QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 22 ta' Ottubru, 2024.

Numru 9

Rikors numru 1032/2016/1 AF

Darel Limited (C 9173)

v.

1. Id-Direttur tal-Uffiċju Konġunt;

2. Santumas Shareholdings p.l.c. (C 35)

Preliminari

1. Din il-kawża, li ġiet intavolata fit-10 ta' Novembru 2016, tirrigwarda r-reviżjoni u l-fidi ta' ċens (pagabbli lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt) u subċens (pagabbli lis-soċjetà konvenuta) relattiv għal *maisonette,* appartamenti, *parking spaces*, arja u partijiet komuni, proprjetà tas-soċjetà attriċi, f' *"Dareel Court*", Triq Carmelo de Lucca, ġja Triq it-Tamar,

Qawra. (Fil-mori tal-kawża s-soċjetà attriċi ċediet l-atti fil-konfront tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt). Id-disgwid jirrigwarda l-interpretazzjoni ta' klawsola dwar il-metodu tar-reviżjoni, kif ukoll ir-rata ta' kapitalizzazzjoni applikabbli għall-finijiet ta' fidi tas-subċens fil-konfront tas-soċjetà konvenuta.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili l-Ewwel Qorti bażikament ikkonkludiet:

- li l-ammont ta' subċens annwu u perpetwu rivedibbli dovut lis-soċjetà konvenuta, debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015, jammonta għal €90.34 (wara li qieset li r-reviżjoni taċ-ċens abbażi tal-kuntratt tal-1965 kellu jsir skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni),

- li r-rata ta' kapitalizzazzjoni tista' tiġi stabbilita biss *entro* t-terminu ta' sena mir-reviżjoni kif irid l-Art. 1501(2) tal-Kap 16, u li ladarba l-ammont depożitat f'tali żmien kien ferm inqas milli kellu jkun, il-fidi ma jistax jitqies li seħħ; iżda kkummentat li fit-termini tal-Art. 1501(2) il-fidi kellu jsir bil-medja tar-rata ta' imgħax ta' bank kummerċjali wieħed u mhux ta' dawk kollha liċenzjati.

3. Is-soċjetà attriċi ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-4 ta' Novembru 2019 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha

tirriforma s-sentenza billi:

*"…filwaqt li tikkonferma dawk il-partijiet tal-istess sentenza li permezz tagħhom l-Ewwel Qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba attriċi u laqgħet it-tielet talba attriċi, tħassar u tirrevoka l-kumplament tal-istess sentenza u, minflok, tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-ammont ta' subċens annwu u perpetwu rivedibbli dovut mill-esponenti lill-appellata, debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015, jammonta għal **€11.52**, jew għal kwalsiasi ammont ieħor verjuri, u li dan l-istess subċens annwu u perpetwu rivedibbli seta' jiġi mifdi mill-esponenti bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' **1.865%,** jew bi kwalsiasi rata oħra verjuri, flimkien mar-raba' talba attriċi u konsegwentement tiddikjara li bis-saħħa taċ-ċedola tad-depożitu u fidi ta' ċens li ġiet ippreżentata kontestwalment mar-rikors ġuramentat promotorju tal-kawża, l-esponenti fdiet iċ-ċens u s-subċens annwu u perpetwu kollu gravanti l-maisonette, bl-entratura mmarkata bin-numru 30, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra,l-appartamenti bin-numru 1, 6, 8, 9, 10 u 11, bl-entratura mmarkata bin-numru 32, formanti minn "Dareel Court", triq Carmelo Dr Lucca, Qawra, s-seba' (7) parking spaces formanti parti mill-garage, bl-entratura bin-numru 34, flimkien mal-partijiet komuni tal-imsemmi garage, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo de Lucca, Qawra, u l-arja, flimkien mal-partijiet komuni, ta' "Dareel Court", Triq Carmelo de Lucca, Qawra, u dan bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellata."*

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi Darel Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi: Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-11 ta' Novembru 1965 (**DOK: A**), il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta ikkonceda, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, lil Calpabrin Properties (Investments) Limited, zewg porzjonijiet ta' art, denominati "Tas-Sellum", fil-kontrada tas-Salini, fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka 5,491.85 qasab kwadri u 2,385.35 qasab kwadri rispettivament, u dan versu c-cens annwu u perpetwu ta' £2,150-19s6d u £935-5s3d rispettivament, u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, fosthom illi l-imsemmi cens kellu jkun: ***"rivedibbli kull hamsin (50) sena millum b'mod li tigi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tallum tal-isterlina jekk sa dak iz-zmien din tkun tbiddlet",*** u li: "***F'kaz ta' redenzjoni forzata, ic-cens irid jinfeda bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%)";***

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

Permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Awwissu 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza (**DOK:D**), l-kumpannija Lodge Hotels Limited bieghet u ttrasferiet, lil Carmelo Micallef u lil Joseph Francis Borg, zewg porzjonijiet ta' art, inkluz porzjoni tal-kejl ta' cirka 295.9 metri kwadri, kif soggetta ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' Lm50.00, li minnhom l-ammont ta' Lm43.80,4 kien dak ic-cens annwu u perpetwu rivedibbli originali, u l-bilanc ta' Lm6.19,6 kien awment ta' subcens annwu u perpetwu li l-istess Lodge Hotels Limited ikkostitwiet favur taghha fuq l-istess imsemmi kuntratt, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra, inkluz illi dan l-imsemmi kuntratt kien: "***soggett ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali, u cjoe' dak fl-atti] tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u sittin (1966) [...] partikolament il-kondizzjoni [...] illi is-subcens dovut lill-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, lill-Calpabrin Properties (Investments) Limited huwa rivedibbli kull hamsin (50) sena mill-hdax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija hamsa u sittin b'mod li tigi rispristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (hdax ta' Novembru elf disa mija hamsa u sittin) tal-isterlina jekk sa dak iz-zmien din tkun tbidlet***";

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

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

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

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

A. Maisonette, bl-entratura mmarkata bin-numru tletin (30), formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra;

B. Appartamenti bin-numru wiehed (1), sitta (6), tmienja (8), disgha (9), ghaxra (10), u hdax (11), blentratura mmarkata bin-numru tnejn u tletin (32), formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra;

C. Sebgha (7) parking spaces formanti parti mill-garage, bl-entratura bin-numru erbgha u tletin (34), flimkien mal-partijiet komuni tal-imsemmi garage, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra;

D. L-arja u l-partijiet komuni ta' "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra.

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

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

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

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

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

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

A. Is-somma ta' €873.19 favur il-konvenut Direttur tal-Ufficju Kongunt, rapprezentanti s-somma ta' cens annwu u perpetwu originali u rivedibbli ta' €28.72 aggustat mas-siwi tal-lira sterlina ghal €17.46 u, sussegwentement, kapitalizzata bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%);

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

C. Is-somma ta' €134.80 favur il-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c., rapprezentanti s-somma ta' subcens annwu u perpetwu, mhux rivedibbli, ta' €6.74 u, sussegwentement, kapitalizzat bir-rata ta' 5%.

Il-kumpannija esponenti tixtieq illi tigi likwidata gudizzjarjament ir-revizjoni tac-cens u tas-subcens annwu u perpetwu li huwa dovut mill-kumpannija esponenti lill-konvenuti wara l-11 ta' Novembru 2015,

flimkien mar-rata ta' kapitalizzazzjoni li biha l-istess cens u subcens annwu u perpetwu jista' jigi mifdi mill-istess kumpannija esponenti;

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

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

2. Tiddikjara li l-ammont ta' subcens annwu u perpetwu rivedibbli dovut mill-kumpannija esponenti lill-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c., debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015, jammonta ghal €11.52, jew ghal kwalsiasi ammont iehor verjuri, u li dan l-istess subcens annwu u perpetwu rivedibbli jista' jigi mifdi mill-kumpannija esponenti bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 1.865%, jew bi kwalsiasi rata ohra verjuri;

3. Tiddikjara li l-ammont ta' subcens annwu u perpetwu, li mhuwiex rivedibbli, dovut mill-kumpannija esponenti lill-kumpannija konvenuta Santumas Shareholdings p.l.c. fl-ammont ta' €6.74 jista' jigi mifdi mill-kumpannija esponenti bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 5%, jew bi kwalsiasi rata ohra verjuri;

4. Tiddikjara li, bis-sahha tac-cedola ta' depozitu u fidi ta' cens illi giet ipprezentata kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ossija cedola numru 1825/16, il-kumpannija esponenti fdiet ic-cens u s-subcens annwu u perpetwu kollu gravanti l-maisonette, bl-entratura mmarkata bin-numru 30, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra, l-appartamenti bin-numru 1, 6, 8, 9, 10, u 11, bl-entratura mmarkata bin-numru 32, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra, s-sebgha (7) parking spaces formanti parti mill-garage, bl-entratura bin-numru 34, flimkien mal-partijiet komuni tal-imsemmi garage, formanti parti minn "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra, u l-arja, flimkien mal-partijiet komuni, ta' "Dareel Court", Triq Carmelo De Lucca, Qawra.

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

Rat id-dokumenti annessi.

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

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

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

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

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

1. Illi dwar <u>l-ewwel talba</u> s-socjetà esponenti ma ghandiex xi tghid stante li dina tikkoncerna biss lill-konvenut l-iehor l-Ufficju Kongunt u ghalhekk kwantu ghal din it-talba l-esponenti m'hijiex il-legittimu kuntradittur;

2. Illi dwar <u>it-tieni talba</u> li tirrigwarda specifikament ic-cens rivedibbli dovut lill-esponenti u l-mod kif jista' jinfeda, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti tghid illi ma taqbilx la mal-ammont ta' subcens kif rivedut, jew ahjar mnaqqas, mis-socjeta attrici ghas-somma ta' €11.52 mill-ammont originali ta' €18.94 fis-sena u lanqas mar-rata ta' kapitalizazzjoni ta' 1.865% u dana ghar-ragunijiet li gejjin:

a) Illi c-cens rivedibbli ta' €18.94 dovut lill-esponenti wara r-revizjoni ta' hamsin sena skond il-kuntratt tas-26 ta' Frar 1966 in atti Dr Francis Micallef (Dok B ezebit mis-socjeta attrici) huwa illum €90.34 fis-sena kif bazat fuq iz-zieda fl-indici ta' inflazzjoni anness bhala skeda mal-Att XXIII tl-1979 (Kap 158 Ligijiet ta' Malta).

b) Illi l-metodu abbraccjat mill-esponenti huwa l-uniku mod logiku biex jinghata sens, illum il-gurnata meta l-isterlina ma ghadiex il-munita ta' Malta, lill-kliem "*b'mod li tigi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (11 ta' Novembru 1965) tal-isterlina jekk sa dak iz-zmien din tkun tbiddlet*". F'dan il-kuntest l-esponenti tirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "*Emilia Farrugia v. Giuseppe Vassallo*" tat-

21 ta' Jannar 1975 fejn gie stabbilit illi l-pagament f'Liri Sterlina naxxenti minn kuntratt pubbliku kellu jitfisser bhala pagament fil-munita kurrenti lokali ossija Liri Maltin.

c) Illi l-Artiklu 1002 et seq Kap 16 Ligijiet ta' Malta jistipula li meta klawzola f'kuntratt ma tkunx cara, wiehed ghandu jara x' kienet l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt li hija f'dan il-kaz kjarament li jinzamm il-*purchasing power* tal-ammont indikat bhala cens biex dak li seta' inxtara fis-sena 1966 jista' jinxtara illum.

d) Illi jidher illi s-socjetà attrici qeghda tippretendi kontra kull raguni u lokiga illi c-cens ghandu jigi rivedut billi wiehed jara fuq il-perjodu tal-hamsin sena precedenti il-valur tal-lira Maltija (kif konvertita illum f'Ewro) mal-lira Sterlina biex wasal ghal figura ta' revizjoni li hija anqas mic-cens ta' qabel. Illi fiz-zmien meta gie miftiehem il-metodu ta' revizjoni, u cioe fi Frar 1966, il-munita li kienet tintuza Malta kienet fil-fatt l-isterlina u kien jintuza l-istess simbolu: £. Huwa minnu li kellna liri li kienu ghal Malta biss pero' l-fatt jibqa li ma kien hemm l-ebda differenza ta' kambju bejn il-lira li kienet tintuza Malta u l-lira, imsejha Sterlina, li kienet tintuza l-Ingilterra.

e) Illi r-rata korretta ta' kapitalizazzjoni fil-mument meta s-socjeta attrci pprezetat c-cedola numru 1825/16, 10 ta' Novembru 2016, bazata fuq ir-rata medja ta' imghax fuq depoziti fissi, hija ta' 0.61% kif jidher mill-annessa tabella **Dok ST1** maghmula mill- Page 10 of 23 esponenti billi hadet ir-rati tal-banek kollha f' Malta li joffru servizz ta' depoziti fissi.

3. Illi dwar it-tielet talba l-esponenti taqbel ma' dak dikjarat mis-socjetà attrici in kwantu l-metodu ta' fidi tas-subcens ta' €6.74 fis-sena li huwa perpetwu u mhux rivedibbli qatt ma kien kontestat u dina t-talba ghalhekk saret ta' xejn u l-esponenti zgur ma ghandiex tbati spejjes.

4. Illi dwar ir-raba' talba fuq il-validità tac-cedola numru 1825/16, Dok. G esebit mis-socjetà attrici, l-esponenti taqbel biss li hija valida, limitatament u sa fejn tikkoncerna lilha, ghas-subcens annwu perpetwu u mhux rivedibbli ta' €6.74. Kif gie spjegat fl-ittra li ntbaghtet lis-socjeta attrici fit-23 ta' Novembru 2016, kopja qeghda tigi ezebita bhala **Dok ST2,** huwa biss il-fidi tac-cens jew subcens perpetwu rivedibbli li sar hazin. Ghalhekk, ghal dak li jikkoncerna lill-esponenti, in kwantu c-cedola in kwistjoni ittentat tifdi s-subcens annwu perpetwu u rivedibbli dovut lis-socjetà esponenti, din hija nulla u invalida u fejn tolqot dak is-subcens rivedibbli din it-talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rata ta' kapitalizzazzjoni applikabbli ghac-cens u subcens rivedibbli in kwistjoni ghandha tigi

investigata biss f'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-ammont ta' cens u subcens kif rivedut huwa kif dikjarat fic-cedola in kwistjoni, ghaliex altrimenti ma tista' ssir ebda talba dwar metodu ta' fidi li (wara l-10 ta' Novembru 2016) ma jistax aktar isehh.

6. Illi kwantu t-talbiet huma fis-sens illi l-Qorti qed tintalab tiddikjara li ammonti specifici ta' cens jew subcens 'jista' jigi mifdi' b'rata partikolari, tali dikjarazzjoni tista' ssir biss (dejjem f'kaz li jigi stabbilit, minghajr pregudizzju ghas-suespost, li l-ammont ta' cens rivedut huwa kif dikjarat mill-atturi) fis-sens li, wara li tigi stabbilita r-rata ta' kapitalizzazzjoni applikabbli nhar l-10 ta' Novembru 2016, jigi dikjarat li c-cens jew subcens rivedibbli in kwistjoni seta' jinfeda b'rata partikolari <u>f'dik id-data</u> (u ghalhekk in bazi ta' dik id-dikjarazzjoni tigi determinata l-validità o meno tal-istess cedola), izda ma tista' ssir ebda dikjarazzjoni li wara dik id-data c-cens jew subcens rivedibbli ghadu jista' jinfeda b'xi rata ta' kapitalizzazzjoni partikolari, stante li ma tista' ssir ebda redenzjoni ta' cens rivedibbli permezz ta' cedola jekk mhux *entro* sena mir-revizjoni.

7. Illi kull wahda minn dawn l-eccezzjonijiet qed tinghata indipendentement u separatament mill-ohrajn u minghajr pregudizzju ghall-ohrajn.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tad-Direttur tal-Uffiċju Konġunt li permezz tagħha eċċepixxa illi:

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

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

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

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

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

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

Ghal dak li jirrigwardja l-fidi tac-cens in kwistjoni, l-esponent jirregola ruhu mid-dispost tal-Artikolu 1501 et seq tal-Kodici Civili li jistabilixxu li redenzjoni tac-cens revedibbli tista' ssir permezz ta' cedola *entro* sena mir-revizjoni tac-cens in kwistjoni (u ghaldaqstant kwalsiasi fidi permezz ta' cedola kellu jsir sa Novembru 2016), filwaqt li jezistu skemi mahruga mill-Ufficcju Kongunt ghall-fidi ta' cens perpetwu rivedibbli permezz ta' kuntratt. Ir-rata li biha jsir il-fidi tac-cens permezz ta' kuntratt tigi mgharrfa lill-enfitewti li japplikaw sabiex jifdu fiz-zmien li ssir l-applikazzjoni, u ghaldaqstant, jekk is-socjetà rikorrenti turi interess li tifdi permezz ta' kuntratt, l-ammont ta' flus li jrid jithallas fuq il-kuntratt ghall-fidi ta' dan ic-cens jigi mgharraf lilha meta ssir tali applikazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi bil-ligi.

Rat in-nota ta' ċessjoni li permezz tagħha s-soċjetà attriċi ċediet l-atti tal-kawża fil-konfront tad-Direttur tal-Uffiċju Konġunt.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

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

Il-fatti tal-kawza mhumiex kontestati.

…omissis…

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

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

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

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

Skont Mario Frendo għall-attriċi, l-iskop wara l-klawsola fil-kuntratti *de quo* kien illi f'każ illi jaqa' l-valur tal-Lira Maltija, peress li wara li Malta ħadet l-indipendenza kien hawn biża kbir li l-valur se jaqa' drastikament meta mqabbel mal-iSterlina, bis-saħħa tar-reviżjoni taċ-

ċens, id-direttarju jkun issalvagwardja l-posizzjoni tiegħu bir-ripristinar taċ-ċens fl-ekwivalenza mas-siwi tal-Isterlina.

Da parti tagħha, il-konvenuta ssostni li l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt oriġinali tal-1965, u ta' dawk fuq il-kuntratti sussegwenti qatt ma kienet illi wara r-reviżjoni ċ-ċens jonqos, imma li mar-reviżjoni jerġa jintlaħaq l-istess purchasing power li kellu dak l-ammont ta' ċens dakinhar tal-kuntratti oriġinali. Il-konvenuta għalhekk targumenta li minkejja li ma hemm l-ebda riferenza għall-indiċi tal-inflazzjoni fil-kuntratti, sabiex issir ir-reviżjoni skont ma riedu l-partijiet, iċ-ċens għandu jiġi rivedut skont l-indiċi tal-inflazzjoni maħruġa mill-Uffiċju Nazzjonali tal-Istatistika, b'dan illi skont l-istess konvenuta, wara r-reviżjoni, l-ammont ta' ċens u subċens globali dovut mingħand l-attriċi jammonta għal €234.08.

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

> *"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."*

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

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

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

L-argument ta' Mario Frendo li l-klawsola nkitbet hekk għaliex kien hawn biża kbira li l-Lira Maltija titlef fil-valur tkompli ssaħħaħ it-teżi tal-konvenuta, korroborata mix-xhieda tan-Nutar Micallef, li l-intenzjoni tal-partijiet ċertament qatt ma kienet illi wara r-reviżjoni ċ-ċens jonqos minflok jiżdied. B'żieda ma dan, din il-Qorti tifhem li dan il-biża kien ir-

raġuni għalfejn il-partijiet għażlu li jagħmlu riferenza għall-ekwivalenza mas-siwi ta' dakinhar tal-Lira Sterlina, u mhux ma dik ta' Malta. Iżda billi dakinhar tal-kuntratt Lira Maltija kienet tiswa daqs Lira Sterlina, l-interpretazzjoni korretta ta' din il-klawsola hija dik tal-konvenuta u tan-Nutar Micallef, u ċioè illi r-reviżjoni kellha ssir billi wieħed jilħaq l-ekwivalenza fil-*purchasing power* taċ-ċens fl-2015 meta mqabbel ma' ħamsin sena qabel. Dan jista' jsir biss billi ċ-ċens jiġi rivedut skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

Il-konvenuta teċċepixxi wkoll li għalhekk, iċ-ċedola ta' depożitu u kontestwali fidi ta' ċens tal-attriċi hija valida biss sa fejn tikkonċerna s-subċens annwu perpetwu mhux rivedibbli ta' €6.74. Stabbilit illi r-reviżjoni taċ-ċens saret ħażin u allura l-ammont depożitat mill-attriċi mhuwiex l-ammont korrett li kellu jiġi depożitat sabiex iseħħ il-fidi, isegwi li l-konvenuta għandha raġun f'din l-eċċezzjoni tagħha. Il-partijiet lanqas ma jaqblu dwar ir-rata ta' kapitalizzazzjoni li biha għandu jsir il-fidi taċ-ċens li huwa rivedibbli. Filwaqt illi l-attriċi tissottometti li s-subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta €18.94 kellu jinfeda bir-rata ta 2%, jew, fl-agħar ipoteżi għaliha, bir-rata ta' 1.865%, li skont hi hija l-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa, s-soċjetà konvenuta qiegħda tinsisti li r-rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tkun dik ta' 0.61%, u dan wara li qieset il-medja tar-rata ta' imgħax ta' erba' banek kummerċjali.

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

> *"1. Meta tingħata enfitewsi perpetwa, iċ-ċenswalist, ukoll jekk iċ-ċens ikun jista' jiġi rivedut kull tant żmien stabbilit, ikollu l-għażla li jifdi ċ-ċens kif provdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu, kemm-il darba il-kuntratt innifsu, li jkun kuntratt magħmul qabel il-15 ta' Awwissu, 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa.*
>
> *2. Dik il-fidwa taċ-ċens issir bil-ħlas ta' somma li tkun daqs lammont taċ-ċens kapitalizzat bir-rata ta' ħamsa fil-mija:*
>
> *Iżda meta l-kuntratt jipprovdi li ċ-ċens jista' jiġi rivedut fi żmien speċifikat jew mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata, iċ-ċenswalist jista' jagħżel li jifdi fi żmien l-ewwel sena mid-data ta' xi reviżjoni bħal dik, jew tal-ġrajja ta' dik il-kondizzjoni, u s-somma li għandha titħallas għall-fidwa taċ-ċens tkun, f'dak il-każ, daqs l-ammont taċ-ċens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa."*

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

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

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

> *"…dan it-terminu ta' sena hu wieħed ta' dekadenza ta' dritt, jekk wieħed ma jaġixxix fit-terminu prefiss mil-liġi u mhux ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni fiż-żmien preskritt…*
>
> *…fil-każ taħt eżami d-disposizzjoni ma tirreferi bl-ebda mod la direttament u lanqas indirettament għall-preskrizzjoni ta' l-azzjoni. Tistabbilixxi ż-żmien ta' sena bħala wieħed mill-elementi tad-dritt taċ-ċenswalist li jagħżel li jifdi ċ-ċens. Dawn l-elementi kienu jinkludu ċ-ċirkostanza li d-dritt jiġi eżerċitat entro t-terminu prefiss fis-sens li jekk it-terminu jitħalla jgħaddi inutilment, iċ-ċenswalist ma jkollux aktar dak id-dritt u mhux sempliċiment jitlef il-jedd ta' azzjoni biex jeżerċita dak id-dritt. L-istess kif fit-terminu ta' xahrejn fl-actio spolii hu meqjus li hu wieħed mill-elementi ta' dik l-azzjoni (infra bimestre deduxisse) u jekk l-azzjoni ma tiġix esperita f'dak iż-żmien l-ispoljat jitqies li ddekada mid-dritt u ma setax allura jipproponi l-azzjoni, hekk ukoll jiddekadi mid-dritt iċ-ċenswalist li jagħżel li jifdi ċ-ċens skont l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili imma li ma jagħmilx hekk fi żmien utili;*
>
> *Stabbilit li t-terminu hu wieħed ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni għandu jkun paċifiku illi dak it-terminu la jista' jiġi interrott u lanqas b'mod ieħor ippreservat u pprolungat, kif kien ikun il-każ li kieku l-perjodu kien wieħed preskrittiv ta' l-azzjoni."*

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

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

Madanakollu, ladarba huwa stabbilit illi l-perjodu ta' sena huwa wieħed ta' dekadenza ta' dritt u mhux ta' preskrizzjoni, għalkemm l-attriċi fil-każ tal-lum preżentat ċedola ta' depożitu bl-għan li tifdi ċ-ċens, l-ammont depożitat huwa ferm inqas milli kellu jkun b'mod illi l-fidi ma seħħx. Sabiex tikkonserva d-drittijiet tagħha, l-attriċi kien

imissha preżentat ċedola ta' depożitu oħra bl-ammont li qiegħda titlob il-konvenuta biex f'każ li, bħal ma fil-fatt ġara, il-Qorti taqbel mal-konvenuta, iċ-ċens ikun infeda fiż-żmien sena mir-reviżjoni kif titlob il-liġi, imma l-attriċi dan m'għamlitux u allura l-Qorti ma tistax aktar tiddikjara li ċ-ċens 'jista' jiġi mifdi' b'xi rata jew oħra llum, imma dan irid jiġi stabbilit *entro* sena mir-reviżjoni li jmiss.

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

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

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

Mill-atti tal-kawża ma tirriżulta l-ebda prova li turi li l-konvenuta ma kienitx qiegħda tikkontesta wkoll il-fidi taċ-ċens perpetwu mhux rivedibbli u fil-fatt lanqas ma żbankat is-somma li tirrappreżenta l-fidi ta' dan iċ-ċens. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti allura ma taqbilx mal-konvenuta li din it-talba saret inutilment.

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

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

Tiddikjara li l-ammont ta' subċens annwu u perpetwu rivedibbli dovut mill-attriċi lis-soċjetà konvenuta debitament rivedut wara l-11 ta'

Novembru 2015 jammonta għal €90.34 (disghin Ewro u erba' u tletin centezmu) fis-sena, b'dan illi għar-raġunijiet li ġew spjegati f'din is-sentenza, tiċħad it-tieni parti tat-tieni talba attriċi stante li r-rata ta' kapitalizzazzjoni tista' tiġi stabbilita biss *entro* t-terminu ta' sena mir-reviżjoni kif irid l-artikolu 1501(2) tal-Kap. 16;

Tilqa' t-tielet talba;

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

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

<u>Rikors tal-appell tas-soċjetà attriċi Darel Ltd (04.11.2019):</u>

5. L-aggravji tas-soċjetà attriċi, in suċċint, huma s-segwenti:

(1) <u>Dwar ir-reviżjoni:</u>

Fl-ewwel lok tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti aċċettat it-teżi tas-soċjetà konvenuta li l-ammont tas-subċens annwu u perpetwu kellu, wara l-11 ta' Novembru 2015, jiġi rivedut għal €90.34 abbażi tal-indiċi tal-inflazzjoni. Issostni li din l-interpretazzjoni hija żbaljata għas-segwenti raġunijiet:

(A) L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta rreferiet għall-<u>Art. 1003</u> tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement ippruvat tiddetermina x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet;

(B) L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li r-reviżjoni kellha

ssir skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni;

(C) Il-metodu użat minnha jimxi mal-kliem testwali tal-kuntratt, u huwa konsistenti mal-istorja tal-pajjiż. Il-fatt li maż-żmien il-valur tal-isterlina naqas huwa riżultat tal-klima politika u ekonomika tal-lum u ma hu xejn għajr riskju li ħadu l-partijiet fuq il-kuntratt.

Issostni għalhekk li din il-Qorti tal-Appell għandha tistabbilixxi l-ammont ta' subċens annwu u perpetwu rivedibbli, debitament rivedut wara l-11 ta' Novembru 2015, fl-ammont ta' €11.52 jew fi kwalsiasi ammont ieħor verjuri.

(2) Dwar il-kapitalizzazzjoni:

Fit-tieni lok tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti iddecidiet li ma setgħetx tistabbilixxi r-rata ta' kapitalizzazzjoni li biha seta' jiġi mifdi ċ-ċens u sub-ċens rivedibbli, minkejja li fil-motivi tagħha bħal donnha kkonfermat li r-rata ta' kapitalizzazzjoni kif proposta minnha (s-soċjetà attriċi) kienet ir-rata korretta.

(A) Issostni li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta naqset milli tistabbilixxi r-rata ta' kapitalizzazzjoni, tenut kont tal-mod kif kienu mfasslin it-tieni u r-raba' talbiet. Tilmenta li minħabba li l-Ewwel Qorti

ma stabbilietx ir-rata ta' kapitalizzazzjoni, il-partijiet għadhom sal-lum ma jafux min minnhom kellhom raġun, ossia x'rata kellha tintuża.

(B) Tgħid li minkejja li l-Ewwel Qorti ma ddeċidietx fir-rigward tar-rata ta' kapitalizzazzjoni, tat x'tifhem li kienet ir-rata ta' 0.61% li kienet dik korretta. Issostni li tali interpretazzjoni mhix korretta għas-segwenti raġunijiet:

(I) L-Ewwel Qorti ma setgħetx f'nifs wieħed tgħid li r-rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tiġi stabblita "*bil-medja tar-rata ta' imgħax ta' bank kummerċjali wieħed*" u fl-istess nifs taċċetta r-rata li waslet għaliha s-soċjetà konvenuta, li hija bbażata fuq il-medja ta' erba' banek kummerċjali;

(II) Il-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965 jgħid ċar u tond li f'każ ta' redenzjoni forzata, ir-rata użata għandha tkun dik ta' 2%. Tgħid ukoll li bir-rata ta' 0.61% ikun qiegħed jiġi applikat l-Art. 1501 li d-dispożizzjonijiet tiegħu lanqas kienu daħlu fis-seħħ meta sar il-kuntratt.

(III) Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rata ta' 0.61% hija żbaljata fuq żewġ binarji: fl-ewwel lok hija bbażata fuq ir-rati tal-imgħax li jiġu offruti minn erba' banek kummerċjali biss, u fit-tieni lok

hija bbażata fuq depożiti fissi li jvarjaw minn xahar sa sitta u tletin xahar biss.

6. Flimkien mar-rikors tal-appell tagħha, is-soċjetà attriċi ipprezentat kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt, datat 2 ta' April 1960 (**Dok Z**) .

Risposta tal-Appell tas-soċjetà konvenuta (22.11.2019):

7. Is-soċjetà konvenuta fl-ewwel lok titlob li d-**Dok Z** li s-soċjetà attriċi annettiet mar-rikors tal-appell tagħha għandu jiġi sfilzat peress li ma kien hemm l-ebda raġuni għaliex ma setgħetx tippreżentah meta kien għadu miftuh l-istadju tal-provi tagħha.

8. Hija mbagħad għaddiet biex tagħti r-raġunijiet tagħha għaliex l-aggravji tas-soċjetà attriċi huma infondati u għandhom jiġu miċħuda, u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata *in toto*, bl-ispejjeż.

ID-"DOK Z" ESEBIT FL-ISTADJU TAL-APPELL:

9. Flimkien mar-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà attriċi appellanti esebiet kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 2 ta' April 1960 ("Dok Z") fejn aċċennat għall-frażi fih li taqra *"…għandu wara*

ħamsin sena jiġi rivedut u konsegwentement awmentat jew imnaqqas in bażi għal valur tal-lira sterlina jew munita kurrenti…" u dan sabiex tagħmel il-punt li ċ-ċens jew subċens jista kemm jiżdied u kif ukoll jonqos.

10. Is-soċjetà konvenuta appellata fir-risposta tal-appell tagħha oġġezzjonat għall-produzzjoni ta' dan il-kuntratt. Fl-ewwel lok tfakkar li f'sentenzi riċenti l-Artikolu 145 ingħata l-interpretazzjoni li dokumenti ġodda fl-istadju tal-appell huma permessi biss jekk ma kinux disponibbli u allura produċibbli fl-ewwel istanza. Fit-tieni lok taċċenna għall-fatt li tali kuntratt ma jirrigwardax il-proprjetà in kwistjoni u li l-klawsola li tirrigwarda r-reviżjoni taċ-ċens mhix identika għal dik mertu ta' din il-kawża. Għalhekk talbet l-isfilz tiegħu.

11. Ta' rilevanza hija s-silta ċitata mill-istess soċjetà konvenuta mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' April 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Ltd v. Salvu Farrugia et***, fejn din il-Qorti tal-Appell laqgħet it-talba għall-isfilz ta' dokumenti prodotti mar-rikors tal-appell wara li qieset li ma ngħatatx raġuni valida għaliex ma ġewx ippreżentati fil-mori tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti. Hija rriteniet hekk:

> *"8. Dwar il-pozizzjoni legali relattiva ghat-talba ghall-isfilz ta' provi dokumentali godda annessi mar-rikors tal-appell din il-Qorti tosserva li, filwaqt li huwa minnu li kif relevat mis-socjeta` attrici tezisti gurisprudenza precedenti fis-sens li bis-sahha ta' dak li jghid l-Artikolu 145 tal-Kap. 12, l-appellanti ghandu l-fakolta` li jipprezenta dokumenti mar-rikors tal-appell tieghu, izda din il-Qorti f'sentenzi aktar ricenzjuri rriteniet li l-interpretazzjoni korretta tal-istess artikolu, konformi mall-*

funzjoni ta' din il-Qorti bhala Qorti ta' revizjoni, hi li filwaqt li dak l-artikolu jippermetti li jigu materjalment prodotti dokumenti mar-rikors tal-appell, b'danakollu l-piz li jkun jista' jinghata lil tali dokumenti minn din il-Qorti jkun jiddependi fuq jekk l-istess dokumenti kinux disponibbli u allura producibbli fl-ewwel istanza.

9. Fir-rigward din il-Qorti diga` kellha okkazzjoni tirribadixxi fil-kawza ***Emanuel Zammit v. Charles Polidano***[1]*, deciza fil-31 ta' Jannar 2014, li "filwaqt li huwa minnu li parti appellanti tista' tressaq dokumenti mal-appell taghha, dawn id-dokumenti m'ghandhomx ikunu provi godda li setghu facilment gew prodotti fl-ewwel istanza, ghax kif qalet din il-Qorti fil-kawza Schembri v. Schembri deciza 22 ta' Frar 2013: 'il-funzjoni ta' din il-Qorti hija wahda ta' revizjoni, intiza sabiex tirrevedi dak li jkun sar quddiem l-ewwel Qorti, u mhux li tisma' provi godda li setghu gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti'. Il-provi kollha jridu jingiebu quddiem l-ewwel Qorti, u jekk parti tonqos li taghmel dan, ma tistax, wara s-sentenza, tipprova tressaq provi godda biex twaqqa' l-argumenti li l-ewwel Qorti, fuq il-provi prodotti, uzat biex waslet ghall-konkluzjoni taghha".*

12. Din il-Qorti *in oltre* taċċenna għall-emenda li saret fl-2021[2] fejn l-**Artikolu 145 tal-Kap 12,** li kien jaqra hekk:

"Mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor."

Issa ġie emendat u sar jaqra hekk:

"Ma jistgħu jinġiebu l-ebda dokumenti ġodda flimkien mar-rikors, mar-risposta jew mar-replika, ħlief bl-awtorizzazzjoni tal-qorti."

13. Għalkemm ir-rikors tal-appell tas-soċjetà ġie ppreżentat qabel ma ġiet fis-seħħ din l-emenda, madanakollu tali emenda ċertament li tagħti validità lill-interpretazzjoni tal-Artikolu 145 li kienet qiegħda tingħata riċentement mill-qrati tagħna.

[1] Nru 1224/1997
[2] Att XXXII.2021.3

14. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tiskarta dan id-**Dok Z** u mhux ser tieħu konjizzjoni tiegħu.

KRONOLOĠIJA TA' DOKUMENTI U FATTI:

15. Id-dokumenti u fatti mertu tal-vertenza odjerna huma s-segwenti:

11.11.1965	Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef li permezz tiegħu il-**Kunvent ta' Santu Wistin** ikkonċeda b'titolu ta' ċens perpetwu lis-soċjetà **Calpabrin Properties (Investments) Ltd** żewġ porzjonijiet art versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta': *"…sebgħa xelini u għaxar soldi (7s10d) l-qasba kwadra ammontanti għal elfejn mija u ħamsin lira, dsatax-il xelin u sitt soldi (£2150-19s6d) fil-kas tal-porzjoni l-kbira u disgħa mija ħamsa u tletin lira, ħames xelini u tliet soldi (£935- 5s3d) rigward il-porzjoni ż-żgħira, b'kollox tlett elef sitta u tmenin lira, erbgħa xelini u disgħa soldi (£3086-4s9d) dekorribbli mil-lum pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem rivedibbli kull ħamsin (50) sena mil-lum b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun tbiddlet…' F'dan il-kuntratt ġie stipulat ukoll illi 'F'każ ta' redenzjoni forzata, iċ-ċens irid jinfeda bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%)."*
26.02.1966	Kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li permezz tiegħu **Calpabrin Properties (Investments) Ltd** ikkonċediet b'titolu ta' subċens perpetwu lis-soċjetà **Lodge Hotels Ltd** waħda mill-artijiet mertu tal-kuntratt tal-11.11.1965: *'In consideration for the annual perpetual subgroundrent of thirteen shillings (13s0d) per square cane amounting to three thousand five hundred and sixty nine pounds fourteen shillings one penny commencing from the date hereof and payable quarterly in advance….The subgroundrent of £3569-14-1 shall be subject to revision every fifty (50) years with effect from the eleventh (11th) day of November, of the said year, 1965, and in the manner as is provided for in my said deed of the 11th day of November, 1965, herein before mentioned.'* Ma sar l-ebda provvediment dwar kif għandu jinfeda s-subċens.
29.08.1979	*Kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza li permezz tiegħu*

	Lodge Hotels Ltd *biegħet u ttrasferixxiet lil* ***Carmelo Micallef u Joseph Francis Borg*** *żewġ plots (*__PLOT 3__ bil-kejl ta' 295.9mk, u **PLOT 4** bil-kejl ta' 259.47mk) *kull waħda soġġetta:* *"…għas-subċens annwu u perpetwu ta' ħamsin lira (£m50), li minnu tlieta u erbgħin lira tmenin ċenteżmu u erbgħa milleżmi huwa dak ta' subċens annwu perpetwu u rivedibbli (kif hawn taħt spjegat) oriġinali gravanti il-plot numru tlieta, w tmienja u tletin lira erbgħin ċenteżmu u disa' milleżmi huwa rata ta' subċens annwu u perpetwu u rivedibbli oriġinali gravanti l-plot numru erbgħa u l-bilanċ jiġifieri sitt liri dsatax-il ċenteżmu u sitt milleżmi rigward il-plot numru tlieta u ħdax-il lira disgħa u ħamsin ċenteżmu u milleżmu rigward il-plot numru erbgħa jirrappreżenta awment ta' subċens annwu u perpetwu li l-kumpanija bil-kunsens tal-kumpratur qiegħda tikkostitwixxi għal-favur tagħha bis-saħħa ta' dana l-att..."* Ġie dikjarat li: *"Dana l-kuntratt huwa soġġett għall-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratti oriġinali u ċioe dak fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u sittin (1966) li bih il-kumpanija akkwistat art akbar li minnha l-plots li b'dana l-att trasferit jifformaw parti, in subenfitewsi perpetwa mingħand Calpabrin Properties (Investments) Limited kif korrett dan il-kuntratt b'att ieħor tan-Nutar Francis Micallef tat-tnejn ta' Mejju tas-sena elf disa' mija sebgħa u sittin għar-rigward tal-modalita tal-pagament tas-subċens w ta' dak li bih Calpabrin Properties (Investments) Limited akkwistat l-art in enfitewsi perpetwa mingħand il-kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-ħdax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u sittin (11-11-1965) partikolarment il-kondizzjonijiet f'dawna iż-żewġ kuntratti illi s-subċens dovut lill-kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u lill-Calpabrin Properties (Investments) Limited huma rivedibbli kull ħamsin (50) sena mill-ħdax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u sittin b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (ħdax ta' Novembru elf disa mija ħamsa u sittin) tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun dbidlet..."*
19.11.1979	Kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permezz tiegħu **Carmelo Micallef u Joseph Francis Borg** biegħu il-**PLOT 3** (bil-kejl ta' 295.9mk) lil **Mario Frendo**: *"..soġġett għas-sub ċens annwu u perpetwu ta' ħamsin lira (£M50) li minnu tlieta u erbgħin lira tmenin ċenteżmu u erba milleżimi huwa rata ta' subċens annwu u perpetwu u rivedibbli oriġinali u l-bilanċ ta' sitt liri dsatax-il ċenteżmu u sitt milleżimi (£M6.19.6) huwa awment ta' subċens annwu u perpetwu dovut lill "Lodge Hotels Ltd…"* Ġie stipulat ukoll li:

	"Dan il-bejgħ huwa soġġett għal pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratti oriġinali imsemmija u s-subċens dovut lill-Kunvent ta' Santu Wistin u lill-"Calpabrin Properties (Investments) Ltd" huwa rivedibbli kull ħamsin sena mill-ħdax ta' Novembru elf disa' mija ħamsa u sittin (1965) b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza ta' l-isterlina…
26.04.1998	Kuntratt fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman li permezz tiegħu **Mario Frendo** biegħ lis-soċjetà attriċi **Darel Ltd** il-blokk flats li kienu nbnew fuq il-**PLOT 3** (295.9mk): *"…hekk kif soġġetti għas-subċens annwu u perpetwu ta' ħamsin liri maltin (Lm50), minn kull piż ieħor liberu u frank."*
	Is-soċjetà Darel Ltd iddemolixxiet il-blokk ta' appartamenti li xtrat fl-1998 u żviluppat blokk ieħor, bl-isem "***Dareel Court" fi Triq Carmelo De Lucca, ġja Triq it-Tamar, Qawra.*** Għalkemm biegħet diversi partijiet mill-iżvilupp baqgħet proprjetarja ta' maisonette, sitt appartamenti, seba' *parking spaces*, u l-arja u l-partijiet komuni, li ċ-ċens u subċens relattiv għalihom sal-11.11.2015 kien ta' **€54.40**, *ossia:* (i) **€28.72** ċens annwu u perpetwu oriġinali u rivedibbli pagabbli lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt; (ii) **€18.94** subċens annwu u perpetwu rivedibbli pagabbli lis-soċjetà konvenuta; (iii) **€6.74** subċens annwu u perpetwu mhux rivedibbli pagabbli lis-soċjetà konvenuta.
10.11.2016	Is-soċjetà attriċi ppreżentat **ċedola ta' depożitu u fidi ta' ċens/subċens (1825/16)** kontestwalment mar-rikors ġuramentat fejn iddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti l-ammont komplessiv ta' **€1,627.34**, *ossia*: (i) **€873.19** sabiex tifdi ċ-ċens annwu u perpetwu oriġinali u rivedibbli pagabbli lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt (€28.72 rivedut għal €17.46, kapitalizzat bir-rata ta' 2% skont il-kuntratt tal-11.11.1965); (ii) **€619.35** sabiex tifdi s-subċens annwu u perpetwu u rivedibbli pagabbli lis-soċjetà konvenuta (€18.94 rivedut għal €11.52, kapitalizzat bir-rata ta' 1.865% skont id-dispożizzjonijiet tal-Art. 1501 tal-Kodiċi Ċivili); (iii) **€134.80** sabiex tifdi s-subċens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli pagabbli lis-soċjetà konvenuta (€6.74 kapitalizzat bir-rata ta' 5% skont id-dispożizzjonijiet tal-Art. 1501 tal-Kodiċi Ċivili).

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-APPELL:</u>

16. Is-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża għaliex trid li tiġi likwidata ġudizzjarjament ir-reviżjoni taċ-ċens u s-subċens annwu u perpetwu dovut wara l-11 ta' Novembru 2015, flimkien mar-rata ta' kapitalizzazzjoni relattiva.

17. <u>Kwantu għaċ-ċens ta' **€28.72** rivedibbli u pagabbli lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt</u>, is-soċjetà attriċi, kif ingħad, ċediet il-kawża.

18. <u>Kwantu għas-subċens ta' **€18.94** rivedibbli u pagabbli lis-soċjetà konvenuta</u>, l-Ewwel Qorti ma qablitx li wara ħamsin (50) sena dan kellu jiġi rivedut għal <u>**€11.54**</u> (somma li s-soċjetà attriċi tgħid li waslet għaliha abbażi tal-kliem testwali tal-kuntratt tal-1965) iżda irriteniet li kellu *invece* jiġi rivedut għal <u>**€90.34**</u> (abbażi tal-Indiċi tal-Inflazzjoni). Qieset ukoll li l-ammont depożitat mis-soċjetà attriċi biċ-ċedola ta' depożitu numru 1825/16 bil-għan li jinfeda s-subċens huwa ferm inqas milli kellu jkun, b'mod li l-fidi ma seħħx, u li ladarba ġie li ma nfediex fi żmien sena mir-reviżjoni, kif titlob il-liġi, ma kienx il-każ li tiddikjara li s-subċens jista' jiġi mifdi b'xi rata jew oħra llum, iżda qalet li dan kellu jiġi stabbilit fi żmien sena mir-reviżjoni li jmiss. Ikkummentat ukoll li l-fidi kellu jsir bil-medja tar-rata ta' imgħax ta' bank kummerċjali wieħed u mhux ta' dawk kollha

liċenzjati.

19. <u>Kwantu għas-subċens ta' **€6.74** mhux rivedibbli u pagabbli lis-soċjetà konvenuta,</u> l-Ewwel Qorti qablet li dan effettivament ġie mifdi bis-saħħa taċ-ċedola ta' depożitu fejn ġie kapitalizzat bir-rata ta' 5% (skont l-Art. 1501(2) tal-Kap 16).

20. Is-soċjetà attriċi ħassitha aggravata bil-mod kif l-Ewwel Qorti ddeċidiet dwar is-subċens rivedibbli ta' €18.94 u pagabbli lis-soċjetà konvenuta, kemm fir-rigward tal-mod kif qieset li kellu jiġi rivedut għal €90.34, kif ukoll fir-rigward ta' dak li qalet dwar ir-rata ta' kapitalizzazzjoni tiegħu.

<u>L-ewwel aggravju:</u>

(ir-reviżjoni tas-subċens pagabbli lis-soċjetà konvenuta):

21. Is-soċjetà attriċi appellanti ssostni li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta b'referenza għal dik il-parti tal-kuntratti tal-1965 u tal-1966 li jipprovdu hekk dwar ir-reviżjoni taċ-ċens / subċens rispettivament:

> ***"(1965)***
>
> *"…rivedibbli kull ħamsin (50) sena mil-lum b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun tbiddlet…"*

(1966)

"…shall be subject to revision every fifty (50) years with effect from the eleventh (11th) day of November, of the said year, 1965, and in the manner as is provided for in my said deed of the 11th day of November, 1965, herein before mentioned."

irreferiet għall-**Artikolu 1003** tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi:

"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

22. Hija *invece* ssostni li l-intenzjoni tal-partijiet dwar ir-reviżjoni taċ-ċens/subċens toħroġ ċar minn dak li jingħad fil-kuntratt tal-1965 u li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tagħmel stħarriġ ulterjuri skont l-**Artikolu 1002** tal-istess Kodiċi Ċivili li jipprovdi li:

"*Meta l-kliem tal-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."*

23. Filwaqt li huwa minnu li meta l-kliem f'kuntratt ikun ċar ma hemmx lok għal interpretazzjoni, din il-Qorti ssib li l-frażi fil-kuntratt tal-1965 li titkellem dwar ir-reviżjoni hija fil-fatt ċara, dan però mhux fis-sens li qiegħda tifhem is-soċjetà attriċi (ċjoè fejn skont hi l-ammont ta' ċens pagabbli lis-soċjetà konvenuta qabel ir-reviżjoni ta' €18.94/ Lm8.13, irid jiġi kkonvertit għal £8.13/€11.52[3]) iżda fis-sens li qiegħda tifhem is-soċjetà konvenuta u kif fehmet l-Ewwel Qorti (ċjoè fejn l-ammont ta' ċens

[3] Is-soċjeta` attriċi spjegat li skont is-sit elettroniku tal-Bank Ċentrali Ewropew fit-taqsima Eurosystem, fil-11 ta' Novembru 2015, **€1** kien ekwivalenti għal **0.706GBP.**

pagabbli lis-soċjetà konvenuta qabel ir-reviżjoni ta' €18.94 irid jiġi ripristinat għall-valur li tali somma kellha ħamsin sena ilu, ċjoè għal €90.34 skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni.)

24. Kif targumenta ben tajjeb is-soċjetà konvenuta appellata fir-risposta tal-appell tagħha, il-frażi "*b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina"* li tinsab fil-kuntratt tal-1965 ma tfissirx li r-reviżjoni kellha ssir biex iċ-ċens jibqa' jekwivali għall-istess figura ta' Lira Sterlina ikun kemm ikun il-valur tagħha matul iż-żmien. Fil-fatt il-kelma "*ekwivalenza*" mhix qiegħda tikkwalifika l-kelma "*..l-iSterlina*", iżda l-frażi sħiħa, "*s-siwi tal-lum tal-iSterlina*". Il-kelma "siwi" hija aċċenn għall-*purchasing power*, ċjoè sabiex il-*purchasing power* taċ-ċens wara ħamsin sena jiġi rivedut b'mod li jkun l-istess kif kien fl-1965.

25. Kwantu għall-argument tas-soċjetà attriċi li mill-kuntratt tal-1965 huwa ċar li r-reviżjoni għandha tkun marbuta mal-valur tal-Lira Sterlina u mhux mal-Indiċi tal-Inflazzjoni għaliex dan tal-aħħar <u>lanqas biss jissemma'</u>, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni li l-Indiċi tal-Inflazzjoni kif maħdum mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika daħal fis-sistema ġuridika tagħna kif ġew *in vigore* l-emendi introdotti bl-Att XXIII tas-sena 1979, liema liġi emendat il-*Housing Decontrol Ordinance*, Kap 158. Kif tfakkar is-soċjetà konvenuta appellata, il-Gvern kien ilu jikkalkula ż-żieda fl-għoli tal-ħajja sa mill-1946 meta l-indiċi kien 100, kif jidher mill-istess skeda

mal-Kap 158, u għalhekk huwa ċar li l-intiża kienet li ċ-ċens kellu jiġi rivedut skont l-għoli tal-ħajja anke jekk ma hemm l-ebda referenza diretta għal dak li llum jissejjaħ l-Indiċi tal-Inflazzjoni.

26. Is-soċjetà attriċi appellanti tenfasizza wkoll li l-frażi: "*b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-iSterlina*" hija segwita bil-frażi: "*jekk sa dak iż-żmien din tkun tbiddlet*". Targumenta li tali frażi tindika li l-partijiet ma kellhomx f'moħħhom l-Indiċi tal-Inflazzjoni għaliex dan fil-fatt jinbidel kull sena. Filwaqt li huwa minnu li l-Indiċi tal-Inflazzjoni jinbidel kull sena, b'daqshekk din il-Qorti ma ssibx li tali frażi twaqqa' t-teżi tas-soċjetà konvenuta. Il-kuntratt jesiġi li kull ħamsin sena tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi li kellha l-Lira Sterlina fl-1965, (meta l-munita Maltija kienet proprju l-Lira Sterlina[4]). Mela allura dan ma jistax ifisser ħlief li kull ħamsin sena ċ-ċens għandu jiġi rivedut b'mod li l-valur tiegħu jiġi ripristinat għall-valur li kellu fl-1965. Kif irriteniet l-Ewwel Qort, il-formola matematika proposta mis-soċjetà attriċi, ċjoè fejn:

(i) jittieħed l-ekwivalenti f'Liri Maltin l-ammont ta' subċens (€18.94) li kien pagabbli lis-soċjetà konvenuta sal-11 ta' Novembru 2015, ċjoè **Lm8.13**;

[4] (Kif spjegat l-Ewwel Qorti, kien fil-11 ta' Novembru 1967 li beda jseħħ b'liġi l-Att XXXI tal-1967 u bis-saħħa ta' dan l-Att il-munita ta' Malta saret il-Lira Maltija, li baqgħet tiswa daqs il-Lira Sterlina sal-1971, meta imbagħad il-valur tal-Lira Maltija ma baqax aktar marbut ma' dak tal-Lira Sterlina).

(ii) imbagħad tali figura f'Liri Maltin (Lm8.13) issir l-istess figura f'Lira Sterlina (**£8.13**);

(iii) u mbagħad il-figura f'Lira Sterlina tiġi konvertita għall-munita lokali (**€11.52**)

ma twassalx għall-ekwivalenza mas-siwi tal-iSterlina fid-data tal-kuntratt tal-1965.

27. Is-soċjetà attriċi tirreferi wkoll għal parti mix-xhieda tan-**Nutar Francis Micallef** tal-15 ta' Mejju 2018 fejn qal li b'referenza għax-xhieda preċedenti tiegħu tad-29 ta' Novembru 2017, meta semma l-kliem "*purchasing power*" ried ifisser "*il-valur tal-Lira Ingliża tal-iSterlina meta mqabbla mal-Lira Maltija."* Iżda jekk wieħed jaqra ż-żewġ depożizzjonijiet intieri tiegħu joħroġ ċar li dak li jgħid fuq l-intenzjoni tal-partijiet fil-fatt ixxejjen it-teżi tas-soċjetà attriċi u tikkonferma kemm fil-fatt huwa ċar mill-kuntratt tal-1965 li r-reviżjoni li kellha ssir wara ħamsin sena kienet proprju sabiex fl-2015 tiġi ripristinata l-ekwivalenza tal-valur li kellu ċ-ċens fl-1965, u dan irrispettivament mill-munita partikolari. Din il-Qorti għalhekk ser tiċċita kelma b'kelma ż-żewġ depożizzjonijiet tan-nutar (sottolinejar ta' din il-Qorti).

Xhieda tad-29.11.2017:

"Qed niġi muri fol 23 tal-proċess u ninforma lill-Qorti illi jiena qed nagħraf dan il-kuntratt bħala kuntratt li kont irrediġejt jiena stess. Qed tinġbidli l-attenzjoni tiegħi għal fol 25 tal-proċess u ngħid b'referenza għal klawsola numru 1 ninforma lill-Qorti li din il-klawsola tirrigwarda l-awment taċ-ċens u reviżjoni. Il-bażi, l-klawsola tirrigwarda ċ-ċens u reviżjoni tiegħu a bażi tal-lira Sterlina biex tiġi ripristinata l-valur tal-istess wara ħamsin sena. Biex għamilt din il-klawsola kont anke ħadt parir mill-Professur Salvino Busuttil illum mejjet. Il-parir ta' Busuttil kien illi l-awment ikun ripristinat ħalli l-valur jogħla skont il-valur tal-lira Sterlina wara ħamsin sena.

Kontro-eżami

Il-klawsola in kwistjoni jien ktibtha wara li ngħatajt struzzjonijiet mill-patrijiet tal-kunvent ikkonċernat. Li naf hu illi qabel ma rrediġejt din il-kawżola kien hemm definitorju u tawni struzzjonijiet anke bil-miktub, dawn l-istruzzjonijiet suppost qegħdin mal-oriġinal però m'inix narahom fil-proċess. Meta għidt li din il-klawsola hija intiża biex jiġi ripristinat il-valur dana għidtu fis-sens illi l-valur taċ-ċens in kwistjoni wara ħamsin sena kellu jkun ekwivalenti għal dak li kien ħamsin sena qabel u mhux bħala numru iżda bħala purchasing power."

<u>Xhieda tal-15.05.2018:</u>
"Qed niġi muri d-dokument a fol A anness mar-rikors ġuramentat u nikkonferma li dan huwa kuntratt ippubblikat minni. Ma niftakrux b'mod partikolari. F' dak iż-żmien il-valuta Maltija kienet għadha l-Lira. Dak iż-żmien il-Lira Maltija kienet abbinata mal-iSterlina. Qed issirli referenza għall-ewwel klawsola. Iċ-ċens kien rivedibbli kull ħamsin sena mid-data tal-kuntratt. Il-konsiderazzjoni li kellha ssir daqs li kieku għadha art. Iċ-ċens kellha tiġi ripristinata l-valur tal-Lira Maltija. Dan iċ-ċens kellu jiġi rivedut jekk tkun tbiddlet il-valur tal-iSterlina. Dan kien wieħed minn serje ta' 150 kuntratti tas-sena l-oħra. Jiena fix-xiehda preċedenti li għadha kemm inqratli kont meta semmejt il-kelma purchasing power ridt infisser il-valur tal-Lira Ingliża tal-iSterlina meta mqabbla mal-Lira Maltija.

Kontro-eżami:

L-intenzjoni kienet li ċ-ċens ikun ekwivalenti għal dak li kien jiswa Lm100 għal dak iż-żmien. ***<u>Li stajt tixtri b'Lm100 dak iż-żmien wieħed jara kemm għandu bżonn biex jixtrih issa</u>.*** *Dak iż-żmien l-iSterlina kienet ekwivalenti għall-Lira Maltija. Kienet denominazzjoni normali. Dak iż-żmien hemm il-biża li ma jibqgħux l-istess. Ma kienx hemm indikazzjoni li jsir mal-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Dak żgur sar wara. L-iskop tal-klawsola kien li l-personal (re cte: purchasing) power jibqa' l-istess. Nispjega li t-tliet partijiet kienu jifhmu sew u kienu jafu sew x'inhuma jagħmlu. Wieħed kien negozjant u wieħed kien Nutar u l-ieħor kien Assistent tal-Professur Caruana Galizia. Il-klawsola ta' reviżjoni kien(et) inkluża mill-kunvent ta' Santu Wistin."*

28. Is-soċjetà attriċi appellanti finalment, biex tagħmel il-punt li r-reviżjoni taċ-ċens jew tas-subċens mhux neċessarjament iwassal għal awment, iżda jista' anke jwassal għal tnaqqis (kif ikun il-każ jekk wieħed joqgħod fuq it-teżi tagħha) tirreferi għas-sentenza ***Vincent Micallef v. Victor Camilleri*** (**822/89/JSP**) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ġunju 1991 fejn tiċċita s-segwenti silta:

> *"Fl-aħħarnett il-Qorti tinnota illi l-kontraenti ma llimitax il-prospett tar-reviżjoni f'każ biss ta' deprezzament fil-valur tal-lira. Seta' ġara li kien hemm "revaluation" tal-lira minfok "devaluation" u f' dan il-każ il-konvenut kien ikun intitolat u jkollu d-dritt ġjustifikat li jirreklama riduzzjoni fir-rata tal-kanone. Cirkostanza li ġieli ġrat, anke jekk eċċezzjonalment. F'każ simili, il-Qorti sodisfatta li l-konvenut kien jinsisti għar-riduzzjoni u lil-kriterji minnu reklamati, kienu jkunu dawk issa suġġerit mill-Qorti."*

29. Iżda kif targumenta s-soċjetà konvenuta appellata, il-fatt li l-Qorti f'tali kawża kkummentat li ċ-ċens jista' jonqos flok jiżdied ma jfissirx li għandha tapplika r-reviżjoni bil-mod propost mis-soċjetà attriċi; pjuttost ifisser li l-Qorti kienet qiegħda tirrikonoxxi li l-indiċi jista' jogħla jew jiżdied skont l-ekonomija tal-pajjiż, anke jekk it-tendenza hija li togħla. (Fil-fatt jekk wieħed jara l-iskeda tal-Kap 158 jirriżulta li bejn is-snin 1948-1949 u bejn is-snin 1982-1983-1984-1985 l-indiċi fil-fatt naqas u mhux żdied.)

30. Inċidentalment huwa rilevanti *invece* dak li kellha xi tgħid il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'din l-istess sentenza (***Micallef v. Camilleri***)[5] imsemmija mis-soċjetà attriċi dwar l-applikabilità tal-Indiċi tal-Inflazzjoni

[5] Mhux appellata

minkejja li l-kuntratt mertu tal-kawża kien sar fl-1970, (eżatt bħall-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti f'din il-kawża, u li din il-Qorti tikkondividi):

> *"[5] - …..Hu ċar għall-Qorti li l-kontraenti kellhom dak iż-żmien f' moħħom il-periklu li l-lira tnaqqas mill-purchasing power tagħha in vista tal-għoli tal-ħajja li l-indiċi tiegħu kien ukoll sa minn qabel dak iż-żmien jiġi ppubblikat. Minn dak iż-żmien ġew żviluppati w introdotti anke f' Malta mill-Awtoritajiet kompetenti, sistemi xjentifiċi w metodoloġija ġdida kif jiġi detrminat il-valur tal-muniti nazzjonali, mhux biss in relazzjoni ma' muniti esteri, imma wkoll ma' dak li kien il-valurtagħha minn sena għal sena. L-aktar kriterju stabili f' dan ir-rigward jirriżulta li hu l-Indiċi tal-Inflazzjoni li jiġi pubblikat minn sena għall-oħra w hu kumpilat mill-Uffiċċju Ċentrali tal-istatistika. Dan jieħu bħala sena bażi ta' mija s-sena 1946. L-indiċi irċieva wkoll rikonoxximent leġislattiv bl-Att tal-1979 dwar il-Liġi tad-Dekontroll…..*
>
> *[6] Minn dan kollu jidher li d-differenza fil-valur tal-lira tista' tiġi u qed tiġi determinata b'mod awtorevoli, b'kriterji w metodi xjentifiċi internazzjonali aċċettabbli u indipendenti mill-volonta` tal-kontraenti. Kriterji li llum ġew aċċettati wkoll mis-soċjetà, tant li regolarment issir riferenza f' kuntratti ta' dan il-ġeneru għall-reviżjoni ta' valuri bażati fuq din ir-"rate of inflation". Il-Qorti hi sodisfatta li kieku l-kontraenti kellhom jagħmlu l-kuntratt illum flok fl-1970, huma kienu jibbażaw din il-klawsola proprju fuq dan l-l-"index of inflation" uffiċjalment rikonoxxut."*

31. Fid-dawl ta' dan kollu dan l-ewwel aggravju dwar kif kellu jiġi rivedut is-subċens pagabbli lis-soċjetà konvenuta jirriżulta infondat.

<u>It-tieni aggravju:</u>

(Ir-rata ta' kapitalizzazzjoni)

32. F'dan it-tieni aggravju tagħha s-soċjetà attriċi appellanti fl-ewwel lok tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti baqgħet ma stabbilietx l-ebda rata ta' kapitalizzazzjoni, u fit-tieni lok in kwantu tgħid li l-Ewwel Qorti "*tat x'*

tifhem" li r-rata applikabbli kienet dik ta' 0.61%, tilmenta li tali interpretazzjoni hija fil-fatt żbaljata.

33. Jiġi spjegat li fir-rigward tat-tieni talba attriċi li tirrigwarda s-subċens rivedibbli u pagabbli lis-soċjetà konvenuta (€18.94), għal dak li jirrigwarda l-ewwel parti tagħha l-Ewwel Qorti ddikjarat li tali subċens kellu jiġi rivedut għal €90.34. Hija mbagħad ċaħdet it-tieni parti ta' din it-tieni talba biex tiddikjara li s-subċens jista' jiġi mifdi "*bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 1.865% jew kwalsiasi rata oħra verjuri"* wara li qieset li tali rata tiġi stabbilita biss *entro* t-terminu ta' sena mir-reviżjoni, kif jipprovdi l-Artikolu 1501(2) tal-Kap 16, u li f'dak l-istadju tali sena kienet diġà għaddiet, u allura tali rata kellha tiġi stabbilita *entro* sena mir-reviżjoni li jmiss.

34. Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li ladarba s-soċjetà attriċi kellha perjodu ta' dekadenza ta' sena biex tifdi s-subċens rivedibbli u pagabbli lis-soċjetà konvenuta, u ladarba tali perjodu għalaq, mela allura l-istess Qorti ma setgħetx tiddikjara li s-subċens in kwistjoni pagabbli lis-soċjetà konvenuta seta' jiġi mifdi bir-rata ta' 1.865% jew b'kwalsiasi rata oħra, kif mitluba.

35. Issa l-Ewwel Qorti, minflok ma waqfet hemm, żiedet tgħid li "*għal kull buon fini*" *stante* li l-kuntratt tal-1966, li bih inħoloq is-subċens, ma jistipula l-ebda rata ta' kapitalizzazzjoni, allura tapplika r-rata ta'

kapitalizzazzjoni skont l-Art. 1501 tal-Kodiċi Ċivili, fejn l-ewwel żewġ subinċiżi jaqraw hekk:

> *"(1) Meta tingħata enfitewsi perpetwa, iċ-ċenswalist, ukoll jekk iċ-ċens ikun jista' jiġi rivedut kull tant żmien stabbilit, ikollu l-għażla li jifdi ċ-ċens kif provdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu, kemm-il darba il-kuntratt innifsu, li jkun kuntratt magħmul qabel il-15 ta' Awwissu, 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa.*
>
> *(2) Dik il-fidwa taċ-ċens issir bil-ħlas ta' somma li tkun daqs l-ammont taċ-ċens kapitalizzat bir-rata ta' ħamsa fil-mija:*
>
> > *"Iżda meta l-kuntratt jipprovdi li ċ-ċens jista' jiġi rivedut fi żmien speċifikat jew mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata, iċ-ċenswalist jista' jagħżel li jifdi fi żmien l-ewwel sena mid-data ta' xi reviżjoni bħal dik, jew tal-ġrajja ta' dik il-kondizzjoni, u s-somma li għandha titħallas għall-fidwa taċ-ċens tkun, f'dak il-każ, daqs l-ammont taċ-ċens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa.""*

36. Abbażi tal-*proviso* tas-subinċiż (2), is-soċjetà attriċi fiċ-ċedola ta' depożitu nru 1825/16 applikat ir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' **<u>1.865%</u>** biex tifdi s-subċens pagabbli lis-soċjetà konvenuta (għalkemm kif fuq spjegat fi kwalinkwe każ dan ma ġiex applikat fuq l-ammont korrett ta' €90.34 iżda fuq l-ammont ta' €11.52). Tali rata fil-fatt kienet ġiet ikkalkulata minn Mario Frendo (li huwa dak li fl-1988 kien biegħ lis-soċjetà attriċi l-blokka li kienet mibnija fuq l-art li llum tinsab il-blokka "*Dareel Court*"). Huwa fl-affidavit tiegħu kien spjega li biex wasal għal tali rata kien ġabar ir-rati ta' depożiti fissi minn xi reklami u siti elettroniċi ta' sitt banek li kienu appliabbli fl-10 ta' Novembru 2016. Huwa esebixxa tabella (Dok 30, fol 144) biex jispjega kif l-"***average for 5 year fixed term deposit period using balance range with lowest amount***" iwassal għal 1.865%. Din ir-rata kienet il-medja tat-*Term Deposit Interest Rates* ta' <u>sitt banek</u>

kummerċjali (HSBC, Banif, APS, Mediterranean Bank plc, Lombard u BOV) ilkoll rigwardanti perjodu ta' depożitu ta' ħames snin.

37. Da parti tagħha s-soċjetà konvenuta ssostni li r-rata tal-kapitalizzazzjoni applikabbli kellha tkun dik ta' **0.61%.** Tali rata wasal għaliha Michael Formosa, l-*financial controller* tagħha, kif jidher mit-tabella redatta minnu Dok ST (fol 73) li ġiet annessa mar-risposta ġuramentata tagħha. Biex wasal għal tali rata huwa ħa "***The total average interest rate including all periods divided by the 7 terms***" , ċjoè ta' xahar, tliet xhur, sitt xhur, disa' xhur, sena, sentejn u tliet snin, u dan fir-rigward ta' erba' banek (HSBC, BOV, Lombard, u APS).

38. L-Ewwel Qorti qalet hekk fir-rigward ta' dawn iż-żewġ rati differenti li waslu għalihom is-soċjetà attriċi u s-soċjetà konventua, rispettivament:

> *"Il-konvenuta (recte: attriċi) kienet obbligata li tifdi bil-medja tar-rata ta' imgħax ta' bank kummerċjali wieħed u mhux ta' dawk kollha liċenzjati kif qiegħda tippretendi l-attriċi. Billi l-attriċi ma għoġbithiex ir-rata li qiegħda tippretendi l-konvenuta għaliex mhix vantaġġjuża għaliha, ma jfissirx illi l-konvenuta qiegħda tapplika l-liġi ħażin jew li għandha tiegħu l-medja tar-rata ta' aktar banek jew ta' rati ta' imgħax fuq depożiti fissi għal xi żmien partikolari."*

39. Is-soċjetà attriċi ssostni li kienet "kontradittorja" l-Ewwel Qorti għaliex ma setgħetx tgħid li r-rata ta' kapitalizzazzjoni kellha tiġi stabilita bil-medja tar-rata ta' imgħax ta' bank kummerċjali wieħed u mbagħad taċċetta r-rata ta' kapitalizzazzjoni li waslet għaliha s-soċjetà konvenuta, li hija bbażata fuq ir-rata ta' erba' banek kummerċjali.

40. Kif fuq spjegat, huwa minnu li r-rata ta' 0.61% stabbilita mis-soċjetà konvenuta hija wkoll il-medja tar-rata ta' iktar minn bank kummerċjali wieħed (hija fil-fatt il-medja tar-rata ta' erba' banek) u għalhekk is-silta mis-sentenza tal-Ewwel Qorti hija fil-fatt xi ftit kontradittorja f'dan ir-rigward. <u>Madankollu dan intqal mill-Ewwel Qorti *obiter dicta* u għalhekk ma kellu l-ebda impatt fuq il-parti deċiżjorja tas-sentenza.</u>

41. Kwantu għall-ilment tas-soċjetà attriċi appellanti li l-Ewwel Qorti baqgħet ma qalitx kif wieħed għandu jikkalkula l-medja tar-rata tal-imgħax ta' bank kummerċjali wieħed, "*ossia liema bank, liema perjodu ta' depożiti fissi, liema valuta, liema ammont ta' depożiti fissi, flimkien ma' fatturi l-oħra kollha li għandhom iwasslu għal tali determinazzjoni*", din il-Qorti ma tarax li kien jispetta lill-Ewwel Qorti li tagħti l-interpretazzjoni tagħha dwar dan il-*proviso* tal-Artikolu 1051(2), ladarba f'dak l-istadju s-sena li fiha seta jinfeda s-subċens kienet diġà skadiet, u dak li laħqet iddepożitat is-soċjetà attriċi kien ferm inqas minn dak li kellu jkun, bir-riżultat li l-Ewwel Qorti ma setgħetx iktar tiddikjara li ċ-ċens seta' jinfeda b'xi rata jew oħra.

42. Is-soċjetà attriċi targumenta wkoll (mingħajr preġudizzju għas-suespost) li l-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965 jgħid ċar u tond li f'każ ta' redenzjoni forzata r-rata użata għandha tkun ta' 2%. Iżda kif diġà rriteniet l-Ewwel Qorti, fil-kuntratt tal-1966 li biħ inħoloq is-subċens in kwistjoni li

llum hu pagabbli lis-soċjetà konvenuta, ma hemm l-ebda provvediment dwar il-fidi u lanqas ma ġie mifthiem li għadhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-kuntatt preċedenti (tal-1965) fir-rigward. Għalkemm fil-kuntratt tal-1966 ġie stipulat li s-subċens kellu jiġi rivedut bl-istess manjiera bħaċ-ċens oriġinali ma jfissirx li l-fidi ġie regolat bl-istess mod. Għalhekk anke mingħajr ma tidħol fil-kwistjoni dwar jekk il-fidi li trid tagħmel is-soċjetà attriċi hix waħda forzata jew le (is-soċjetà konvenuta targumenta li ħadd ma hu qiegħed jisforza l-fidi) huwa ovvju li din ir-rata kontemplata fil-kuntratt tal-1965 mhix applikabbli għall-fidi tas-subċens in kwistjoni. Din il-Qorti *in oltre* ssib li dan l-argument jistona mhux ftit meta wieħed jikkunsidra li kienet l-istess soċjetà attriċi li rrikonoxxiet li tali provvediment ikkontemplat fil-kuntratt tal-1965 ma kienx japplika għall-fidi tas-subċens pagabbli lis-soċjetà konvenuta tant li hija stess ħadmet ir-rata ta' kapitalizzazzjoni abbażi tal-*proviso* tal-Artikolu 1501(2).

43. Is-soċjetà attriċi appellanti inċidentalment targumenta wkoll li l-Artikolu 1501(2) ġie introdott wara li sar il-kuntratt tal-1965 u li allura l-*proviso* li jsemmi fidi b' rata ta' kapitalizzazzjoni bbażata fuq medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa, ma japplikax. Hawnhekk ukoll din il-Qorti ma tistax ma terġax tikkummenta fuq kemm jistona tali argument, meta kienet l-istess soċjetà attriċi li ppruvat tifdi s-subċens in kwistjoni bir-rata ta' 1.865% proprju abbażi ta' tali *proviso*. Fi kwalunkwe każ dan l-argument

ma jreġix għaliex l-Artikolu 1501(1) stess jipprovdi li ċ-ċenswalist, ukoll jekk ikollu ċens li jkun jista' jiġi rivedut kull tant żmien, għandu l-għażla li jifdi ċ-ċens "*kif provdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu",* kemm-il darba l-kuntratt innifsu, li jkun sar qabel il-15 ta' Awwissu, 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa. Kif tikkummenta s-soċjetà konvenuta appellata, ma tistax is-soċjetà attriċi fl-istess nifs tinqeda bil-mekkaniżmu introdott bl-Artikolu 1501 u tittanta tifdi b'ċedola, u fl-istess waqt tgħid li dak li hemm fil-*proviso* tal-Artikolu 1501(2) ma japplikax.

44. Finalment is-soċjetà attriċi appellanti targumenta wkoll (mingħajr preġudizzju għas-suespost) li r-rata ta' 0.61% li waslet għaliha s-soċjetà konvenuta hija żbaljata. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li hu l-każ li tikkunsidra tali ilment *in vista* tal-fatt li qiegħda taqbel mal-Ewwel Qorti li fiċ-ċirkostanzi it-tieni parti tat-tieni talba ma tistax tiġi akkolta.

45. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta infondat.

<u>DECIDE:</u>

46. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tas-soċjetà attriċi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

47. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess soċjetà

attriċi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da