QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 29 ta' Jannar, 2024

Rikors Guramentat Nru: 25/2021 AF

Mercury plc (C-27497)

u

P.A.M. Limited (C-261)

vs

Anthony Camilleri

u fil-verbal tal-21 ta' Gunju 2021 il-Qorti ordnat li jissejjah fil-kawza Christian Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-socjetajiet rikorrenti Mercury p.l.c. u P.A.M. Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

In forza ta' kuntratt enfitewtiku maghmul in atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius u datat it-2 ta' Dicembru, 1966 (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. A") l-Avukat Dottor Philip Attard Montalto, f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-kumpanija England Sant Fournier and Sons Limited u tas-Sur Adrian Busietta, ikkonceda lill-entrambi l-komparenti Perit Rene Buttigieg u l-Avukat Ettore Lucia b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa l-bicca art fabbrikabbli, formanti parti mill-ghalqa denominata ta' Harrat in kontrada tal-Imriehel fil-limiti ta' Birkirkara, liema art kien fiha kejl superficjali ta' 95.6 qasab kwadri.

Tali sub-enfitewsi kienet soggetta ghall-hlas ta' sub-cens annwu u perpetwu ta' sebgha u erbghin lira u sittax-il xelin (£47.16) pagabbli kull sena bil-quddiem, liema sub-cens kien rivedibbli kull hamsin sena, b'dan illi kellu "jinzel jew joghla skond il-valur tal-isterlina ta' dak iz-zmien" skond il-klawsola nru. (1) tal-imsemmi kuntratt.

Ir-rikorrenti Mercury plc (bhala successura fit-titolu ta' England Sant Fournier and Son Limited b'effett ta' amalgamazzjoni registrata bhar is-26 ta' Dicembru, 2000) hija proprjetarja ta' porzjon ta' 1/3 mis-sit kumplessiv de quo u dan skond il-kuntratt enfitewtiku tal-1966 indikat aktar 'il fuq. Minn naha l-ohra, s-socjetà P.A.M. Limited hija proprjetarja tal-porzjon rimanenti, ossia sehem ta' 2/3 mill-istess sit, liema porzjon giet akkwistata in parte tramite kuntratt maghmul in atti tan-Nutar Dottor F. Pellegrini fit-23 ta' Mejju, 1970 u in parte permezz ta' kuntratt iehor maghmul in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri fit-18 ta' Novembru 1983 (vide kopja tal-kuntratti relattivi hawn annessi u mmarkati bhala "Dok. B" u "Dok. B2").

Is-sub-utile dominium tal-istess porzjon art giet akkwistata mid-defunt Joseph Camilleri, missier il-konvenut Anthony Camilleri,

fid-29 ta' Marzu tas-sena 1969 ai termini tal-kuntratt ta' komprovendita maghmul in atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Sussegwentement, il-konvenut Camilleri akkwista hu stess is-sub-utile dominium tal-art surriferita permezz ta' kuntratt maghmul in atti tan-Nutar Joseph Cachia u datata l-4 ta' Mejju tas-sena 1985, b'dan illi l-konvenut kompl la jhallas is-sub-cens pagabbli in linea tal-kuntratt sub-enfitewtiku tal-1966 lis-socjetajiet rikorrenti.

Kif gjà premess, l-imsemmi sub-cens kellu jigi rivedut fit-2 ta' Dicembru, 2016, wara li skorrew l-ewwel hamsin sena mid-data li giet pattwita l-koncessjoni de quo, u ghaldaqstant il-konvenut gie debitament infurmat mis-socjetajiet rikorrenti illi s-sub-cens pagabbli kien, b'effett mit-tali data, awmentata ghal €530.86.

Madanakollu, il-hlasijiet annwali tas-sub-cens maghmula da parti tal-konvenut mit-2 ta' Dicembru 2016 'l quddiem kienu f'ammonti ferm izghar mis-somma li sfat dovuta b'konsegwenza tar-revizjoni kontemplata fil-kuntratt sub-enfitewtiku. Di fatti, l-konvenut kien inter alia ghadda zewg cekkijiet f'ammonti ta' €334.02 u €222.68 rispettivament (kopja taghhom hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. C"), rapprezentanti s-sub-cens ghas-snin 2019 u 2020 illi skond hu kien dovut, liema cekkijiet gew debitament rifjutati u ritornati mir-rikorrenti.

Interpellat diversi drabi biex ihallas is-somma ta' €530.86 skond ir-revizjoni kif mahsuba fil-koncessjoni relattiva, l-konvenut baqa' inadempjenti. Aghar minn hekk però, il-konvenut baghat pagament ulterjuri fis-26 ta' Novembru, 2020 li kellu jkopri l-hlas tas-sub-cens ghall-perjodu ta' bejn is-sena 2016 u 2021 fejn rega naqqas l-ammont ta' sub-cens li originarjament kien offra li jhallas hu stess ghas-somma arbitrarja u irrizorja ta' €55.67 fis-sena sabiex it-total ghal hames snin, skond hu, kien jammonta ghal €278.35, liema pagament tant iehor gie rifjutat mir-rikorrenti (vide kopja tal-korrispondenza relattiva hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. D").

Sal-gurnata tal-lum il-konvenut qieghed ikompli jsostni illi l-klawsola li tirregola l-metodu ta' revizjoni timplika illi s-sub-cens li ghandu jithallas wara r-revizjoni li saret fl-2016 ghandu jkun is-sub-cens li kien jithallas lill-esponenti f'dak iz-zmien, u cioè

£47.16, konvertit (mill-iSterlina) fil-valur tal-munita prezenti ta' Malta, u cioè l-Ewro, li fit-2 ta' Dicembru 2016 (fid-data li saret ir-revizjoni) twassal ghal ammont ta' €55.56.

Ghal kuntrarju, u gustament, ir-rikorrenti qed jinsistu illi s-sub-cens li ghandu jithallas wara li giet komputata d-debita revizjoni, ghandu jkun is-sub-cens li kien jithallas lilhom f'dak iz-zmien (Lm47.16 = €111.34), awmentat skond ir-rata tal-inflazzjoni ppubblikata mill-Ufficcju tal-Istatistika Nazzjonali (NSO) bejn is-sena 1966 u 2016, li ultimament iwassal ghall-figura ta' €530.86.

Minkejja li *ictu oculi* jirrizulta illi r-revizjoni tas-sub-cens *de quo* kienet ta' lanqas testwalment, tiddependi fuq kwalsiasi tibdil fil-valur tal-iSterlina, ma hemmx lok ghal dubbju dwar il-fatt illi – b'differenza ghal dak li qed isostni l-konvenut – l-intenzjoni tal-partijiet kienet biss sabiex ir-revizjoni tas-sub-cens tigi kkalkulata skond kwalunkwe awment fl-gholi tal-hajja u dan peress illi l-munita kurrenti f'Malta fiz-zmien illi gie ffirmat il-kuntratt kienet proprju l-"*Pound Sterling*", liema munita giet imbaghad konvertita bl-ekwivalenza ta' 1:1 ghall-*Malta Pound*.

Huwa veru li l-klawsola in kwistjoni tghid illi l-ammont ta' cens kellu "jinzel jew joghla" skond il-valur tal-isterlina ta' dak iz-zmien, madanakollu, ma jfissirx li ghaliex ir-rata tal-inflazzjoni llum il-gurnata generalment toghla dan b'xi mod jeskludi illi l-firmatarji kellhom l-intenzjoni li jorbtu il-metodu ta' revizjoni mal-gholi tal-hajja. Dan jinghad fid-dawl tal-fatt illi jekk wiehed ihares lejn l-iskeda annessa mal-Kapitolu 158 dwar ir-rata ta' inflazzjoni, ghandu jinnota li kien hemm perjodi fejn ir-rata nizlet minflok gholiet (bhal per ezempju bejn l-1948 u 1949, bejn 1952 u 1953, bejn 1957 u 1955, bejn 1982 u 1985, u kif ukoll bejn 1988 u 1989).

Dan kollu jfisser illi l-ammont ta' sub-cens kellu jigi aggustat skond ir-rata t'inflazzjoni, kif fuq spjegat. Dan mhux qed jinghad b'semplici kapricc, izda r-ragunament tar-rikorrenti huwa sorrett b'insenjament pjuttost ricenti tal-Qrati nostrana fil-kawza fl-ismijiet **Darel Limited vs Ufficcju Kongunt u Santumas Shareholdings p.l.c.** kif deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Ottubru tal-2019, fejn il-Qorti korrettement irriteniet:-

Fil-fehma tal-Qorti, l-interpretazzjoni ta' dawn il-klawsoli li taghti l-attrici ma ssegwi l-ebda logika. Il-kliem "ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-Isterlina" certament ma jfissrux dak li qeghda tippretendi l-attrici, u cioè, li jekk ghandek cens ta' Lm20.46, mela dan irid jigi rivedut ghall-ekwivalenza f'Liri Maltin, jew ahjar illum Ewro, ta' £20.46 fid-data li kellha ssir ir-revizjoni. Il-formola matematika li jipproponi Mario Frendo ma twassalx ghall-ekwivalenza mas-siwi tal-Isterlina fid-data tal-kuntratti de quo, ghaliex biex wiehed jasal ghall-valur tal-ekwivalenza tal-Isterlina hamsin sena ilu, il-metodu korrett mhuwiex illi l-figura tac-cens issir Sterlina imbaghad issir il-konverzjoni ghal munita lokali.

Ghalhekk, u in vista tal-premess, is-socjetajiet rikorrenti sfaw kostretti jintavolaw dawn il-proceduri, inkluz sabiex jitolbu l-hlas tas-sub-cens annwali attwalment dovut lilhom ai termini tal-kuntratt sub-enfitewtiku tal-1966, gjaladarba hemm nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti fuq it-tifsira u l-mekkanizmu tal-klawsola nur (1) li tittratta r-revizjoni appozita tal-istess sub-cens.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi r-revizjoni tas-sub-cens annwu u perpetwu originali u revedibbli kif mahsuba fil-klawsola nru (1) tal-kuntratt enfitewtiku tat-2 ta' Dicembru, 1966 ghandha tigi kkalkulata skond ir-rata tal-inflazzjoni u ai termini tal-iskeda relattiva annessa mal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi l-ammont ta' sub-cens annwu u perpetwu originali u revedibbli dovut mill-konvenut lis-socjetajiet rikorrenti Mercury p.l.c. u P.A.M. Limited kif debitament rivedut fit-2 ta' Dicembru, 2016 jammonta ghal hames mija u tletin Ewro punt sitta u tmenin centezmu (€530.86), jew ammont verjuri, komputat abbazi tal-mekkanizmu kontemplat fil-klawsola nru (1) tal-kuntratt enfitewtiku tat-2 ta' Dicembru 1966.

3. Tordna illi l-konvenut ihallas lis-socjetajiet rikorrenti l-ammont kumplessiv dovut f'sub-cens sa mit-2 ta'

Dicembru, 2016 sal-gurnata tal-lum ossia il-kwantum ta' elfejn, sitt mija u erba u hamsin Ewro punt tletin centezmu (€2,654.30), rapprezentanti arretrati ta' sub-cens dovut ghall-istess perjodu, u dan in linea tad-dikjarazzjonijiet mitluba permezz tal-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti.

4. Taghti kull provvediment ulterjuri li talvolta jidhrilha huwa necessarju fl-ambitu tat-talbiet precedenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut u bl-imghaxijiet relattivi sad-data tal-hlas effettiv tal-arretrati kollha ta' sub-cens sal-gurnata tal-lum.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimat Anthony Camilleri, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-gudizzju mhux integru peress illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-eccipjent matul iz-zwieg tieghu mal-mejta martu Mary Camilleri b'kuntratt tal-4 ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, "Dokument AC1" hawn anness.

Martu Mary Camilleri mietet fit-30 ta' Jannar 2019 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment tad-9 ta' Novembru 2011 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument AC2" fejn innominat bhala uzufruttwarju taghha lill-eccipjenti Anthony Camilleri, waqt li b'titolu ta' prelegat halliet sehemha mill-fond in kwistjoni lil binhom Christian Camilleri (K.I. 38777M), biex b'hekk, l-imsemmi Christian Camilleri ghandu jigi kjamat in kawza bhala *nuda proprjetarja* tal-fond imsemmi.

B'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument AC3", in-nofs indiviz ta' dan il-post provenjenti l-eredità ta' Mary Camilleri gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Bla pregudizzju ghall-premess, ic-cens rivedut riklamat huwa ferm anqas minn dak mitlub annwalment mill-intimat u ma jammontax ghal cens annwu u perpetwu ta' €530.86c fis-sena imma ta' €55.67c fis-sena, u dan stante illi l-valur tal-Isterlina

komprata mal-Lira Maltija, kif ghad jigi pruvat tramite l-Bank Centrali ta' Malta, ddiminwiet fil-proporzjon ta' 1:1.98.

L-att kostituttiv tat-2 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Dokument A fil-process, fl-Ewwel Artikolu tieghu jistipola illi "s-subcens annwu u perpetwu ta' £47 u sittax-il xelin (16s) dekoribbli mil-lum u pagabbli kull sena bil-quddiem: liema subcens wara hamsin (50) sena mil-lum u mbaghad kull hamsin (50) sena, ghandu jigi rivedut u jinzel jew joghla skond il-valur tal-Isterlina ta' dak iz-zmien."

Dan ifisser illi r-rabta tas-subcens annwu u perpetwu kien marbut mal-valur tal-Isterlina joghla u jinzel skond iz-zmien, u dan meta jigi komparat bejn il-valur tal-flus fit-2 ta' Dicembru 1966 u dak ezistenti fit-2 ta' Dicembru 2016.

Ghalhekk il-valur tal-Isterlina bejn l-1966 u l-2016 kien fil-proporzjon ta' 1:1.98, u ghalhekk is-subcens annwu u temporanju ghandu jinzel ghal €55.67c annwalment, u dan sat-2 ta' Dicembru 2066.

Ir-referenza ghas-sistema ta' Darel Limited vs Ufficcju Kongunt et, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Ottubru 2019 ma tikkombacjax stante illi m'hemmx referenza lil dan ic-cens jista' joghla jew jinzel, imma fil-kuntratt ta' Darel Limited, l-ekwivalenza mal-valur tal-Isterlina, u ghalhekk mhux marbuta mal-valur tal-Isterlina, toghla jew tinzel.

L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jiddisponi illi "meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" u konsegwentement id-dicitura tal-kuntratt tat-2 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius hija cara daqs il-kristall illi c-cens li jrid jithallas f'kull revizjoni huwa marbut mal-valur tal-Isterlina, joghla jew jinzel, u ghalhemm m'hemm bzonn tal-ebda interpretazzjoni imma biss esekuzzjoni ta' dak li gie pattwit, u konsegwentement l-Artikolu 1003 tal-Kodici Civili m'ghandux japplika fil-kaz odjern.

Ai termini tal-Ligi, il-massima Latina pacta sunct servanda ghandha tapplika dejjem bla ebda eccezzjoni, u ghalhekk it-

tigbid ta' dak interpost mill-atturi mhuwiex gust stante illi l-antekawza tal-intimati kienu ftehmu illi r-revizjoni tac-cens annwu u perpetwu kull hamsin (50) sena ghanud jkun marbut mal-valur tal-Isterlina, joghla jew jinzel, u ghalhekk is-subcens annwu u perpetwu ghandu jkun ta' €55.67c fis-sena ghall-hamsin (50) sena li gejjin mit-2 ta' Dicembru 2016.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez.

Rat illi fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2021, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-kjamat in kawża ta' Christian Camilleri, li preżenti in awla iddikjara li kien sejjer jagħmel tiegħu l-eċċezzjonijiet kollha kif sollevati mill-intimat missieru Anthony Camilleri.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din il-kawża titratta diżgwid dwar l-ammont ta' ċens pagabbli mill-intimati lis-soċjetà rikorrenti. Bejn il-partijiet hemm nuqqas ta' qbil dwar l-interpretazzjoni li trid tingħata lid-disposizzjonijiet tal-kuntratt enfitewtiku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tat-2 ta' Diċembru 1966 liema att ġie ffirmat bejn l-Avukat Dottor Philip Attard Montalto f'ismu proprju u *qua* mandatarju ta' England Sant Fournier and Sons Limited u ta' Adrian Busietta li kkonċedew lil Perit Rene Buttigieg u l-Avukat Ettore Lucia b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa biċċa art fabrikabbli formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala ta' Ħarrat, fil-kontrada tal-Imrieħel, limiti ta' Birkirkara. Din l-art inbiegħet lill-intimat Anthony Camilleri u martu, d-defunta Mary Camilleri bis-saħħa ta' att tal-4 ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Mary Camilleri ġiet nieqsa fit-30 ta' Jannar 2019 u s-sehem tagħha minn din l-art għadda favur binha Christian Camilleri b'titolu ta' prelegat. Mill-provi jirriżulta li din l-art ġiet

żviluppata u fuqha nbniet dik illi llum hija r-residenza tal-kjamat in kawża Camilleri u l-familja tiegħu.

Ta' rilevanza għall-każ ta' llum hija l-klawsola numru 1 kif riflessa fl-att tat-2 ta' Diċembru 1966 liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*1. Bis-subcens annwu u perpetwu ta' sebgha u erbghin lira u sittax il xelin dekorribbli millum u pagabli kull sena bil quddiem; liema subcens wara hamsin sena millum u imbaghad kull hamsin sena ghandu jigi rivedut u jinzel jew joghla skont il valur ta li sterlina ta dak iz-zmien*."

Is-sub-ċens li beda jiddekorri mit-2 ta' Diċembru 1966 kellu jiġi rivedut ħamsin sena wara u cioè fit-2 ta' Diċembru 2016. Għalhekk ir-rikorrenti nformaw lill-intimat illi l-ammont pagabbli skont kif rivedut kellu jkun fis-somma ta' €530.86. L-intimat ma qabilx mal-kalkola tar-reviżjoni u saħaq li l-ammont kellu jiġi rivedut għas-somma ta' €55.67 fis-sena.

Il-posizzjoni tal-intimati hija fis-sens li ċ-ċens pagabbli wara r-reviżjoni fis-sena 2016 kellu jiġi kalkolat billi jittieħed l-ammont pagabbli fis-sena 1966 u cioè £47.16/Lm47.16 li meta konvertit għall-munita tal-Ewro jekwivali għas-somma ta' €55.67 u dan għaliex fis-sena 2016 il-valur tal-Lira Sterlina meta mqabbel mal-valur tal-Ewro kien fi proporzjon ta' 1:1.98.

Mill-banda l-oħra, il-pożizzjoni tas-soċjetà rikorrenti hija fis-sens illi ċ-ċens kif rivedut għandu jinħadem billi jittieħed l-ammont pagabbli fis-sena 1966 awmentat skont ir-rata tal-inflazzjoni ppubblika mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika għall-perjodu ta' snin mill-1966 sal-2016 u dan għandu jwassal għal ammont rivedut għas-somma ta' €530.86 fis-sena.

Huwa evidenti li l-partijiet f'din il-kawża ħadu posizzjonijiet kontraposti wieħed għall-ieħor bir-rikorrenti jippretendu li r-reviżjoni taċ-ċens għandha ssir abbażi tar-rata tal-inflazzjoni waqt illi l-intimat u l-kjamat in kawża jippretendu li l-kejl għadu jsir abbażi tal-paragun bejn il-valur tal-Lira Sterlina u l-valur tal-munita tal-Ewro. Dawn tal-aħħar jisħqu li din hija l-unika interpretazzjoni li għandha tingħata lill-Artikolu 1 hawn fuq ċitat.

Mill-provi, senjatament mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Currency Operations Office tal-Bank Ċentrali, rriżulta illi sas-sena 1966 il-munita wżata f'Malta kienet il-Malta Pound li ġiet konvertita fil-Lira Maltija fis-sena 1972 bir-rata ta' 1:1. Kompla jixhed illi fit-2 ta' Diċembru 2016 ir-rata tal-kambju kienet 0.8430 b'dan illi £1 kien ekwivalenti għal €1.1861. Fit-2 ta' Diċembru 2016 ir-rata tal-kambju kienet 0.5092. Huwa xehed illi dan ifisser li mis-sena 1966 għas-sena 2016 il-Lira Sterlina ġarrbet telf ammontanti għal 49.1%.

Fin-nota ta' sottomissjonjiet konġunta tal-intimat u l-kjamat in kawża, dawn jargumentaw illi fis-sena 1966 ma kienx maħsub li l-Lira Sterlina kienet sejra titlef mis-saħħa tagħha u għalhekk fil-ftehim ġie mniżżel s-subċens kellu jiġi rivedut u *jinzel jew joghla skont il valur ta li sterlina ta dak iz-zmien*. Jgħid ukoll illi m'hemmx lok li jittieħed kont tal-indiċi tal-inflazzjoni għaliex fil-ftehim oriġinali lanqas biss sar aċċenn għal dan il-fattur. Jgħidu għalhekk illi abbażi tal-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*, m'għandux ikun hemm interpretazzjoni mwessa għall-kliem tal-konvenzjoni u li allura m'għandux jiġi aċċettat il-kalkolu tar-rikorrenti li fil-fehma tal-intimat u l-kjamat in kawża huwa kalkolu li ma jirriflettix l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument li ngħatat il-konċessjoni.

Għal dak illi jirrigwarda l-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*, issir referenza għall-kawża fl-ismijiet Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited et deċiża fit-30 ta' Ottubru 2003 minn din il-Qorti kif dak inhar preseduta, fejn il-Qorti tenniet illi fir-rigward:

> *"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." (A.C. 5 ta' Ott br 1998 – "*Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines*").*
>
> *Illi tkompli tghid din is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell hawn appena citata li:-*

"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. XXX V, P. ., p.746).

*Illi inoltre gie deciż 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 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. XX V, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "Beacom vs Spiteri Staines" – ibid; "Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" – PA (RCP) 12 ta' Lulju 2001; "Anton Spiteri vs Alfred Borg" – PA (RCP) 30 ta' Novembr 2000; "Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" – PA (RCP) 30 ta' Ottubru 2001)*

....

Illi dan iwassal ghall-principju iehor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in 'bona fede' li jobbliga mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. ("Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine" – A.C. – 25 ta' Ġunju 1996)." (enfasi miżjuda)

Il-konċessjoni enfitewtika mertu ta' din il-kawża tirrisali għat-2 ta' Diċembru 1966. Għad illi fis-sena 1964 Malta kienet kisbet l-Indipendenza, dak iż-żmien u sas-sena 1972 il-munita f'Malta kienet il-Malta Pound li kienet sa dak iz-zmien daqs l-isterlina. Żgur ili fis-sena 1966 ma kienx prevedibbli li f'temp pjuttost qasir Malta kien ser ikollha valuta taghha meqjusa indipendenti fil-valur mill-isterlina; wisq anqas ma kien hemm hjiel tal-Ewro.

Il-Qorti qieset bir-reqqa l-argument li ressaq l-intimat u cioè li l-konċessjoni tirreferi għal-Lira Sterlina u li allura kull aġġustament għandu jsir abbażi tal-valur li din il-munita għanda

llum. Qieset ukoll l-argument tiegħu fis-sens illi fis-sena 1966 ma kienx maħsub li l-Isterlina sejra titlef mis-saħħa tagħha u allura kien għalhekk li tniżżel li l-aġġustament kellu jsir skont kif din togħla jew tinżel meta mqabbla mal-Lira Maltija. Huwa jsemmi wkoll il-fatt li ġa la darba fil-ftehim tal-konċessjoni ma tniżżel xejn dwar l-impatt tar-rata tal-inflazzjoni fuq is-sub-ċens kif aġġustat allura din ir-rata m'għandiex tittieħed in konsiderazzjoni.

Il-Qorti però xtarret sewwa ċ-ċirkostanzi tal-każ, partikolarment il-kuntest ta' meta saret il-konċessjoni u l-iżviluppi soċjo-ekonomiċi li seħħew mis-sena 1966 sa llum. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-argument tal-intimat fejn dan jgħid illi l-intenzjoni tal-partijiet dak iż-żmien kienet dik li l-aġġustament isir abbażi tal-valur tal-Isterlina sew jekk din togħla jew din tinżel. Waqt li huwa minnu li fil-ftehim tniżżel illi s-subċens kellu jiġi rivedut u *jinzel jew joghla skont il valur ta li sterlina ta dak iz-zmien*.

Għalkemm il-Qorti hija konkordi li sa fejn possibli t-test tal-att għandu jingħata interpretazzjoni li tirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet, fl-istess waqt għal din ir-regola hemm l-eċċezzjoni li tħalli fid-diskrezzjoni tal-Qorti l-interpretazzjoni tal-konvenzjoni in kwantu sitwazzjonijiet u/jew ċirkostanzi li jseħħu wara li jkun sar il-ftehim u liema ċirkostanzi ma jkunux ġew maħsuba mill-partijiet bil-konsegwenza li ma jkunux ġew regolati. Dan huwa preċiżament dak illi ġara fil-każ ta' llum. Il-Qorti hija ċerta mill-fatt li ebda parti f'konvenzjoni ma tidħol fi ftehim bil-ħsieb li tintrabat bi kwalsoli li jippreġudikawha u għalhekk ma tarax lok li l-fehma tal-partijiet kienet dik illi l-aġġustament kien b'xi mod sejjer inaqqas fil-*quantum* tas-sub-ċens.

Il-Qorti ssib applikabbli r-ragunament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza Darel Limited vs Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt et (17 ta' Ottubru 2019).

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, partikolarment b'applikazzjoni tal-prinċipju tal-ekwità u sabiex verament issir ġustizzja, hija l-fehma tal-Qorti li l-aġġustament tas-sub-ċens illum għandu jieħu in konsiderazzjoni l-bidliet ekonomiċi li seħħew fuq medda ta' ħamsin sena mid-dħul fis-seħħ tal-

kostituzzjoni mertu ta' din is-sentenza. Għalhekk, l-aġġustament għandu jsir abbażi tal-indiċi tal-inflazzjoni skont ir-rati uffiċjalment maħruġa mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatiskita.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tidikjara li r-reviżjoni tas-sub-ċens annwu u perpetwu oriġinali u revedibbli fit-termini tal-Artikolu 1 tal-kuntratt enfitewtiku tat-2 ta' Diċembru 1966 għandha tiġi kkalkolata abbażi tar-rata tal-inflazzjoni u ai termini tal-iskeda relattiva annessa mal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-ammont rivedut għandu jkun fis-somma ta' hames mija u tletin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€530.86) fis-sena.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat iħallas is-somma komplessiva ta' elfejn sitt mija u erba' u hamsin Ewro u tletin centezmu (€2,654.30) rappreżentanti arretrati ta' sub-ċens dovut mit-2 ta' Diċembru 2016 sat-2 ta' Diċembru 2021.

4. Tordna lill-intimat iħallas l-imgħax legali fuq l-arretrati mit-2 ta' Diċembru 2016 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat.

IMHALLEF

DEP/REG