FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 23 ta' Frar, 2023

Kawża Numru 10

Rik. Nru. 1050/12JRM

FALCON VENTURES LIMITED (C23405)

vs

L-AVUKAT RENZO PORSELLA FLORES u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud ġew nominati bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti Ian Victor Few u Maria *sive* Mary Few

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-19 ta' Ottubru, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti ssib 1) li s-subċens li jitħallas lilha fuq l-appartament numru wieħed (1) li jagħmel mill-blokka ta' appartamenti illi ġġib l-isem ta' "*Verdala Court*" u li tinsab fi Triq Ras il-Qawra, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, kellu jkun rivedut fis-sena 2011 skond kif miftiehem fil-kuntratt datat 17 ta' Mejju 1961 fl-atti tan-Nutar Emmanuel Aġius; u 2) li, għalhekk, iċ-ċedola ta' depożitu mressqa mill-intimati miżżewġin

Few bin-numru 733/12 ma tiswiex u ma għandha l-ebda effett fil-liġi, ladarba ma ħadetx qies tar-reviżjoni tas-sub-ċens li kellu jsir skond l-imsemmi kuntratt. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Ottubru, 2012[1] li bih tat lill-imħarrkin għoxrin jum biex iressqu r-risposta tagħhom, u tat direttivi lill-kumpanija attrici dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' April 2013[2] li bih ordnat li jitwettqu l-proċeduri meħtieġa għall-ħatra tal-Kuraturi Deputati biex jidhru fil-kawża f'isem l-imħarrkin miżżewġin Few;

Rat ir-risposta mressqa mill-Kuraturi Deputati fid-9 ta' Lulju 2013 li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li ma kienu jafu xejn dwar il-fatti li wasslu għall-kawża, u żammew sħiħ il-jedd li jressqu eċċezzjonijiet fil-mertu hekk kif il-kumpannija attriċi tgħaddilhom kopja tad-dokumenti li hemżet mar-rikors maħluf tagħha, liema dokumenti ma ngħatawlhomx mal-kopja tal-atti notifikata lilhom;

Rat il-provi mressqa mill-kumpannija attriċi bil-mezz tal-affidavit;

Rat in-nota mressqa mill-imħarrka Mary Few fil-25 ta' Frar 2014[3] li biha assumiet l-atti tal-kawża f'isimha;

Rat ir-risposta maħlufa mressqa mill-imħarrka Mary Few fl-14 ta' Marzu 2014[4], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għall-azzjoni attriċi billi kkontestat it-talba tal-kumpannija attriċi u saħqet li ċ-ċedola ta' depożitu mertu tal-kawża kienet tiswa u saret skond il-kundizzjonijiet tal-bosta kuntratti li jirregolaw il-konċessjoni enfitewtika. Żiedet tgħid ukoll li t-talbiet attriċi lanqas jistgħu jintlaqgħu minħabba li ċ-ċedola ta' fidi kienet saret fil-konfront ukoll ta' persuni oħrajn li m'humiex parti f'din il-kawża;

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' April 2014[5] li bih ħatret lill-avukat Maria Dolores Gauci bħala assistent ġudizzjarju biex tisma' x-xiehda fil-kontro-eżami tax-xhieda mressqa mill-kumpannija attriċi;

Rat ix-xhieda kollha mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju l-avukat Dr Maria Dolores Gauċi;

---

[1] Paġġ 134-135 tal-proċess
[2] Paġ 149 tal-process
[3] Paġ 199 tal-process
[4] Paġġ 201 sa 214 tal-process
[5] Paġ 217 tal-process

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpannija attriċi mressqa fl-1 ta' Frar 2016[6];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kuraturi deputati mressqa fil-15 ta' Marzu 2016[7];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-imħarrka minnha mressqa fil-5 ta' April 2016[8];

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Din hija azzjoni dwar is-siwi ta' ċedola ta' fidi ta' ċens magħmula mill-imħarrkin (minn issa 'l quddiem imsejħin "Few"). Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "Falcon") tgħid li bil-mod kif Few fdew iċ-ċens ma mxewx mal-kundizzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt tagħhom dwar il-ġid miksub minnhom u dan billi ma kkapitalizżawx is-somma t-tajba skond ir-reviżjoni taċ-ċens li kienet stabbilita. Minħabba f'hekk, Falcon tgħid li l-imsemmija ċedola ma tiswiex u ċ-ċens m'huwiex mifdi;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin miżżewġin Few laqgħu billi saħqu li l-fidi sar sewwa u ċ-ċedola tħares kif imiss il-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratti li jħollu u jorbtu l-kwestjoni ta' kif u b'kemm messu jinfeda s-sub-ċens impost fuq il-ġid miksub minnhom;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u>, safejn huma rilevanti għall-kwistjoni li l-Qorti għandha quddiemha llum, jirriżulta li, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-17 ta' Mejju, 1961[9], (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-kuntratt tal-1961") fl-atti tan-Nutar Emanuele Aġius, il-Kunvent tal-Patrijiet Agostinjani tal-Belt Valletta kien ta w ikkonċeda lil Carmelo Scerri u lil Mikelanġelo Borġ it-territorju mill-art magħrufa bħala "*Tal-Ebraġ*" tal-kejl ta' tmint elef, sitt mija u wieħed u sebgħin qasab kwadri (8671q^2) u dan b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsin (50) sena minn dakinhar u li tibqa' tiġġedded għal żminijiet oħrajn ta' ħamsin (50) sena kull waħda għal dejjem, bir-reviżjoni taċ-ċens li tinħadem fuq is-saħħa tal-valur tal-munita fiż-żmien tar-reviżjoni[10]. Iċ-ċens impost fuq il-kuntratt kien ta' elf, mija u tlettax-il Lira u żewġ xelini

[6] Paġġ 322 sa 330 tal-proċess
[7] Paġġ 332 sa 337 tal-proċess
[8] Paġġ 338 sa 346 tal-proċess
[9] Dok "FI1", f'paġġ. 6 sa 17 tal-proċess
[10] Il-kliem użat jgħid: "*.. ic cens jiġi rivedut u ristabilit fuq basi tal valur tal munita currenti, mingħair ma jiġu considerati għal dan l'effett il beneficati li icunu ġew eretti fuk l'art*" (*loc. cit.* Klawsola wieħed (1) f'paġ. 9 tal-proċess)

(£1113.2s.0d) li jitħallsu kull sena b'lura. Kundizzjoni oħra tal-kuntratt tgħid li "*Fil cas ta redenzjoni forzata tac cens hawn impost u stabilit, din għanda issir bit tnein fil-mija (2 %)*"[11];

Illi b'kuntratt pubbliku tal-21 ta' Jannar, 1965[12], fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, l-imsemmija Scerri u Borġ ittrasferew il-jeddijiet tagħhom ta' utli dominju fuq medda ta' tmint elef, mija u ħdax-il qasba kwadra (8,111q^2) mill-imsemmi territorju lil Aura Development Company Limited suġġetta għar-rata ta' ċens fuqha ta' disa' mija u wieħed u disgħin Lira u seba' xelini (£991.7s.0d) u dan bil-kundizzjonijiet hemm miftehma u maqbula bejniethom. Madwar erba' (4) xhur wara[13], l-imsemmija Aura Development Company Limited resqet fuq kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Francis Micallef mal-imsemmi Kunvent Agostinjan li bih u bis-saħħa tiegħu l-konċessjoni enfitewtika fuq l-imsemmija medda ta' art inbidlet f'waħda perpetwa b'seħħ lura minn dakinhar li sar il-kuntratt tal-1961, biċ-ċens fuqha jkun stabbilit fis-somma ta' disa' mija u disgħa u disgħin Lira u tmien xelini (£999.8s.0d), minflok il-kanone li ssemma bi żball fil-kuntratt ta' qabel, u bil-konferma ta' dawk il-kundizzjonijiet l-oħrajn miftehma fil-kuntratt tal-1961;

Illi b'kuntratt pubbliku tas-6 ta' Mejju, 1966[14], fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, Aura Development Company Limited ikkonċediet lill-kumpannija H.E (Malta) Limited b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa parti diviża (imsejħa "plot twenty-seven (27)") mill-art minnha miksuba għall-kanone u sub-kanone ta' erbgħa u erbgħin Lira, disa' xelini u erba' soldi (£44.9s.4d) fis-sena taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma, fosthom dik dwar ir-reviżjoni taċ-ċens skond il-kuntratt tal-1961;

Illi sadattant Marsovin Limited bdiet tiżviluppa l-art minnha miksuba bit-titligħ tal-binjiet fuq imsemmija. Waqt li kien għaddej dan l-iżvilupp, b'kuntratt pubbliku tal-5 ta' Jannar, 1968[15], fl-atti tan-Nutar Joseph Aġius, hija biegħet u ttrasferiet l-appartament numru erbatax (14) f'"*Verdala Court*" lil John Cuthbert u Valerie miżżewġin MacPherson, u dan billi mponiet rata ta' sub-ċens ta' tnejn u tletin Lira u nofs (£32.50) fuq ir-rata ta' ċens oriġinali ta' tnax-il Lira u nofs (£12.50) biex b'hekk iċ-ċens u s-subċens kollu kien jitla' għal ħamsa u erbgħin Lira (£45) fis-sena, u liema ċens kien rivedibbli skond kif miftiehem fil-kuntratt tal-1961;

Illi l-miżżewġin MacPherson ittrasferew l-appartament tagħhom lil Phyllis Anne Lees bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Ġunju, 1982[16], fl-atti

[11] *Loc cit* Klawsola għaxra (10) f'paġ. 12 tal-proċess u ara wkoll kundizzjoni tlettax (13) tal-mandat tad-Definitur f'paġ. 16 tal-proċess
[12] Dok "FI2", f'paġġ. 18 sa 32 tal-proċess
[13] Dok "FI3", f'paġġ. 33 sa 45 tal-proċess
[14] Dok "FI4", f'paġġ. 58 sa 64 tal-proċess
[15] Dok "FI5", f'paġġ. 65 sa 104 tal-proċess
[16] Dok "FI6", f'paġġ. 105 – 9 tal-proċess

tan-Nutar Paul Pulliċino bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. F'dak l-att ingħad li l-appartament kien suġġett għar-rata tiegħu ta' sub-ċens għal dejjem ta' erbgħin Lira Maltija (Lm 40) li titħallas bis-sena bil quddiem u rivedibbli kif imsemmi fil-kuntratt tal-1961. Phyllis Lees ittrasferiet l-istess appartament lil Ernest Tonna bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-17 ta' Diċembru, 1984[17] fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis. Min-naħa tiegħu, Ernest Tonna biegħ l-appartament lil Anthony Schembri bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Ottubru, 1987[18], fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Iż-żewġ kuntratti msemmija jsemmu kif issir ir-reviżjoni taċ-ċens skond il-kuntratt tal-1961;

Illi Few kisbu l-appartament imsemmi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-12 ta' Ġunju, 1998[19], fl-atti tan-Nutar Francis Micallef mingħand Anthony u Dorianne miżżewġin Schembri u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom dawk dwar ir-reviżjoni taċ-ċens skond il-kuntratt tal-1961;

Illi fl-2000[20], Marsovin Limited assenjat il-jeddijiet tagħha sub-direttarji fuq l-imsemmija binjiet lil Falcon;

Illi b'riċevuta maħruġa fl-14 ta' Marzu, 2011[21], Falcon għarfet il-ħlas ta' ċens fuq l-appartament mibgħut mill-imħarrka Maria Few (li sadattant kienet infirdet legalment minn ma' żewġha) għall-perjodu bejn Jannar tal-2011 u Jannar tal-2012;

Illi l-ewwel reviżjoni taċ-ċens kellha ssir fit-18 ta' Mejju tal-2011;

Illi fil-15 ta' Mejju, 2012, Few ressqu Ċedola ta' Fidi ta' Ċens (minn issa 'l quddiem imsejħa "iċ-Ċedola"[22]) biex jeħilsu l-appartament miksub minnhom mill-ħlas tal-kanone. Iċ-Ċedola tressqet kontra l-Uffiċċju Konġunt, Falcon u MAB Investments Limited. Is-somma kollha depożitata kienet ta' erbat elef, mitejn u tlieta u tletin ewro u wieħed u tmenin ċenteżmi (€4233.81), li għal €1514 minnhom kienet maħsuba biex tifdi ż-żieda taċ-ċens impost minn Marsovin fil-kuntratt tal-5 ta' Jannar, 1968, kapitalizzata bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%); filwaqt li s-somma ta' €2719.81 kienet tirrappreżenta l-fidi taċ-ċens oriġinali kapitalizzat bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%). B'nota mressqa fl-atti tal-imsemmija Ċedola fil-25 ta' Settembru, 2012, l-imħarrka Maria Few iddikjarat li l-ammont dovut lil MAB Investments Limited minn dik is-somma kien ta' €1727;

[17] Dok "FI7", f'paġġ. 110 – 1 tal-proċess
[18] Dok "FI8", f'paġġ. 112 – 7 tal-proċess
[19] Dok "FI9", f'paġġ. 118 sa 129 tal-proċess
[20] Ara Dok "MR1", f'paġġ. 257 – 8 tal-proċess
[21] Paġ. 214 tal-proċess
[22] Dok "FI10", f'paġġ. 130 – 3 tal-proċess

Illi billi Falcon dehrilha li l-ammont depożitat ma kienx tajjeb u ma kienx jaqbel mal-ammont li messu jirriżulta wara li tinħadem kif imiss ir-reviżjoni taċ-ċens skond il-qies stabbilit fil-kuntratt tal-1961, ma rtiratx is-somma depożitata u fetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali li jolqtu l-kwestjoni bejn il-partijiet, din il-Qorti tifhem li n-nuqqas ta' qbil bejniethom ġej mill-fatt li huma jagħtu tifsira differenti għal dak li jinsab stipulat f'xi kuntratti pubbliċi rilevanti għall-fond mertu tal-każ. Il-Qorti tagħraf ukoll li, biċ-Ċedola, Few riedu jaqtgħu kull ħlas ta' ċens (oriġinali jew miżjud) u l-għan tagħhom kien li fuq l-appartament tagħhom ma jkun għad fadal l-ebda ħlas ta' kanone x'isir, u la lil Falcon u lanqas lid-direttarji oriġinali. Hemm ukoll kwistjoni oħra dwar jekk il-kundizzjoni tar-reviżjoni taċ-ċens oriġinali tgħoddx ukoll għal kull żieda ta' ċens (jew kif jissejjaħ f'xi atti, sub-ċens) jew jekk ir-revedibilità kinitx tgħodd biss għaċ-ċens oriġinali filwaqt li, fil-każ tas-sub-ċens, dan kien meħlus minn dawk il-kundizzjonijiet. Dan kollu jfisser li l-Qorti trid tqis x'inhuma r-regoli tat-tifsir tal-kuntratti u kif dawn ir-regoli jistgħu jitfgħu dawl fuq is-soluzzjoni mistħoqqa;

Illi l-Qorti ssib li l-istħarriġ irid jibda minn dak il-kuntratt li fih inħalaq iċ-ċens oriġinali u l-mod kif issir ir-reviżjoni tiegħu minn żmien għal żmien. Ikollu jsir hekk għaliex il-kuntratti li Falcon assumiet (bis-saħħa tal-assenjazzjoni li għamlitilha Marsovin Limited fl-2000) u l-kuntratt ta' Few jagħmlu riferenza espressa għal dak il-kuntratt, minkejja li l-istipulazzjoni oriġinali kienet saret f'kuntratt li l-partijiet f'din il-kawża ma kinux dehru fuqu. Ikun ta' siwi kbir ukoll li l-Qorti tqis il-kuntratt tal-5 ta' Jannar, 1968, minħabba li kien f'dak il-kuntratt li l-awtriċi fit-titolu ta' Falcon – Marsovin Limited – imponiet żieda fuq iċ-ċens oriġinali milqut bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1961;

Illi t-tieni punt li l-Qorti ssib li huwa rilevanti hu li l-kawża li għandha quddiemha tnisslet għaliex Few ittantaw jifdu ċ-ċens kollu li jgħabbi l-appartament miksub minnhom. Dan ifisser li l-kwistjoni bejn il-partijiet mhijiex biss waħda dwar kemm kellu jkun iċ-ċens (oriġinali u miżjud) li jgħabbi dak l-appartament wara l-ewwel reviżjoni, iżda wkoll kemm kellu jkun l-ammont li ried jitħallas lid-direttarji u lis-subdirettarji ladarba jinfeda. Waħda mit-talbiet attriċi hija maħsuba sewwasew biex iġġib dikjarazzjoni li ċ-Ċedola ma tiswiex għaliex Few ma ressqitx l-ammont it-tajjeb f'dak l-att ġudizzjarju;

Illi t-tielet punt hu li l-jedd li Few jifdu ċ-ċens huwa mħares mil-liġi[23], ladarba l-konċessjoni enfitewtika oriġinali titkellem dwar ċens li ma

[23] Art. 1501(5) tal-Kap 16

jagħlaqx[24] (perpetwu), u Falcon ma qiegħda tagħmel xejn f'din il-kawża biex iċċaħħadhom minn dak il-jedd. Hija trid biss li jekk tabilħaqq iridu jifdu ċ-ċens kellhom jagħmlu dan skond ma kien miftiehem u b'ħarsien tal-kundizzjonijiet li kienu ntrabtu bihom. F'dan il-waqt jixraq jingħad li kemm iċ-ċens oriġinali u kif ukoll iż-żieda fiċ-ċens (sub-ċens) seħħew qabel Awwissu tal-1981 u għalhekk b'rieda tal-liġi[25] d-dispożizzjonijiet tar-rispettivi kuntratti kellhom jorbtu lill-partijiet għaliex aċċettawhom espressament;

Illi r-raba' punt huwa li meta jkun hemm ċens (oriġinali jew miżjud) li jkun revedibbli minn żmien għal żmien, il-fidi tiegħu ma jkunx jista' jsir sa ma sseħħ l-ewwel reviżjoni li jkun imiss u sa mhux aktar tard minn sena wara li dak il-kanone jkun rivedut jew mill-ġrajja ta' xi kondizzjoni speċifikata[26]. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, ir-reviżjoni taċ-ċens kellha ssir fit-18 ta' Mejju, 2011, filwaqt li ċ-Ċedola tressqet fil-15 ta' Mejju, 2012, jiġifieri fi żmien is-sena msemmija mil-liġi;

Illi Falcon tisħaq li l-klawsola tar-reviżjoni taċ-ċens imdaħħla fil-kuntratt tal-1961 kienet tgħodd ukoll għaż-żieda fir-rata ta' ċens (sub-ċens) impost minn Marsovin Limited bis-saħħa tal-kuntratt ta' Jannar tal-1968. Tistrieħ fuq ix-xhieda tan-nutar pubbliku li fassal dak il-kuntratt[27] u b'mod partikolari meta jfisser il-fehma tal-partijiet dwar il-klawsola li titkellem dwar ir-revedibilità taċ-ċens li tgħodd kemm għal dak oriġinali u kif ukoll għal dak miżjud minn Marsovin Limited. Falcon tgħid li dik it-tifsira mbagħad baqgħet miexja kull darba li l-appartament numru erbatax (14) bidel l-idejn f'xejn anqas minn erba' (4) kuntratti sa ma wasal f'idejn Few u fejn dik it-tifsira kienet iddaħħlet f'kull wieħed minn dawk l-atti bla ma ħadd qajjem l-iċken dubju dwar x'kienet tfisser;

Illi, min-naħa tagħhom, il-Kuraturi Deputati jwarrbu dawn l-argumenti u jimxu mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili biex juru li l-kliem tal-klawsola li ddaħħlet fil-kuntratt tal-5 ta' Jannar, 1968, kien ċar biżżejjed biex tagħraf li ċ-ċens oriġinali u ż-żieda imposta minn Marsovin Limited kellhom jitqiesu għal rashom u mhux ħaġa waħda u li r-reviżjoni kienet tgħodd biss għar-rata ta' ċens oriġinali impost fuq l-appartament, filwaqt li ż-żieda ma kinitx suġġetta għall-ebda reviżjoni, iżda kienet tibqa' l-istess sakemm ittul il-konċessjoni jew sakemm tinfeda;

Illi, min-naħa tagħha, l-imħarrka Maria Few tgħid li, filwaqt li ma hemm l-ebda kontestazzjoni għall-fatt li ċ-ċens oriġinali impost mill-Kunvent tal-Patrijiet Agostinjani u dak li seta' kien miżjud minn Aura Developments Limited

---

[24] Għalkemm fil-kuntratt tal-1961 il-konċessjoni kienet tfissret bħala waħda "temporanja" imma rivedibbli kull 50 sena "*ad infinitum*" (li tidher ħaġa kontradittorja ma' konċessjoni temporanja), kull dubju dwar dan tneħħa meta sar il-kuntratt tal-20.4.1965 (Dok "FI3") li bidel il-konċessjoni f'waħda li ma tagħlaqx, imma mill-bqija suġġetta għall-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1961

[25] Art. 1501(1) tal-Kap 16

[26] *Proviso* art. 1501(2) tal-Kap 16

[27] Affidavit tan-Nutar Joseph Aġius f'paġġ 170 – 2 tal-proċess

kien suġġett għal reviżjoni kull ħamsin sena, iż-żieda ta' sub-ċens imposta minn Marsovin Limited ma kinitx. Hija tisħaq li għalxejn Falcon tipprova tressaq dokumenti u kopji ta' kuntratti oħrajn li saru dwar xi trasferimenti f'dawk il-binjiet, għaliex dak li jorbot lill-partijiet f'din il-kawża huma l-kuntratti li fih kienu mdaħħlin u l-kundizzjonijiet stipulati fihom, u mhux x'kien miftiehem f'xi kuntratti oħrajn minn terzi;

Illi f'dak li jirrigwarda t-tifsir tal-kuntratti rilevanti, il-Qorti tibda biex tgħid li t-tħaddim jew l-applikabilità ta' klawsola f'kuntratt tiddependi mit-tifsir tagħha. Ir-regola ewlenija tgħid meta l-kliem f'konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni[28] u l-qorti għandha toqgħod fuq dak li hemm imniżżel[29]. Sewwasew minħabba f'hekk huwa aċċettat li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b'mod ċar jew meta l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi ħaġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, il-Qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dakinhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt[30]. Il-liġi fiha sensiela ta' dispożizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk[31];

Illi l-fatt li kliem ta' konvenzjoni jkun jidher li huwa ċar, ma jfissirx li jkun tassew jirrifletti dak li fehmu l-partijiet b'mod li jista' jkun sostnut il-prinċipju li *in claris non fit interpretatio*[32]. Min-naħa l-oħra, fejn xorta waħda jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-kontraenti minkejja li l-kliem ikun ċar, ladarba l-kwistjoni taqa' fil-qafas tal-liġi tal-kuntratti, il-Qorti għandha timxi mar-regoli ewlenin li l-kuntratti jmisshom jitwettqu b'bona fidi mill-partijiet u jorbtu mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li r-rabta kuntrattwali ġġib magħha skond ix-xorta tagħha bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi[33]. It-tifsir tal-kliem f'kuntratt, filwaqt li għandu jħares l-imsemmija prinċipji, iħaddan regoli għalih li l-liġi tgħid x'inhuma. Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li fejn is-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 il-fehma tal-partijiet[34];

---

[28] Art. 1002 tal-Kap 16

[29] App. Ċiv. **1.7.1985** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Galea vs Vella*** (Kollez. Vol: **LXIX.ii.276**) u App. Ċiv. **21.1.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia vs Psaila*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.191**)

[30] App. Ċiv. **13.2.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Cuschieri noe vs Vincenti*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.27**) u App. Ċiv. **27.9.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Eden Hospitality Ltd vs SIT Special Interest Travel Ltd et***

[31] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.704**)

[32] App. Inf. PS **8.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta plc vs Bank Ċentrali ta' Malta***

[33] Art. 993 tal-Kap 16; Kumm. **19.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Cefalù et vs Gauċi noe*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1359**) u App. Ċiv. **26.1.2022** fil-kawża fl-ismijiet ***Marica Mizzi vs Onor. Prim Ministru et***

[34] P.A. PS **9.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Joselle Farruġia vs Pascal Demajo et noe et*** (mhix appellata)

Illi, b'rabta ma' dan kollu, kitba ta' ftehim bejn partijiet hija meqjusa bħala r-rifless ta' dak li l-istess partijiet riedu jaqblu dwaru. Għalhekk, ir-regola li *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* tfisser li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, jekk mhux għal raġunijiet serji[35]. Kemm hu hekk, dwar tali regola huwa stabbilit li (a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba; (b) li l-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba; (ċ) li l-provi orali jistgħu jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba[36]; u (d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[37]. Fl-aħħarnett, dwar dan il-punt, huwa stabbilit ukoll li fejn in-negozju ġuridiku ikun jirriżulta minn ftehim miktub, il-prova kuntrarja għandha toħroġ mill-istess kuntratt jew kitba, u l-Qorti m'għandhiex tirrikorri għal provi barranija mill-att li minnu jitnissel tali negozju ġuridiku[38];

Illi r-raġunijiet serji maħsuba bħala eċċezzjonijiet għar-regola huma meta (i) l-ftehim ikun vizzjat minn qerq jew xi raġuni oħra li tolqot is-siwi formali jew essenzjali tal-ftehim, (ii) l-ftehim ikun simulat, (iii) l-kitba ma turix fehmiet ċari ta' dak li suppost hemm qbil dwaru bejn il-partijiet, (iv) jqum punt inċidentali jew aċċessorju tal-ftehim li jkun meħtieġ li jiġi ppruvat u sakemm tali punt ma jkunx irrikonċiljabbli mal-ftehim ewlieni; u (v) mal-ftehim miktub ikun sar ftehim ieħor bil-fomm li b'xi mod jammonta għal kundizzjoni li tolqot fil-qalba l-eżekuzzjoni tal-ftehim innifsu;

Illi l-Qorti fliet sewwa l-provi u l-argumenti mressqin quddiemha mill-partijiet fl-atti ta' din il-kawża u, meta qabblithom mal-prinċipji hawn fuq imsemmija, tasal għall-fehma li t-tifsira xierqa li trid tingħata lill-kuntratti rilevanti, u b'mod partikolari l-klawsola (numru wieħed) li tidher fil-kuntratt tal-5 ta' Jannar, 1968, għandha tkun li għal dak li jirrigwarda ż-żieda fiċ-ċens impost minn Marsovin Limited fuq l-appartament mertu tal-każ, ma kellhomx jgħoddu l-kundizzjonijiet tar-reviżjoni imposti fuq iċ-ċens oriġinali fil-kuntratt tal-1961. Il-klawsola nnifisha tagħraf bejn "*subgroundrent*" u "*groundrent*". Qarrej ta' dik il-klawsola ta' dehen ordinarju mill-ewwel jifhem li l-ewwel kelma tgħodd fiha ż-żieda tal-kanone imposta minn Marsovin Limited fuq l-appartament miksub mill-miżżewġin MacPherson, awturi fit-titolu ta' Few, filwaqt li l-kelma

[35] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)

[36] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***General Cleaners Co Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***

[37] App. Ċiv. **6.6.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Cuschieri noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.221**) u l-għadd ta' riferenzi hemm imsemmija

[38] Ara P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Amante Caruana vs Saveria Bonniċi***

“*groundrent*” tniżżlet biex tirreferi għaċ-ċens oriġinali impost bil-kuntratt tal-1961;

Illi raġuni oħra li twassal lill-Qorti biex tifhimha hekk toħroġ mill-fatt li dik il-klawsola nqasmet f’żewġ sentenzi: fl-ewwel sentenza – li tirreferi għas-“*subgroundrent*” – jingħad li dak l-awment fil-kanone huwa għal dejjem u jitħallas kull sena bil quddiem; filwaqt li t-tieni sentenza – li tirreferi għaċ-ċens oriġinali – tirreferi għall-kundizzjoni tar-reviżjoni li tmur lura għall-kuntratt tal-1961 u kif stipulata f’dak l-att. Ma kien jagħmel l-ebda sens li din il-klawsola tinkiteb b’dak il-mod li kieku, kif tgħid Falcon, kemm iċ-ċens oriġinali u kif ukoll iż-żieda fis-sub-ċens kienu suġġetti għar-reviżjoni miftehma fil-kuntratt tal-1961. Klawsola oħra tal-istess kuntratt – dik li tfisser il-ġid mibjugħ u l-fatt li kien suġġett għas-“*subgroundrent*” partikolari – turi liema parti minn dak il-kanone kien miżjud u liema kien jagħmel mir-rata taċ-ċens oriġinali. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, din iċ-ċirkostanza tkompli turi li l-fehma tal-kontraenti u tan-nutar li fassal l-att kienet li żżomm iż-żewġ rati ta’ kanone u ċens oriġinali jingħarfu l-waħda mill-oħra. Il-konsegwenza ta’ dan tkun li, għalhekk, il-kundizzjonijiet li jgħoddu għal waħda ma jgħoddux għall-oħra, fin-nuqqas ta’ stipulazzjoni espressa li tgħid hekk. Hemm ċirkostanza oħra li toħroġ mill-atti li tixħet dawl fuq ir-raġuni għaliex iċ-ċens oriġinali u l-kanone miżjud ma jmisshomx jintefgħu f’keffa waħda. Fil-kuntratt tal-1961, jingħad b’mod ċar li ċ-ċens kellu jitħallas bis-sena b’lura (kundizzjoni li baqgħet bla mittiefsa wkoll meta l-konċessjoni inbidlet f’waħda perpetwa fil-kuntratt tal-20 ta’ April tal-1965). Għall-kuntrarju, iż-żieda ta’ ċens (sub-ċens) impost minn Marsovin fuq kull appartament jitħallas bis-sena bil quddiem;

Illi f’dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax toqgħod fuq id-dikjarazzjoni maħlufa tan-nutar li rrediġa dik il-klawsola. Bl-akbar rispett, it-tifsira li huwa jagħti lill-klawsola numru wieħed tal-att ippubblikat minnu fil-5 ta’ Jannar 1968 ma tgħinx biex issaħħaħ dak li fil-fatt inkiteb u ma tistax isservi biex tipprova b’mod ċar dak li jingħad minnu. Dan minbarra l-fatt li jidher li jekk wieħed joqgħod fuq ix-xhieda tal-istess nutar, l-istess kelma (“*subgroundrent*”) kellha tifsira mod fi klawsola u tifsira differenti fi klawsola oħra tal-istess kuntratt. Il-Qorti ma tistax toqgħod ma’ ħaġa bħal din. Dan jingħad ukoll għaliex wieħed kien jistenna li dik ix-xhieda, safejn ammissibbli, kellha turi x’kienet il-fehma tal-kontraenti li resqu għall-kuntratt u mhux il-fehma tan-nutar li fasslu;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-pretensjoni ta’ Falcon dwar dik ir-rata ta’ sub-ċens li Marsovin Limited imponiet fuq l-appartament ta’ Few ma hijiex mistħoqqa u, safejn jirrigwarda dik iż-żieda, is-sub-ċens kellu n-natura ta’ wieħed perpetwu u li ma jinbidilx;

Illi għalhekk, l-**ewwel talba attriċi** kif imressqa mhijiex mistħoqqa u mhux se tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda **t-tieni talba** attriċi din tidher li hija konsegwenzjali għall-ewwel waħda minħabba li titkellem ukoll dwar "ir-reveżjoni tas-sub-ċens pagabbli lis-soċjetà rikorrenti". Iżda minħabba l-fatt li ċ-Ċedola saret fis-sura ta' att ġudizzjarju wieħed biex tifdi kemm iċ-ċens oriġinali u kif ukoll iż-żieda fis-sub-ċens, jista' jkun li t-tieni talba tirriżulta mistħoqqa xorta waħda. Din il-fehma toħroġ mill-fatt li meta Few ressqu ċ-Ċedola ma ħarsux kundizzjoni ewlenija li kienet torbothom fir-rigward tal-fidi taċ-ċens oriġinali. Għalkemm iċ-ċens oriġinali jitħallas lid-direttarju u mhux lil Falcon, hija Falcon li tiġbru mingħand kull utilista jew sub-utilista u trid tgħaddih hi lid-direttarju u għalhekk Falcon ukoll għandha interess li l-fidi taċ-ċens oriġinali, meta jseħħ, isir kif imiss u, sakemm isir, li s-sub-utilisti jħallsu l-ammont it-tajjeb ta' ċens kif rivedut;

Illi l-Qorti diġà rrilevat li ċ-ċens oriġinali kien rivedibbli. Il-liġi tistabilixxi regola speċjali dwar ir-rata ta' kapitalizzazzjoni fil-każ tal-fidi ta' ċens perpetwu rivedibbli. Għall-kuntrarju ta' ċens jew sub-ċens perpetwu mhux rivedibbli, il-liġi tuża kejl marbut ma' rati ta' mgħax f'kontijiet bankarji. Madankollu, il-liġi tgħid ukoll li fejn il-kuntratt tal-konċessjoni (sub-) enfitewtika li jkun sar qabel il-15 ta' Awwissu tal-1981, il-fidi jsir bir-rata ta' kapitalizzazzjoni miftehma jew imposta fil-kuntratt. Kif diġà jirriżulta mill-kostatazzjonijiet magħmula aktar qabel f'din is-sentenza, jidher ċar li fil-kuntratt tal-1961, id-direttarju Kunvent tal-Patrijiet Agostinjani impona lill-utilisti oriġinali l-kundizzjoni li l-fidi jsir bir-rata ta' kapitalizzazzjoni tat-tnejn fil-mija (2%). Jiġifieri, minbarra li mal-għeluq tal-ħamsin (50) sena mill-għoti tal-konċessjoni enfitewtika kellha ssir ir-reviżjoni skond il-valur tal-munita fiż-żmien tar-reviżjoni mqabbla mas-siwi tal-munita dakinhar li bdiet il-konċessjoni, l-utilista li ried jifdi dak iċ-ċens ried jikkapitalizza l-fidi billi jħallas ħamsin (50) darba s-somma hekk riveduta. Fil-każ ta' Few, joħroġ ċar li, wkoll fil-każ tal-fidi taċ-ċens oriġinali, huma fdew bir-rata tal-kapitalizzazzjoni tal-ħamsa fil-mija (5%) liema rata tikser il-kundizzjoni tal-fidi. Billi l-kuntratt li bih Few kisbu l-appartament kien jgħid li kienu jgħoddu l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1961, ma setgħux jinjoraw kundizzjoni bħal din bħallikieku ma saritx;

Illi għalhekk, safejn Few ippruvaw jifdu ċ-ċens oriġinali billi ma ħarsux il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali dwar il-fidwa, iċ-Ċedola tirriżulta ħażina u ma tiswiex. Hija l-fehma tal-Qorti li dan iwassal biex iċ-Ċedola kollha kemm hi titqies li hija ħażina, ukoll għaliex ma ntweriex li xi wieħed mill-partijiet li kontra tagħhom tressqet iċ-Ċedola għadda biex talab l-iżbank tas-somma depożitata jew ta' sehemhu minnha. Għall-kuntrarju, l-imħarrka Few ressqet xhieda li tgħid li l-flus taċ-Ċedola (u bosta oħrajn li saru

minn sidien ta' appartamenti oħrajn fil-binjiet rilevanti) baqgħu ma ġewx żbankati;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' t-tieni talba, għalkemm għal raġuni oħra minn dik imsemmija minn Falcon;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel talba attriċi għaliex ma tirriżultax mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li ċ-ċedola ta' depożitu u ta' fidi ta' ċens imressqa mill-imħarrkin Few fil-15 ta' Mejju, 2012 (Numru 733/12) ma tiswiex għaliex saret bi ksur tal-kundizzjonijiet li taħthom kellu jsir l-imsemmi fidi; u

Fiċ-ċirkostanzi, tordna li kull parti **tħallas l-ispejjeż** tagħha fil-kawża.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

23 ta' Frar, 2023

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur