QORTI ĊIVILI
PRIM AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar t-Tnejn
sittax (16) ta' Diċembru 2019

Rikors Numru 427/17 FDP

Fl-ismijiet

Claire Tsiakas
(ID 72778M)

Vs

Santumas Shareholdings p.l.c.
(C35)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 17 ta' Mejju 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tas-segwenti propretajiet:

   a. Il-flat internament numerat tlieta (3) li jinsab fit-tieni (2) sular (first floor) fuq in-naħa tal-lemin inti u tħares lejn il-blokka, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti bla numru u jismu "Alexia Apartments" fi Triq Andrew Cunningham, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, konfinanti mill-majjistral mal-imsemmija triq, mil-lbiċ ma' beni tal-perit Gatt u mill-grigal ma' beni ta' Joseph Farrugia jew aventi causa minnhom, kif soġġett għal seba' Liri Maltin tmienja u tletin

ċenteżmu (Lm7.38c) ekwivalenti illum għal sbatax-il euro u dsatax-il ċenteżmu (€17.19) ċens annwu u perpetwu, bit-tgawdija tal-common parts tal-istess blokka in komun mal-flats l-oħra inkluż id-dritt tal-użu tal-bejt, minn ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu pero' kif sovrapost u sottopost għal proprjeta' ta' terzi, liema flat hija kienet xtrat u akkwistat permezz tal-kuntratt tal-20 ta' April 1998 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok A);

b. *Il-flat internament numerat erbgħa (4) li jinsab fit-tieni (2) sular (first floor) fuq in-naħa tax-xellug inti u tħares lejn il-blokka, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti bla numru u jismu "Alexia Apartments" fi Triq Andrew Cunningham, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, konfinanti mill-majjistral mal-imsemmija triq, mil-lbiċ ma' beni tal-perit Gatt u mill-grigal ma' beni ta' Joseph Farrugia jew aventi causa minnhom, kif soġġett għal seba' Liri Maltin u tmienja u tletin ċenteżmu (Lm7.38c) ekwivalenti illum għal sbatax-il euro u dsatax-il ċentezmu (€17.19) ċens annwu u perpetwu, bit-tgawdija tal-common parts tal- stess blokka in komun mal-flats l-oħra inkluż id-dritt tal-użu tal-bejt, minn ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, liema flat hija kienet xtrat u akkwistat permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Awwissu 1999 in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (DokB); u*

c. *Il-flat internament numerat ħamsa (5) li jinsab fit-tielet (3) sular (second floor) fuq in-naħa tal-lemin inti u tħares lejn il-blokka, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti bla numru u jismu "Alexia Apartments" fi Triq Andrew Cunningham, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, konfinanti mill-majjistral mal-imsemmija triq, mil-lbiċ ma' beni tal-perit Gatt u mill-grigal ma' beni ta' Joseph Farrugia jew aventi causa minnhom, kif soġġett għal seba' Liri Maltin tmienja u tletin ċenteżmu (Lm7.38c) ekwivalenti illum għal sbatax-il euro dsatax-il ċenteżmu (€17.19) ċens annwu u perpetwu, bit-tgawdija tal-common parts tal-istess blokka in komun mal-flats 1-oħra inkluż id-dritt tal-użu tal-bejt, minn ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, liema flat hija kienet xtrat u akkwistat permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 2000 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok C);*

2. *Illi 1-proprjetajiet fuq imsemmija jagħmlu parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti li nbnew fuq parti minn porzjoni ta' art fis-Salini, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, li oriġinalment kienet ġiet akkwistata minn Calpabrin Properties (Investments) Ltd b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, fil-11 ta' Novembru 1965 in atti Nutar Dottor Francis Micallef u dan versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta' "sebgħa xelini u għaxar soldi kull qasba kwadra" u rivedibbli kull ħamsin (50) sena b'effett mill-11 ta' Novembru 1965 "b'mod li tiġi ripristinata b'ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina*

jekk sa' dak iz-zmien din tkun tbiddlet mingħajr pero' ma jittieħdu in konsiderazzjoni il-benefikati li jkunu saru fuq l-artijiet fuq deskritti" (Dok JD);

3. *Illi għalhekk iċ-ċnus kellhom jiġu riveduti fil-11 ta' Novembru 2015 skond il-modalita' stipulata fl-imsemmi kuntratt;*

4. *Illi għal kull buon fini jingħad illi s-soċjeta' Calpabrin Properties (Investments) Ltd kienet ġiet amalgamata mas-soċjeta' intimata fit-2 ta' April 1987 b'dan illi din tal-aħħar kienet akkwistat id-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha tal-istess Calpabrin Properties (Investments) Ltd ai termini tal-Artikolu 168 tal-Kap. 168 tal-Liġijiet ta'Malta;*

5. *Illi s-soċjeta' intimata qiegħda tippretendi li 1-imsemmija ċnus ta' €17.19-il wieħed jiġu awmentati għal sebgħa u sebgħin euro u sitta u tletin ċenteżmu (€77.36)-il wieħed u dan kif jirriżulta mit-tlett ittri bonarji datati 15 ta' April 2016 (Dok E, Dok F u Dok G):*

6. *Illi r-rikorrenti ma' taqbilx ma' kif is-soċjeta' intimata qiegħda tinterpreta l-modalita' ta' revizjoni taċ-ċens stipulata fl-imsemmi kuntratt u fil-fatt bagħtet ittra legali fil-25 ta' Novembru 2016 sabiex titlob kjarifika f'dan ir-rigward għaliex meta wieħed jikkunsidra l-valur tal-lira sterlina kif kienet fil-11 ta' Novembru 2015, l-awment mitlub huwa ferm eċċessiv u żgur m'huwiex ġustifikat (Dok H):*

7. *Illi madanakollu s-soċjeta' intimata baqgħet iżżomm ferm il-posizzjoni tagħha kif jidher mir-risposta tagħha datata 29 ta' Novembru 2016 (Dok 1).*

   Għaldaqstant premess is-suespost ir-rikorrenti umilment titlob li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddeċiedi, okkorendo anke' permezz tal-opera ta' periti nominandi, kemm għandu jkun l-awment taċ-ċens tal-proprjetajiet fuq imsemmija u dan b'effett mill-11 ta' Novembru 2015.

2. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2017, is-soċjeta' intimata Santumas Shareholdings P.L.C. ippreżentat ir-risposta tagħha, fejn laqgħat għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi dwar id-diversi kuntratti ċitati u eżebiti fir-rikors ġuramentat, ma hemmx kontestazzjoni li fil-fatt dawn il-kuntratti jeżistu u jirregolaw iċ-ċens in kwistjoni u r- reviżjoni tal-istess;*

   2. *Illi pero' dwar il-modalita' tar-reviżjoni tal-istess ċens is-soċjeta' esponenti tinsisti li l-intenzjoni ċara u inekwivoka tal-partijiet fil-kuntratt tal-konċessjoni oriġinali, Dok D eżebiti mill-attriċi, bejn il-Kunvent ta'*

Santu Wistin u Calpabrin Properties Investments Limited li tagħha s-soċjeta' esponenti hija suċċessur fit-titlu, hija li "tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi tal-lum tal-isterlina" u huwa propju għalhekk li s-soċjeta' esponenti adottat l-indiċi tal-inflazzjoni fl-iskeda ma' Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Illi fid-data tal-konċessjoni oriġinali, speċifikament fil-11 ta' Novembru 1965 (Dok D mas-rikors tal-attriċi), il-lira Maltija kienet ekwivalenti għal lira sterlina u għalhekk l-uniku mod loġiku li għandha tiftiehem il-klawżola ta' reviżjoni huwa li wieħed jistabilixxi l-bidla fil-purchasing power tal-istess munita bejn is-sena 1965, data tal-konċessjoni oriġinali, u s-sena 2015, data meta avverat ruħha l-ewwel reviżjoni.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eċċipjenti għandha s-segwenti eċċezzjonijiet xi tressaq kontra t-talba attriċi:

a) *Illi qabel xejn l-attriċi għandha tindika l-mod kif qiegħda tipproponi li jinħadem l-awment taċ-ċens de quo għaliex mir-rikors ġuramentat jirriżulta biss li l-attriċi qiegħda ssostni li 'meta jittieħed in kunsiderazzjoni l-valur tal-lira sterlina kif kienet fil-11 ta' Novembru 2015, l-awment mitlub huwa ferm eċċessiv u mhuwiex ġustifikat' u minn imkien ma jirriżulta kif l-attriċi qiegħda tippretendi li għandha tinħadem ir-reviżjoni taċ-ċens in kwistjoni. Fin-nuqqas ta' tali indikazzjoni, l-eċċipjenti ma tkunx f'pożizzjoni li tirrispondi adegwatament għat-talbiet attriċi. Inoltre s-soċjeta' eċċipjenti qiegħda tirriżerva minn issa li tagħti eċċezzjonijiet ġodda jew addizzjonali f'każ li hekk jirriżulta meħtieġ wara li tiġi kjarifikata eżattament il-pożizzjoni attriċi;*

b) *Illi ċ-ċens rivedibbli ta' €17.19 dovut lill-esponenti wara r-reviżjoni ta' ħamsin sena skond il-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965 in atti ta' Dr Francis Micallef (Dok D eżebit mill-attriċi) huwa illum €77.36 fis-sena kif bażat fuq iż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni anness bħala skeda mal-Att XXIII tl-1979 (Kap 158 Liġijiet ta' Malta) għal kull wieħed mit-tliet appartamenti mixtrija mill-attriċi.*

c) *Illi l-metodu abbraċċjat mill-esponenti huwa l-uniku mod loġiku biex jingħata sens, illum il-ġurnata meta l-isterlina ma għadhiex il-munita ta' Malta, li l-kliem "b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' dik id-data (11 ta' Novembru 1965) tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun tbiddlet". F'dan il-kuntest l-esponenti tirreferi għas-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet "Emilia Farrugia vs Giuseppe Vassallo" tat-21 ta' Jannar 1975 fejn ġie stabbilit illi l-pagament f'Liri Sterlina naxxenti minn kuntratt pubbliku kellu jitfisser bħala pagament fil-munita kurrenti lokali ossija Liri Maltin.*

d) Illi l-Artiklu 1002 et seq Kap 16 Liġijiet ta' Malta jistipula li meta klawżola f'kuntratt ma tkunx ċara, wieħed għandu jara x' kienet l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt li hija f'dan il-każ kjarament li jinżamm il-purchasing power tal-ammont indikat bħala ċens biex dak li seta' inxtara fis-sena 1965 jista' jinxtara llum.

e) Illi fiż-żmien meta ġie miftiehem il-metodu ta' reviżjoni, u ċioe' f'Novembru 1965, il-munita li kienet tintuża Malta kienet fil-fatt l-isterlina u kien jintuża l-istess simbolu: £. Huwa minnu li kellna liri li kienu għal Malta biss pero' l-fatt jibqa' li ma kien hemm l-ebda differenza ta' kambju bejn il-lira li kienet tintuża Malta u l-lira, imsejħa Sterlina, li kienet tintuża l-Ingilterra.

f) Illi kull waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet qed tingħata indipendentement u separatament mill-oħrajn u mingħajr preġudizzju għall-oħrajn.

g) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

3. Rat ix-xhieda tan-Nutar Dr Francis Micallef mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2017.

4. Rat ix-xhieda ta' Adran Bonello, rappreżentant tal-Bank Ċentrali ta' Malta u uffiċjali fil-Currency Surveillance Unit ta' l-istess Bank, mogħtija fid-29 ta' Novembru 2017.

5. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2017, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

6. Rat l-affidavit ta' Michael Formosa Gauci, fil-vesti tiegħu ta' Segretarju tal-kumpanija intimata, ippreżentat fl-1 ta' Frar 2018.

7. Rat ix-xhieda ta' Michael Formosa Gauci mogħtija in kontro eżami fit-13 ta' Marzu 2018.

8. Rat l-affidavit ulterjuri u reviżorju ta' Michael Formosa Gauci ippreżentat l-4 ta' April 2018 u r-reviżjoni tas-somma kif minnu spjegata fl-istess dokument, a fol 96.

9. Rat illi fil-25 ta' April 2018 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijet finali.

10. Rat illi fit-18 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijet tagħha bil-miktub.

11. Rat illi fit-2 ta' Ottubru 2018 is-soċjeta' intimata ppreżentat is-sottomissjonijet tagħha bi-miktub.

12. Rat illi fil-11 ta' Ottubru 2018 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

13. Rat illi fis-26 ta' Gunju 2019, dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-atti u wara illi l-partijiet għarrfu lill-Qorti illi setgħet tgħaddi għas-sentenza, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti

14. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti hija sid ta' tlett flats numerati 3, 4 u 5 ġewwa 'Alexia Apartments', Triq Andrew Cunningham, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, illi huma individwalment soġġetti għall-ċens annwu u perpetwu ta' €17.19, ġia qabel indikati bħala Lm7.38.

15. Jirriżulta, illi minn tali ċens annwu u perpetwu ta' €17.19, l-ammont ta' €7.59 bħala sub ċens kien pagabbli lis-soċjeta' intimata Santumas Shareholding plc, fejn €1.23 minn tali ammont ma kienx rivedibbli filwaqt illi bilanċ ta' €6.36 kien rivedibbli, filwaqt illi l-ammont residwali ta' €9.60, bħala ċens oriġinali, kien pagabbli lill-Uffiċju Konġunt, u kien rivedibbli.[1]

16. Jirriżulta illi l-blokk ta' appartamenti fejn jinsabu tali flats kien inbena fuq porzjoni ta' art fis-Salini, fil-limti ta' San Pawl il-Baħar, li oriġinalment ġiet akkwistata minn Calpabrin Properties (Investments) Ltd b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta fi-11 ta' Novembru 1965,

17. Jirrizulta illi l-istess kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965 kien jistipula illi ċ-ċens pagabbli kien "*rivedibbli kull ħamsin (50) sena mil-lum b'mod li tiġi ripristinata l-ekwivalenza mas-siwi ta' llum tal-isterlina jekk sa dak iż-żmien din tkun tbiddlet mingħajr però ma jittieħdu in konsiderazzjoni il-benefikati li jkunu saru fuq l-artijiet fuq deskritti.*"

18. Jirriżulta illi fil-11 ta' Novembru 2015, iċ-ċens kellu jiġi rivedut a tenur tal-klawsola fuq indikata, u qamet diverġenza bejn il-partijiet illi eventwalment wasslet għall-kawża odjerna.

19. Jirriżulta, di fatti, illi kif spjegat ir-rikorrenti fis-sottomissjonijet finali tagħha, hija kienet qiegħda tikkontendi illi:

> *" ... ir-reviżjoni għandha ssir unikament abbażi tas-siwi tal-valuta legali f'Malta meta ekwiparat mas-siwi tal-Lira Sterlina kif kien dakinhar tal-jum tar-reviżjoni (11/11/2015) u jqabblu mas-siwi tal-valuta legali f'Malta meta ekwiparat mas-siwi tal-Lira Sterlina kif kien dakinhar tal-jum tal-kuntratt (11/11/1965):*
>
> - *11 ta' Novembru 1965: £ 1 = GBP1*
> - *11 ta' Novembru 2015: LM1 = GBP 1.6445"*[2]

[1] Vide Affidavit Michael Formosa Gauci – fol 95
[2] Sottomissjonijet rikorrenti - fol 113

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti, fis-sottomissjoniet tagħha, tkompli tgħid is-segwenti:

> *" ... la s-siwi tal-Lira Sterlina fl-2015 għola b'64.45% meta kkumparat mas-siwi tal-Lira Sterlina fl-1965, mela allura anke ċ-ċens għandu jogħla bl-istess rata ta' 64.45. Meta maħduma dina ir-rata tagħti valur lill-perċentwal ta' żieda fuq il-partijiet rivedibbli taċ-ċens (ċioe' Lm6.85) b'Lm4.42 u għalhekk jekk wieħed jgħodd l-parti rivedibbli taċ-ċens oriġinali flimkien ma' din iż-żieda, l-ammont isir Lm11.27, illi meta maqlubin f'Ewro jirriżulta fi €26.25. Meta wieħed iżid l-parti mhux rivedibbli taċ-ċens, ċioe' €1.23, mal-ammont ta' €26.25,* ***il-valur totali taċ-ċens kif rivedut huwa ta' €27.48.****"*[3]

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata kienet qiegħda tikkontendi, fi kliem ir-rappreżentant tagħha Michael Formosa Gauci, illi:

> *" ... peress illi l-kuntratt kien jgħid li trid tiġi repristinata l-ekwivalenza tal-isterlina, l-pariri kollha li ħadt kienu fis-sens li għandi nuzża l-indiċi ta' inflazzjoni biex jintlaħaq il-purchasing power parity. L-isterlina ma kienetx iżjed valuta legali f'Malta fis-sena 2015 izda l-liri kienu jeżistu f'Malta fil-1965 kienu tal-istess valur tal-lira sterlina."*[4]

22. Jirriżulta illi l-istess rappreżentant Formosa Gauci imbagħad jagħmel is-segwenti kalkoli:

> *" ... ngħid illi kkalkolajt ir-reviżjoni taċ-ċens billi rajt iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni kif ippubblikata mill-Uffiċċju tal-Istatistika Nazzjonali (NSO) bejn is-sena 1965 u 2015. Meta rajt il-figuri relattivi li kienu ta' 174.40 fis-sena 1965 u ta' 832.95 fis-sena 2015, jiena kkalkolajt li ċ-ċens għandu jiżdied b'4.77 il-darba.*
>
> *Għalhekk il-pożizzjoni hija kif ġej:*

Parti rivedibbli:	*€6.36 x 4.77*	*=*	*€30.33*
	€9.60 x 4.77	*=*	*€45.79*
Parti mhux rivedibbli:	*€1.23*	*=*	*€ 1.23*

> *Total QABEL = €17.19* ***WARA = €77.35****"*

Konsiderazzjonijiet legali

23. Jirrizulta illi l-kwistjoni odjerna ġia ġiet diskussa u kkonsidrata minn dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, fil-kawża '**Darel Limited vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u Santumas Shareholding p.l.c**' (Rik Nru 1032/16 AF), illi ġiet deċiża

[3] Sottomissjonijet rikorrenti – fol 117
[4] Affidavit Michael Formosa Gauci – fol 96

fis-17 ta' Ottubru 2019, u jkun opportun illi dina l-Qorti tagħmel referenza għal xi konstatazzjonijet u ħsibijiet espressi f'tali deċiżjoni.

24. Jirriżulta illi fil-kawża fuq imsemmija, fejn kellha tiġi kkunsidrata kwistjoni identika għal dik meritu tal-kawża odjerna, il-Qorti kellha dan xi tgħid:[5]

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-

[5] Pagna 17 sa 19 – Rik Gur 1032/2016 AF

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 l-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.

25. Jirriżulta illi fost il-provi prodotti quddiem il-Qorti, xehed ukoll in-Nutar Dr Francis Micallef, illi kien irrediġa l-kuntratt fejn ġie stabbilit ir-reviżjoni taċ-ċens, aktar minn ħamsin sena ilu.

26. Jirriżulta illi, fix-xhieda tiegħu, in-Nutar kellu dan xi jgħid:[6]

> *Il-klawsola in kwistjoni jiena ktibtha wara li ngħatajt struzzjonijiet mill-patrijiet tal-kunvent ikkonċernat. Li naf hu illi qabel ma rrediġejt din il-klawsola kien hemm definitorju u tawni struzzjonijiet anke bil-miktub, dawn l-istruzzjonijet suppost qiegħdin mal-oriġinal però m'hinix narahom fil-proċess. Meta għidt li din il-klawsola hija intiża biex jiġi riprestinat il-valur dan għidtu fis-sens illi l-valur taċ-ċens in kwistjoni wara ħamsin sena jkun ekwivalenti għal dan li kien ħamsin sena qabel u mhux bħala numru iżda bħala purchasing power.*

27. Jirriżulta illi sussegwentement, ir-rikorrenti ppreżentat l-atti tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965 illi flimkien miegħu kien hemm anness Awtorizazzjoni tal-'Provincia Agostiniana di Malta', datata 8 ta' Novembru 1965, fejn jagħmel referenza għall-kuntratt ta' "Enfiteusi perpetua" li kellu jiġi ffirmat sussegwentement, u li ġie eventwalment iffirmat fil-11 ta' Novembru 1965, fejn fl-istess Awtorizazzjoni, jingħad is-segwenti:

> *"Ogni 50 anni il canone vera riveduta e stabilito in base al valore della moneta corrente, senza prendere in considerazione i beneficati talvolta eretti."*[7]

28. Jirriżulta illi, mill-kliem kif spjegati fl-att datat 8 ta' Novembru 1965, u li abbażi tiegħu sar eventwalment il-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1965, il-ħsieb u l-intenzjoni tal-partijiet kien illi, wara ħamsin sena, iċ-ċens jiżdied sabiex il-valur tal-munita kurrenti fil-mument taż-żieda, tingħata l-istess valur fis-suq, ossija 'purchasing power', illi kellha tali munita meta ġie ippubblikat il-kuntratt oriġinalment.

29. Jirriżulta wkoll, mix-xhieda tar-Rappreżentant tal-Bank Ċentrali, Adrian Bonello, illi l-valuta tal-Lira Sterlina u tal-Lira Maltija kienet l-istess u baqgħet hekk sas-16 ta' Mejju 1972, meta Malta qalbet bis-sistema deċimali u ddaħħlet il-Lira Maltija, fejn dakinhar imbagħad il-Lira Maltija bdiet tiswa £1.025 u ma baqgħetx marbuta mal-Lira Sterlina.[8]

---

[6] Xhieda Nutar Dr Francis Micallef – 26 ta' Ottubru 2017 – fol 57 - 58
[7] Fol 76
[8] Xhieda Adrian Bonello – 29 ta' Novembru 2017 – fol 80 – 83

Kunsiderazzjonijet finali

30. Jirriżulta ċar, mix-xhieda mogħtija min-Nutar illi, aktar minn ħamsin sena ilu, kien irrediġa l-kuntratt, u, aktar u aktar, mill-awtorizazzjoni mogħtija mill-Ordni tal-Agostinjani qabel ma sar il-kuntratt, illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi l-valur taċ-ċens jiżdied wara ħamsin sena u jiżdied b'mod illi dak illi wieħed seta' jakkwista fis-sena 1965 biċ-ċens kif kalkolat ikun jista' jinxtara bl-istess mod fis-sena 2015.

31. Jirriżulta, għalhekk, illi l-unika mod kif tali żieda fil-valur, ossija "ekwiparazzjoni", kif jingħad fil-kuntratt, jista' jiġi stabbilit huwa billi jiġi kkalkolat it-tibdil fir-rata ta' Inflazzjoni bejn is-sena 1965 u is-sena 2015, u tali rati ta' inflazzjoni huwa stabbiliti fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

32. Jirriżulta, minn tali Att, illi skond Skeda magħha annessa[9], illi fis-sena 1965, ir-rata ta' inflazzjoni kienet ta' 174.70 filwaqt illi fis-sena 2015 ir-rata ta' inflazzjoni kienet ta' 832.95.

33. Jirriżulta, għalhekk, illi ż-żieda fil-valur tal-munita bejn is-sena 1965 u is-sena 2015 kienet ta' 4.7678, ossija 4.77.

34. Jirriżulta, għalhekk, illi s-soċjeta' intimata kienet korretta fil-konklużjonijet tagħha meta hija insistiet illi dak iċ-ċens u sub-ċens li seta' jiġi rivedut, kellu jiġi riveduti bil-valur ta' 4.77.

35. Jirriżulta, għalhekk illi ċ-ċens tat-tlett appartamenti propjetà tar-rikorrenti, kellu jiżdied kif ġej:

Parti rivedibbli:	€6.36 x 4.77	=	€30.33
	€9.60 x 4.77	=	€45.79
Parti mhux rivedibbli:	€1.23	=	€ 1.23

Ċens dovut mill-11 ta' Novembru 2015 = €77.35

[9] Vide fol 104

DEĊIDE

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiem dina l-Qorti,

Wara illi rat is-sottomissjonijet bil-miktub tal-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi

Tiddeċiedi illi ċens dovut kull sena, riżultat tal-awment stabbilit fil-kuntratt datat 11 ta' Novembru 1965, fuq l-appartamenti numri tlieta (3), erbgħa (4) u ħamsa (5), fil-blokk ta' sitt appartamenti bla numru u jismu 'Alexia Apartments", fi Triq Andrew Cunningham, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif aħjar deskritti fir-rikors promotur, huwa ta' **sebgħa u sebgħin Euro u sitta u tletin ċenteżmu (€77.36)**, u dana b'effett mill-11 ta' Novembru 2015 'l quddiem.

In vista tan-natura tal-każ, kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur