gimgha (kif kienet f'dik id-data u cioe fil-hmistax ta' April tas-sena elf disa' mija hamsa u sittin). B'dana illi fi żmien hamsin (50) sena mill-hmistax (15) ta' April elf disa' mija ħamsa u sitting (1965) u kull hamsin (50) sena wara dina d-data ghandha ssir revissjoni tas-somma ta' sebghin lira (Lm70) mill-imsemmi ċens u l-ammont pagabbli kull sena ghandu jiġi aggjustat sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem f'Malta ghall-imsemmi periodu ta' 559 1/5 granet f'dak iz-zmien tar-revissjoni'.

Ġaladarba ssir referenza għall-kuntratt tal-1965 jeħtieġ jiġi kkwotat ukoll dak li jipprovdi dak il-kuntratt u ċioe:

> 'The said ground rent is based on five hundred and fifty nine and one fifth working days of a labourer in Malta, at the minimum basic wage of six pounds sterling (£6) per week, and in fifty years from today, and every fifty years thereafter, a revision of the ground rent is to be made, and the amount payable yearly adjusted to be equivalent to five hundred and fifty nine and one fifth pay of a labourer in Malta at that time'.

Il-partijiet mhux qed jaqblu fuq kemm għandu jkun iċ-ċens pagabbli mis-soċjetà rikorrenti. Fiċ-ċedola ta' depożitu ppreżentata fil-31 t'Awwissu 2017 is-soċjetà rikorrenti indikat l-ammont ta' elfejn u sebgħa u sebgħin ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€2077.47)[5] għall-finijiet tal-fidi taċ-ċens; min-naħa l-oħra l-konvenuti jgħidu li ċens annwali huwa ta' tlieta u

[5] Paġna 41 tal-proċess.

għoxrin elf, mitejn sitta u disgħin ewro tlieta u sittin ċenteżmu (€23,296.63) u li magħhom iridu jiżdiedu l-ammont ta' tlieta u għoxrin ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29)[6]. Din il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-konvenuti Mary Rose Camilleri f'isimha proprju u bħala kuratriċi tal-assenti Dominic Camilleri u Natalino Camilleri, wara li għamlu l-kalkoli fuq paga minima nazzjonali, *statutory bonus* u *weekly allowance* l-ammont ta' ċens niżel b'mod komplessiv għas-somma ta' dsatax-il elef sebgħa mija u tmintax-il ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€19,718.35)[7]. Doreen Novak Camilleri ma taqbilx ma din is-somma kif maħduma mill-konvenuti l-oħra u dan għaliex skont l-istess intimata mal-paga minima u l-*bonuses* għandhom jiżdiedu *statutory leave,* u l-NI li jitħallas mill-prinċipal biex l-ammont komplessiv taċ-ċens għandu jkun ta' tlieta u għoxrin elf mitejn u sitta u disgħin ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€23.296.67)[8].

Ikkunsidrat

L-unika xhud li tressaq quddiem il-Qorti huwa Brandon Magri, impjegat mad-Dipartiment tar-Relazzjonijiet Industrijali u tal-Impieg fejn fil-21 ta' Frar 2017[9] huwa spjega li fis-sena 2015 il-paga minima kienet ta' erbgħa ewro u dsatax-il ċenteżmu is-siegħa (€4.19/hr) maħduma fuq erbgħin siegħa xogħol fil-ġimgħa, liema rata teskludi l-*bonuses*, iżda dawn il-*bonuses* iridu jitħallsu bilfors. L-istess xhud spjega li 4 huma l-*bonuses* li jitħallsu fis-sena: (a) *statutory bonus* li jingħata lill-ħaddiema fix-xahar ta' Ġunju u Diċembru fis-somma ta' mija, ħamsa u tletin ewro u għaxar ċenteżmi (€135.10) ekwivalenti għal erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€0.74) kuljum, u (b) *allowance* fil-ġimgħa ta' erbgħa ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€4.66), total ta' mija wieħed u għoxrin ewro u sittax-il ċenteżmu (€121.16) kull sitt xhur li jingħataw fix-xahar ta' Marzu u ta' Settembru.

[6] Paġna 39 tal-proċess.
[7] Paġna 77 tal-proċess.
[8] Paġna 84 tal-proċess.
[9] Paġna 51 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat

Qabel ma din il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel il-kalkolu ta' kemm għandu jkun iċ-ċens pagabbli kull sena wara r-reviżżjoni jeħtieġ li l-ewwel jiġi eżaminat dak li tgħid il-ġurisprudenza fir-rigward ta' interpretazzjoni ta' kuntratt u dan in vista li l-konvenuti jinsistu li ġaladarba l-kuntratt huwa ċar[10], ma hemm l-ebda ħtieġa ta' interpretazzjoni ulterjuri minn din il-Qorti.

Interpretazzjoni ta' Kuntratti.

Bħala linja ġenerali jingħad illi l-**Artikolu 1002 tal-Kapitolu 16** jistipula illi "Meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni".

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 ġie enunzjat illi:

"*Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*"................"*Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu*" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).

Illi inoltre gie deciz illi "*Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala*

[10] Paġni 78 u 82 tal-proċess.

konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom v. Spiteri Staines**" – ibid; "**Suzanne Xuereb v. Gilbert Terreni**" – P.A 12 ta' Lulju 2001; "**Anton Spiteri v. Alfred Borg**" – P.A. 30 ta' Novembru 2000; "**Emanuel Schembri vs Leonard Ellul**, 30 ta' Ottubru 2001. "**General Cleaners Company Limited v. Accountant General**" – P.A. – 29 ta' Novembru 2001).

Din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Terres Co Ltd et vs. L-Ghajn Construction Co. Ltd** (Ċit Nru 1123/10 MCH) deċiża fil-15 ta' Jannar 2013 tagħmel tagħha dak li ingħad fis-sentenza deċiża fid-29 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet **Mark Bugeja et vs Geoffrey Camilleri**, liema sentenza enunċjat b'mod ċar il-prinċipji regolatriċi tal-kuntratt b'ħarsa dettaljata lejn il-ġurisprudenza prevalenti:

"Fil-fatt kif gie ritenut fis-sentenza "**Lay Lay Company Limited vs L-Ghajn Contstruction Company Limited**" (P.A. (RC) – 28 ta' Gunju 2011) u li kkonfermat dak li nghad fis-sentenza "**Anton Spiteri vs Alfred Borg**" (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) fuq is-suggett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt inghad li "ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("**Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb**" - A. C. 30 ta' Marzu 1997).

"Illi kif inghad fis-sentenza "**Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati**" (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha, prova li tirrizultax li saret f'din il-pendenza.

"Illi dan il-principju gie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir riferenza ghas-sentenzi "**Bartolomeo Micallef vs JCR Limited**" (P.A. (RCP) – 29 ta' Jannar 2009) fejn inghad li la darba "minn qari tal-istess kuntratt jirrizulta car li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b'mod preciz x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jigi trasferit bhala korp il-hanut hemm indikat, b'mod li ma hemm bzonn ta' ebda interpretazzjoni (artikolu 1002) "**Avukat Dottor Joselle Farrugia vs Dr. Pascal Demajo et nomine**" (P.A. (PS) -0 9 ta' Dicembru 2002)" mela allura ghandu jigi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b'dak li jipprovdi b'mod car l-istess kuntratt u ma ghandhux ikun hemm ebda lok ta' interpretazzzjoni.

"Illi fis-sentenza "**John Spiteri et vs Popeye Investments Limited**" (A.C. – 3 ta' Novembru 2006) inghad illi li kif "ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef v. E. Ciantar** (Vol.X.345) deciza fit-3 ta' Jannar 1884 "quando sorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicattive e dimonstrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".

"Hawhekk opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta' kuntratti –

"i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; **Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe** (A.K. deciz 16 ta' Lulju 1973);

"ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall interpretazzjoni (Vol.XXXIV.i.p 27). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

"iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien ("**J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997")".

"iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997).

"Illi dan jikkonferma dak li nghad fis-sentenza "**Emanuel Cauchi et vs BCF Holdings Limited et**" (P.A. (RCP) – 28 ta' Gunju 2006) fis-sens "li bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li "l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines**")".

"Illi hekk ukoll fis-sentenza "**Gemma Fenech vs John Bugeja**" (A.I.C. (PS) – 20 ta' Ottubru 2003) inghad li:- "Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi huwa pacifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta ddicitura tal-kuntratt hija wahda cara allura ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindahal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16".

"Illi imbaghad ferm assodat bhala principju ta' interpretazzjoni illi "contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car ("**Joseph Gatt vs Joseph Galea**", Appell Civili, 14 ta' April 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistghu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirrizultax, jew jirrizulta eskluz, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p855 u r-rassenja ta' gurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata)".

Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) imbagħad fis-sentenza tagħha (**Terres Co Ltd et vs. L-Ghajn Construction Co. Ltd**) tat-28 t'April 2017 tirreferi għal aktar ġurisprudenza li jispjegaw proprju dawn il-principji saljenti f'materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti:

Il-Qorti tal-Appell Kummercjali, fil-kawza fl-ismijiet **Albert Brincat v. Anthony Saliba** deciza fl-14 ta' Novembru, 1983, osservat li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba (dan dejjem sa fejn il-kliem uzat fil-konvenzjoni ma jkunx car). Hekk ukoll din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawza fl-ismijiet **Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe v. Perit Gustavo R. Vincenti**, qalet hekk:-

"Illi fid-dritt dwar il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni ...

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar** tal-15 ta' Dicembru, 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien inghad:-

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu

1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita' jew ekwivocita'. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd lintenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16). . .

Filwaqt li din il-Qorti diverament presjeduta fis-sentenza taghha tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe et. v. Joseph Abela noe et** iddikjarat illi:

*"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' ……. **pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu**." (enfasi mizjuda mill-Qorti tal-Appell).*

Ikkunsidrat;

Il-Paga Minima.

Jeħtieġ issa li jiġi stabbilit x'inhi l-paga minima u x'għandha tkun is-somma ta' ċens annwali riveduta li titħallas mis-soċjetà rikorrenti bħala ċens mill-15 ta' April 2015 sal-14 ta' April 2065. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Dottor Marco Grixti nomine vs. Edrichton Holdings Ltd** (Ċit Nru 2807/1997) diġà kellha l-opportunità

tikkunsidra talba simili għal dik odjerna u għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkwota minn din is-sentenza:

"Huwa minnu, kif osserva l-appellat, li l-frazi “basic minimum wage” issib konfort fl-avviz legali li jinhareg kull sena mid-dipartiment koncernat. Pero` huwa daqstant veru li l-bonus li jinghata lill-impjegat illum ma ghandux aktar l-aspett ta’ rikonoxximent lill-impjegat u bhala korrispettiv ghall-entuzjazmu tieghu fuq il-bank tax-xoghol. Dan il-‘bonus’ illum huwa dovut bi dritt u jithallas lil kull impjegat indiskriminatament. Ghalhekk kull ammont percepit bhala tali jifforma parti mill-“paga” ta’ kull impjegat, inkluz ukoll dak l-qieghed fuq il-“*minimum wage*”. Dan il-hsieb tal-Qorti huwa assodat b’dak li jipprovdi l-Artikolu 2 tal-Att numru 11 tal-1952 dwar il-Kondizzjonijiet tal-Impieg billi hemm “**paga**” hija definita bhala “*remunerazzjoni jew qligh, li jithallsu bil-flus minn principal lil impjegat u tinkludi kull bonus li ghandu jithallas skond l-Artikolu 29 ta’ dan l-Att.*”

"Issa l-Artikolu 29 tal-Att imsemmi jipprovdi li “*Kull principal ghandu jhallas, jew jara li jithallas, lil kull wiehed mill-impjegati whole time tieghu, bejn il-15 u t-30 tax-xahar ta’ Gunju u bejn il-15 u t-23 tax-xahar ta’ Dicembru ta’ kull sena, bonus fil-forma ta’ somma ta’ flus li, f’kull kaz, ma tkunx inqas minn nofs dik li l-Gvern ikun avza, fl-estimi generali ta’ kull sena partikolari, li sejjer ihallas lil kull wiehed mill-impjegati tieghu matul dik is-sena*.” Fuq li skorta ta’ dan l-artikolu l-attur appellat qed jissottometti li anke jekk, ghal grazzja tal-argument, il-‘bonus’ jigi kunsidrat bhala parti mill-“basic minimum wage” l-ammont li ghandu jizdied mas-salarju annwu tal-‘minimum wage earner’ ghandu jkun nofs l-ammont dikjarat bhala bonus mill-gvern billi strettament dan l-ammont biss huwa dovut lill-impjegat kif jiddisponi l-istess Artikolu 29 fuq citat u mhux l-intier.

Ghalkemm illum hija l-prassi li l-impjegati, anke dawk mal-privat, jithallsu l-‘bonus’ kollu dikjarat mill-Gvern din il-Qorti hija tal-fehma li s-sottomissjoni tal-attur appellat hija korretta. Il-komputazzjoni tal-

“multiplier” ghal fini tal-fissazzjoni tac-cens u sub cens awmentat trid, ta’ bilfors, tkun bazata fuq dak li strettament huwa dovut legalment lill-“minimum wage earner” sabiex b’hekk tkun qed tigi sodisfatta l-kondizzjoni imposta fil-klawsola numru 10 tal-kuntratt tas-7 ta’ Novembru, 1968."

Ikkunsidrat;

Filwaqt li l-ġurisprudenza hawn ċitata tirreferi għall-Artikolu 2 tal-Att numru 11 tal-1952 dwar il-Kondizzjonijiet tal-Impieg, illum dan l-Att ġie konsolidat b’emendi **f’Kapitolu 452 (Att XXII tal-2002, Att dwar l-Impiegi u r-Relazzjonijiet Industrijali**) fejn l-**Artikolu 2** jiddefinixxi ‘paga’ bħala *‘rimunerazzjoni jew qligħ, li jitħallsu minn prinċipal lil impjegat u tinkludi kull bonus li jitħallas skont l-artikolu 23 minbarra kull bonus jew allowance relatati mal-esekuzzjoni tax-xogħol jew mal-produzzjoni’*.

L-**Artikolu 23** illum jaqra hekk:

"Kull prinċipal għandu jħallas, jew jara li titħallas, lil kull wieħed mill-impjegati *whole-time* tiegħu dawk il-*bonuses* statutorji fl-ammont li jista’ jiġi stabbilit b’avviż legali maħruġ mill-Ministru tal-Finanzi bis-saħħa ta’ dan l-artikolu jew kif il-Gvern jista’ jħabbar fl-estimi ġenerali ta’ xi sena partikolari:

Iżda dawn il-*bonuses* statutorji għandhom jitħallsu bejn il-15 u t-30 ġurnata tax-xahar ta’ Ġunju u bejn il-15 u t-23 ġurnata tax-xahar ta’ Diċembru ta’ kull sena u għandhom ikunu f’forma ta’somma ta’ flus li, f’kull każ, m’għandhiex tkun inqas min-nofs ta’dak li l-Gvern ikun ħabbar fl-estimi ġenerali ta’ xi sena partikolari kif iħallas il-Gvern lil kull impjegat tiegħu matul dik is-sena:

Iżda l-prinċipal għandu wkoll iħallas, jew jara li jitħallas, lil kull wieħed mill-impjegati *whole-time* tiegħu xi supplimenti tad-dħul fl-

ammonti u fiż-żminijiet li jistgħu jiġu stabbiliti b'avviż legali maħruġ mill-Ministru tal-Finanzi bis-saħħa ta' dan l-artikolu:

Iżda wkoll illi, meta xi persuna tkun impjegata *whole-time* ma' xi prinċipal partikolari għal perjodu ta' inqas minn sena, dak l-impjegat għandu jkun intitolat li jirċievi mingħand il-prinċipal, jew minn xi prinċipali tiegħu, ammont proporzjonat tal-bonus jew ta' supplement tad-dħul u għal għanjiet ta' dan l-artikolu, il-kalkulazzjoni pro rata għandha ssir fuq il-bażi tas-sigħat maħduma f'sena:

Iżda fl-aħħar nett dan l-artikolu għandu japplika wkoll għall-apprentisti b'mod li jista' jiġi speċifikat f'xi skema applikabbli skont l-Att dwar is-Servizzi ta' Impieg u Taħriġ."

Minn dan l-artikolu huwa għalhekk stabbilit li mal-paga minima stabbilita fl-Avviż Legali 126 tal-1992, Ordni ta' *Standard* Nazzjonali dwar l-Inqas Paga Nazzjonali (L.S. 452.71) jeħtieġ li jiġi miżjud l-*bonuses* statutorji u l-*allowance* kif regolat bl-Avviż Legali 112 tal-1998, Ordni ta' *Standard* Nazzjonali dwar l-*allowance* fil-ġimgħa (L.S. 452.62). Għalhekk mhux korrett dak sottomess mill-konvenuta Doreen Novak Camilleri li mal-paga minoma għandha tiġi nkuża *statutory leave* u l-NI li jitħallas mill-prinċipal.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi għall-finijiet tar-reviżżjoni taċ-ċens in meritu fir-rata tal-paga minima ser jigu inklużi l-bonuses u l-allowances ai termini tal-Avviz Legali 126 tal-1992, iżda mhux ser jigu nklużi l-NI u l-*leave* statutorju.

Il-paga minima ai termini tal-**Avviż Legali 126 tal-1992 għas-sena 2015,** is-sena li fiha kellha ssir r-reviżjoni taċ-ċens, hija ta' €166.26 fil-ġimgħa, filwaqt li l-*allowance* tal-ġimgħa skont l-**Avviż Legali 112 tal-1998** hija ta' €4.66 fil-ġimgħa. Ai termini tal-**Artikolu 23 tal-Kapitolu 452** hemm ukoll bonus statutorju li skont ix-xhud Brandon Magri dan huwa ta' €135.10 kull sitt xhur. Fir-rigward ta' dan l-aħħar bonus, il-Qorti ser

tagħmel tagħha dak li intqal mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza suċċitata **Avukat Dottor Marco Grixti nomine vs. Edrichton Holdings Ltd** (Ċit Nru 2807/1997) fejn ġie determinat li ġaladarba l-liġi tgħid "*m'għandhiex tkun inqas min-nofs ta'dak li l-Gvern ikun ħabbar*", il-kalkolu taċ-ċens għandha "*tkun bażata fuq dak li strettament huwa dovut legalment lill-"minimum wage earner"*" u ċioe nofs l-imsemmi bonus.

Tenut kont ta' dak kollu fuq ikkonsidrat il-Qorti ser tipproċedi sabiex tistabbilixxi l-ammont relattiv għall-paga minima fis-sena 2015 għall-finijijet tar-reviżżjoni mertu tal-kawża:

Paga bażika fil-ġimgħa hija ta' €166.26, immultiplikat b'52 ġimgħa = €8,645.52
Weekly Allowance ta' €4.66 fil-ġimgħa, immultiplikat b'52 ġimgħa = €242.32
Nofs il-bonus statutorju = €135.10
Total ta' paga minima fis-sena huwa ta' <u>€9,022.94</u>

Sabiex tiġi determinata l-paga minima ta' kuljum jeħtieġ li paga minima fis-sena tiġi diviża b'52 ġimgħa u t-total jerġa' jiġi diviż b'ħamest ijiem tal-ħidma[11]. <u>B'dan għalhekk fis-sena rilevanti l-paga minima ta' kuljum hija €34.70.</u>

Reviżżjoni taċ-Ċens.

Stabbilita r-rata ta' paga minima fil-jum rilevanti għar-reviżżjoni tal-canone jeħtieg issa li l-Qorti tiddelibera dwar kif għandu jiġi interpretat il-kuntratt mertu tal-kawża odjerna f'dak li jirrigwarda r-reviżżjoni taċ-ċens wara ħamsin sena.

Fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1979 il-partijiet ftehmu *inter alia* kif ġej:-

[11] €9,022.94/52 = €173.518/5 = €34.70

> Jibqa' miftiehem bejn il-Kumpanija u Carmelo Camilleri illi mill-imsemmi cens ta' tmenin lira l-ammont ta' sebghin lira (Lm70) ghandu jkun soggett ghal revisjoni bil-mod indikat fl-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anotnio Carbonaro tal-15 ta' April 1965 fejn l-imsemmi cens gie basat fuq 559 1/5 granet ta' xoghol ta' haddiem f'Malta bil-minimum basic wage ta' sitt liri (Lm6) fil-gimgha (kif kienet f'dik id-data u cioe' fil-15 ta' April 1965. B'dan illi fi zmien 50 sena mill-15 ta' April 1965 u kull 50 sena wara din d-data ghandha ssir revissjoni tas-somma ta' Lm70 mill-imsemmi cens u l-ammont pagabbli kull sena ghandu jigi aggjustat sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem f'Malta ghall-imsemmi periodu ta' 559 1//5 granet f'dak iz-zmien ta' revissjoni.

Minn eżami tal-kuntratt tas-sena 1965 jirriżulta illi qabel ma ġie ffirmat dak il-kuntratt saret emenda min-Nutar bil-kitba tal-id għall-abbozz ippreparat li kien ittajpjat, għaliex fir-rigward tal-ammont qabel ġie emendat il-kliem użat kien:

> The said ground rent is based on 100 working days of a labourer in Malta, at the minimum basic wage of £6 per week.

Kalkolu matematiku sempliċi juri illi il-paga minima bażika komplessiva li ħaddiem kien jirċevi f'100 ġurnata ta' xogħol, kalkolat bir-rata ta' £6 fil-ġimgħa, b5 ijiem ta' xogħol fil-ġimgħa ma twassalx għal £467.28 iżda għal £120.

Jirrżulta mid-dokument f'paġna 8 tal-proċess illi n-Nutar emenda dik il-klawsola, ħassar in-numru '100' u ssostitwih bin-numru '559 1/5'.[12]

Il-Qorti tagħraf illi bil-mod kif ġiet redattta l-klawsola fil-kuntratt tas-sena 1965, l-użu tal-kliem "working days" jindika illi l-partijiet kienu qegħdin

[12] Ara postilla numru 6

jirreferu mhux għall-ġranet kollha tal-ġimgħa iżda għal ħamest ijiem ta' xogħol f'ġimgħa.

Fil-kawża odjerna l-Qorti strettament hija msejħa sabiex tiddeċiedi mhux x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt tas-sena 1965 iżda x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1979. Fuq dan l-aħħar kuntratt il-kontraenti Carmelo Camilleri u l-kumpanijaa "Munro Phillips and Company Limited" ftehmu illi Carmelo Camilleri jikkonċedi b'titoltu ta' emfitwsi perpetwa lill-Kumpanija 1/7 indiviża ta' porzjon diviża ta' art li fuqha kien hemm mibnija l-Hyperon Hotel. Jingħad hekk fil-kuntratt:-

"Dina l-koncessjoni enfitewtika perpetwa qieghda ssir u tigi accettata bil-pattijiet u l-kondizzonijiet li gejjin:

1. Versu c-cens annwu u perpetwu ta' tmenin lira (£m80) li jibda jghaddi millum u li jithallas bil-quddiem sal-14 ta' April 1979 u b'effett mill-15 ta' April tas-sena 1979 kull sena bil-quddiem.

Jibqa' miftiehem bejn il-Kumpanija u Carmelo Camilleri illi mill-imsemmi cens ta' tmenin lira l-ammont ta' sebghin lira (£m70) ghandu jkun soggett ghal revisjoni bil-mod indikat fl-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anotnio Carbonaro tal-15 ta' April 1965 fejn l-imsemmi cens gie basat fuq 559 1/5 granet ta' xoghol ta' haddiem f'Malta bil-minimum basic wage ta' sitt liri (Lm6) fil-gimgha (kif kienet f'dik id-data u cioe' fil-15 ta' April 1965. B'dan illi fi zmien 50 sena mill-15 ta' April 1965 u kull 50 sena wara din d-data ghandha ssir revissjoni tas-somma ta' Lm70 mill-imsemmi cens u l-ammont pagabbli kull sena ghandu jigi aggjustat sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem f'Malta ghall-imsemmi periodu ta' 559 1//5 granet f'dak iz-zmien ta' revissjoni."

Huwa evidenti għall-Qorti illi Carmelo Camilleri u l-kumpanija kontraenti li dehru fuq il-kuntratt tas-sena 1979 abbinaw il-modalita' tar-revizzjoni

tal-canone kull ħamsin sena mal-modalita' ta' revizzjoni mifthema fuq il-kuntratt tas-sena 1965.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjeta' attriċi issottomettiet illi "*Il-kuntratt jiddikjara ukoll illi l-paga minima ta' Lm6 (Euro 13.98) hija bbasata ovvjament b'mod ghal kollox fittizju fuq 559 u 1/5 jiem tax-xoghol ta' labourer."* Is-soċjeta attriċi ssostni illi wieħed għandu jasal għall-ammont ta' ċens rivedut billi tikkumpara c-cens pagabbli fis-sena 1965 mal-paga bazika minima fis-sena 1965 sabiex issib dak li fil-matematika jissejjaħ "ratio"; u b'dak ir-"ratio" taqbad il-paga bazika minima fis-sena 2015 u tasal għall-quantum taċ-ċens rivedut. B'dan il-kalkolu s-soċjeta' attriċi tqis li ċ-ċens rivedut għandu jiġi stabbilit fis-somma ta' €2,054.18. Is-soċjeta' attriċi tqis li l-ammont li qed jirreklamaw il-konvenuti huwa 'assurd' u 'esagerat'.

Il-konvenuti mill-banda l-oħra jsostnu illi l-kuntratt tas-sena 1979 huwa ċar u ma jagħti lok għal ebda dubju dwar il-modalita' tar-reviżżjoni. Skond il-konvenuti l-istipulazzjoni illi "... fi żmien 50 sena mill-15 ta' April 1965 u kull 50 sena wara dina d-data ghandha ssir revissjoni tas-somma ta' Lm70 mill-imsemmi cens u l-ammont pagabbli kull sena ghandu jigi aggjustat sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem f'Malta ghall-imsemmi periodu ta' 559 1/5 granet f'dak iz-zmien tar-revissjoni."

Ikkunsidrat;

Fil-fehma tal-Qorti il-kuntratt tas-sena 1979 huwa ċar dwar il-mod kif għandu jiġi rivedut iċ-ċens wara ħamsin sena. Jiġi sottolineat illi iċ-ċens rivedibbli mertu tal-kawża odjerna huwa ċens li twieled fis-sena 1979, ġħalkemm l-ewwel reviżżjoni tiegħu ġie stabbilit li kellha sseħħ 50 sena mill-15 ta' April 1965.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tas-soċjeta' attriċi illi jekk iċ-ċens rivedut jiġi kalkolat fuq kemm jaqla' llum ħaddiem bil-paga minima f'559 1/5 gurnata jwassal għal ċifra "assurda" u "esagerata". Bid-dovut rispett,

tali sottomissjoni tas-soċjeta' attriċi ma hiex fondata mhux biss legalment iżda lanqas fattwalment. Hawn si tratta ta' settima parti (1/7) indiviza ta' porzjon diviza ta' art li fuqha hi jew kienet mibnija lukanda u li għandha arja superfiċjali ta' tlett elef, erba' mija u sebg'ħa punt erbgħa disgħa metri kwadri (3,407.49 m2). Settima parti (1/7) ta' 3,407.49 m2 hija ekwivalenti ghal 486.78 m2. Il-Qorti ma tara xejn assurd jew esaġerat fl-ammont reklamat mill-konvenuti, għalkemm hemm differenza bejn l-istess konvenuti f'dan ir-rigward.

L-iskop ta' reviżżjoni taċ-ċens huwa motivat mill-fatt illi il-valuri tal-proprjeta' għandhom tendenza li maż-zmien jawmentaw. F'xi żminijiet iż-żieda fil-prezzjijiet tal-proprjeta' immobiljari tkun kajma, fi żminijiet oħra, tkun mgħaġġla jew mgħaggla ħafna. Peress li fis-sena 1965 kien prattikament impossibbli li wieħed jantiċipa kemm ser ikun il-valur tal-proprjeta' soġġetta għaċ-ċens wara ħamsin sena, il-partijiet qablu li jabbinaw l-ammont wara r-reviżżjoni ma' ammont verifikabbli anke wara ħamsin sena, u cioe' il-paga minima. Wieħed irid ukoll iżomm quddiem għajnejh illi l-art soġġetta għaċ-ċens ma kenitx xi art barra ż-żona ta' żvilupp mingħajr l-ebda prospett li tiġi żviluppata iżda kienet art żviluppata b'lukanda f'nofs żona turistika.

Konsiderazzjoni oħra hi illi una volta ċens perpetwu jiġi rivedut iċ-ċenswalist għandu l-fakolta li jifdi dak iċ-ċens perpetwu ai termini tal-Artikolu 1501 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Anke f'dan il-kuntest, il-possibilita' ta' akkwist b'mod assolut ta' settima parti indiviża ta' 3,407.49 metri kwadri (ekwivalenti ghal fini biss ta' dan l-eżerċizzju għal 486.78 metri kwadri) bil-prezz ta' ċirka mitt elf ewro permezz ta' fidi ta' ċens m'għandux jitqies la esaġerat u wisq anqas assurd kif tikkontendi s-soċjeta' attriċi. 486.78 metri kwadri ta' art fabbrikabbli bil-benefikati fuqha f'nofs ċentru turistiku ċertament li llum għandu valur notevoli.

Dawn ta' l-aħħar pero' jibqgħu dejjem konsiderazzjoniijiet sekondarji għaliex li huwa verament rilevanti mhux jekk il-modalita' tar-reviżżjoni stipulata fil-kuntratt tas-sena 1975 hiex ġusta jew raġjonevoli iżda biss

jekk l-istipulazzjoni kontrattwali referibbli għar-reviżżjoni taċ-ċens tagħtix lok għal inċertezza ta' interpretazzjoni jew le.

Fil-fehma tal-Qorti il-klawsola in dizamina hija ċara u ma tagħtix lok ghal dubji.

Il-frażi "... l-ammont pagabbi kull sena għandu jigi aggjustat sabiex jekwivali ghall-paga ta' haddiem f'Malta ghall-imsemmi periodu ta' 559 1/5 granet f'dak iz-zmien tar-revissjoni" hija ċara biżżejjed u ma tatix lok għal ekwivoċi. Din il-klawsola turi biċ-ċar li l-partijiet kienu jafu x'inhuma jiftehmu. Riedu li fil-jum stabbilit għar-reviżżjoni tinstab kemm jaqla f'jum ta' xogħol min qiegħed bil-paga minima u dak l-ammont jigi multiplikat b'559.2 darba.

Kif rajna supra l-paga minima fis-sena 2015 kienet is-segwenti:

Paga bażika fil-ġimgħa ta' €166.26, immultiplikat b'52 ġimgħa = €8,645.52
Bonus fil-ġimgħa ta' €4.66 fil-ġimgħa, immultiplikat b'52 ġimgħa = €242.32
Nofs il-bonus statutorju = €135.10
Total ta' paga minima fis-sena huwa ta' €9,022.94

Sabiex tiġi determinata l-paga minima ta' kuljum jeħtieġ li paga minima fis-sena tiġi diviża b'52 ġimgħa u t-total jerġa' jiġi diviż b'ħamest ijiem tal-ħidma[13]. **B'dan għalhekk il-paga minima ta' kuljum hija €34.70.**

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi ċ-ċens perpetwu mertu tal-kawża odjerna għandu, b'effett mill-15 ta' April 2015, jiġi aġġustat u awmentat għal dsatax-il elf, erba' mija u erba' ewro u erba' u għoxrin ċenteżmu (€19,404.24) fis-sena u mhux kif reklamat mis-socjeta' attrici.

[13] €9,022.94/52 = €173.518/5 = €34.70

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż,

Tiddikjara illi ċ-ċens annwu u perpetwu gravanti settima parti (1/7) indiviża ta' porzjon diviza ta' art ta' kejl ta' cirka 3,407.49 metri kwadri fuq imsemmija u kif deskritta fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1979 ippubblikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza, dovut u pagabbli mis-soċjeta' attriċi lill-konvenuti għandu, b'effett mill-15 ta' April 2015, jiġi awmentat għal dsatax-il elf, erba' mija u erba' ewro u erba' u għoxrin ċenteżmu (€19,404.24) oltre tlieta u għoxrin ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29), b'kollox **€19,427.53 fis-sena**.

Bl-ispejjez kontra s-soċjeta' attriċi.

Onor. Robert G. Mangion

Lydia Ellul
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur