FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta’ April 2023

Rikors Nru. 279/2013 GM

Edmund R.C. Grech (K.I 106902L)

vs

Eden Leisure Group Ltd. (Reg. Nru. C-4529)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta’ Edmund R.C. Grech li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. L-esponent huwa 1-uniku eredi ta' missieru u cioe' Charles Grech (numru tal-karta ta' identita' l40745M), u dan skont testment datat 2 ta' Novembru, 1993 (vide ċertifikat tal-mewt, riċerki testamentarji, u testment - annessi u mmarkati Dok. 1, 2, 3, u 4 rispettivament);

2. L-imsemmi Charles Grech kien propjetarju ta' beach house tal-kejl ta' madwar 76m.k. li ġiet meħuda mill-gvern sabiex tiġi żviluppata bħala żona turistika bi sħab mal-privat permezz ta' proċedura ta' tender. Għal dan it-tender Charles Grech kellu *'right of first refusul'*. Eventwalment l-art ġiet konċessa taħt titolu ta' emfitewsi lis-

soċjeta' konvenuta għall-perjodu ta' 50 sena fil-15 ta' April, 2005 versu il-prezz ta' Lm8,300 (illum circa 19,333 Euro) (vide kuntratt anness u mmarkat Dok. 5);

3. Is-soċjeta' konvenuta obbligat ruħha permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Jannar 2005 (vide kuntratt anness u mmarkat Dok. 6), b'għarfien sħiħ tal-proċess ta' tender u l-kundizzjonijiet tiegħu, obbligat ruħha li tħallas lil Charles Grech l-ammont ta' flus indikat fil-paragrafu 5, liema ammont kien jiddependi fuq iċ-ċens annwali dovut lill-gvern ta' Malta għal konċeżżjoni emfitewtika;

4. Is-soċjeta' konvenuta onorat il-ftehim bejn il-partijiet f'din il-kawża għajr fis-sena 2012, billi effetwat pagamenti lill-esponenti ai termini tal-klawsola 5(ċ) tal-ftehim;

5. Il-esponenti qed jikkontendi li fil-fatt il-ħlas dovut lilu mis-soċjeta' intimata hu skont il-klawsola 5(a) tal-ftehim għaliex il-konċessjoni ġiet mogħtija mill-gvern lis-soċjeta' intimata versu ċ-ċens aunwali ta' Lm8,300 (illum circa 19,333 Euro);

6. Fis-sena elfejn u tnax is-soċjeta' intimata kompletament naqset li tħallas l-esponet u għalhekk, wara diversi interpellanzi, intbagħat protest ġudizzjarju fejn is-soċjeta' intimata ġiet mitluba tħallas lill-esponent is-somma ta' erbgħa u tletin elf u disa' mija u erbgħin Euro u sittin ċenteżimu (E34.940.60) għall-iskadenza tas-sena elefejn u tnax liema somma hi dovuta annwalment lill-esponent mis-soċjeta' intimata skont kuntratt datat erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005) u speċifikament skont il-klawżola 5(a) (vide Dok.7).

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tipproċedi għas-sentenza tal-kawża bid-dispensa tas-smigħ tagħha ai termini tal-artikoli 167 - 170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta debitriċi lill-esponent fis-somma ta' erbgħa u tletin elf u disa' mija u erbgħin Euro u sittin ċenteżimu (E34,940.60) għall-iskadenza tas-sena elfejn u tnax (2012), liema somma hi dovuta annwalment lill-esponent mis-soċjeta' intimata skont kuntratt datat erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005) u speċifikament skont il-klawżola 5(a) jew, fin-nuqqas, somma anqas skont 1-istess kuntratt;

3. Tordna lis-soċjeta' konvenuta tħallas l-esponent is-somma stabbilita skont it-talba preċedenti kif ukoll l-ispejjeż tal-protest ġudizzjarju kontra l-istess soċjeta' datat 30 ta' Novembru 2012, bl-imgħax annwali ta' tmienja fil-mija (8%) dekorribbli mid-data tad-dovut pagament sad-data tal-pagament effettiv.

B'riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi kontra s-soċjeta' konvenuta għall-irkupru ta' kull pagament ieħor dovut lill-esponent mill-istess soċjeta' konvenuta skont il-ftehim bejn il-partijiet tal-14 ta' Jannar 2005.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Eden Leisure Group Ltd li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. It-talba tar-rikorrenti Edmund Grech qiegħda ssir ai termini ta' skrittura datata 14 ta' Jannar 2005 (kopja annessa mar-rikors promutur Dok 6);

2. Speċifikatament, ir-rikorenti qiegħed jitlob li jitħallas l-ammonti skont il-klawsola 5(a) tal-ftehim, jew somma anqas skont l-istess ftehim;

3. Huwa minnu li, għajr għas-sena 2012, l-eċċipjenti dejjem ħallset l-ammonti skont il-ftehim, speċifikament skont klawżola5(ċ) u r-rikorrenti jikkonferma li l-eċċipjenti onorat il-ftehim bejn il-partijiet f'din il-kawża għajr fis-sena 2012, billi effetwat pagamenti lill-esponenti ai termini tal-klawżola 5(ċ) tal-ftehim (ara paragrafu 4 tar-rikors promutur);

4. Għall-ħabta ta' Ġunju 2012 l-eċċipjenti ġiet mitluba mill-awdituri tagħha Curmi & Associates, partikolarment Michael Curmi, sabiex tiġġustifika għaliex l-eċċipjenti kienet daħlet fil-ftehim mertu ta' dawn il-proċeduri.

5. Għalhekk l-eċċipjenti kkomunikat mar-rikorrenti sabiex huwa jipprovdi lilha l-evidenza dwar (a) ittitolu li kien jivvanta missieru fuq il-proprjeta' mertu tal-ftehim, u (b) dwar ukoll il-jedd tar-right of first refusal li kien ivvanta u li kien il-fulkru 'l għaliex l-eċċipjenti daħlet fil-ftehim.

6. L-eċċipjenti talbet għall-prova tal-imsemmija jeddijiet vantati għaliex kien proprju fuq dan, u xejn aħjar, li l-eċċipjenti kienet aċċettat li tidħol fil-ftehim. U cioe', għaliex Grech kien ivvanta li kellu right of first refusal bbażata fuq drittijiet li seta' jivvanta kontra l-Gvern, sabiex jieħu f'idejh, bi preferenza fuq kwalunkwe offerent ieħor, il-konċessjoni li kien bi ħsiebu jagħti l-Gvern ta' Malta fuq l-Bajja ta' San Gorg fl-2005, u li allura kienet ta' ostakolu li l-eċċipjenti jkun jista' jieħu hu l-konċessjoni anki li kieku kien ikun hu li jgħamel l-aħjar offerta.

7. Pero', minkejja diversi talbiet tal-eċċipjenti, l-evidenza qatt ma ġiet fornita minn Edmund R C Grech.

8. Għalhekk l-intimat ma għamilx il-ħlas skont il-ftehim u bdiet taħseb li seta' jkun li ma kien veru xejn, u dan minkejja l-garanziji mogħtija minn Charles Grech qabel u fuq il-ftehim, li kien hemm verament xi drittijiet li kellu Grech u li setgħu jintitolawh għal right of first refusal fuq il-konċessjoni tal-Bajja ta' San Gorg.

9. L-eċċipjenti kienet dejjem taħt l-impressjoni li t-titolu li kellu Grech kien wieħed ta' kirja fuq is-sit li kien f'idejh. Din l-impressjoni l-eċċipjenti ħaditha fuq dak li kien qal l-istess Grech lill-eċċipjenti.

10. Proprju għaliex l-eċċipjenti kienet taħt l-impressjoni li Charles, Grech kellu kirja, l-eċċipjenti qatt ma kienet għamlet riċerki fir-reġistru pubbliku dwar it-titolu

ta’ Grech. Il-kirjiet ma humiex kkreati permezz ta' atti publiċi u l-eċċipjenti qagħad fuq il-kelma ta' Grech;

11. Kien wara li Edmund Grech baqa’ ma ssupplixxa xejn minn dak lilu rikjest li l-eċċipjenti ddeċidiet li tinkariga lin-nutar Marco Burlo sabiex jgħamel għall-inqas ir-riċerki pubbliċi skont il-liġi;

12. Ir-riċerki sal-lum ma humiex kompletati, għax huma kumplessi, iżda jidher mir-riċerki ottenuti sa issa li l-aventi kawża tar-rikorrenti kien fil-fatt xtara s-sit. L-att opportun qiegħed jiġi hawn anness bħala Dok ELG 1; In oltre, irriżulta wkoll li l-aventi kawża tar-rikorrenti eventwalment ukoll biegħ is-sit lill-Gvern; L-att opportun qiegħed jiġi hawn anness bħala Dok ELG 2;

13. Għalhekk l-eċċipjenti issostni li, propju għaliex l-aventi kawża tar-rikorrenti ma kellux titolu ta' kera, huwa ma seta’ qatt jivvanta d-dritt li ppretenda għaliex il-*foreshore*, ħlief jekk konċess mill-Gvern, huwa kollu kemm hu proprjeta’ tar-Repubblika ta' Malta;

14. Sal-lum l-ġurnata r-rikorrenti Grech għadu qatt ma kkonferma li missieru verament kellu jedd ta' right of first refusal fuq il-konċessjoni tal-Bajja ta' San Gorg; L-eċċipjenti qiegħda fil-pożizzjoni skomda li l-prova tar-right of first refusal ta' Grech trid bilfors issir minnu għaliex din ma toħroġx mir-riċerki fir-reġistru pubbliku;

15. Il-ftehim in kwistjoni huwa minngħajr ġusta causa u ghalhekk null u inattendibbli;

16. Mingħajr preġjudizju għal dan kollu li ngħad hawn fuq, l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim għandha tkun li għandha tapplika, fir-rigward tal-pagamenti li għandhom jsiru, il-klawżola 5(ċ). Cioe’ l-klawżola aċċettata tul dawn l-aħħar seba' snin, u mhux l-applikazjoni tal-klawżola 5(a) proposta mir-rikorrenti. Dan qiegħed jingħad għaliex meta l-partijiet kienu ftiehmu r-rati, r-rati kienu jiddipendu mill-ħlas totali li kien ser issir ai termini tal-Konċessjoni. Infatti l-kliem użat fil-klawżola ħamsa tal-ftehim huwa: in the event that the annual fee payable to the Government in terms of the Concession is.....

17. Infatti ai termini tal-konċessjoni emfitewtika tal-15 ta' April 2005, annessa mar-rikors promutur bħala Dok 5, il-pagamenti li l-eċċipjenti tagħmel huma s-segwenti: (a) ai termini tal-artikolu erbgħa tal-att, l-eċċipjenti tħallas bħala ċens lill-Gvern ta' Malta, s-somma tal-ekwivalenti ta' tmient elef u tliet mitt liri Maltin fis-sena; u (b) ai termini tal-artikolu ħamsa, bħala kundizzjoni tal-istess ċens, u hekk - kif ukoll dirett mill-Gvern ta' Malta, is-somma tal-ekwivalenti għal ħamsa u għoxrin elf liri Maltin fis-sena.

18. Ai termini tal-klawżola tnejn u għoxrin taċ-ċens, l-Gvern iddelega lill-Awtorita’ tat-Turiżmu sabiex iħares l-interessi tal-gvern skont l-att.

19. L-intenzjoni tal-partijiet kienet dejjem biex wieħed jara t-totalita’ ta' dak li kellu jitħallas skont il-konċessjoni u mhux li wieħed iħares biss lejn l-ammont stipulat bħala ċ-ċens. Infatti sa mill-ewwel ġurnata tal-konċessjoni l-ammont li kien akkordat skont il-ftehim ta’ Jannar 2005 kien dejjem li jitħallas skont klawżola 5(ċ) u mhux 5(a). Dan kien aċċettat għal seba’ snin sħaħ kemm mir-rikorrenti kif ukoll qablu mill-aventi kawża tiegħu Charles Grech u huwa ferm stramb li wara. Dan iż-żmien donnu dak li kien aċċettat issa m’għadux hekk.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, l-eċċipjenti bil-preżenti qed tressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

1. It-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt: u/jew

2. Il-ftehim huwa monk u invalidu għaliex mingħajr ġusta ‘causa’ jew għandu 'causa' falza u illeċita u għalhekk ma għandu ebda effett u fi kwalsijasi każ il-ftehim ġie konkluż fuq miżrappreżentazzjonijiet magħmula lill-eċċipjent minn Charles Grech; u

3. Sussidjarjament għall-eċċezzjonijiet surreferiti u mingħajr preġudizzju għalihom, l-artikolu applikabbili għad-determinazzjoni tar-rata li għandha titħallas skont l-iskrittura, hija l-artikolu numru ħamsa sub-inċiż (ċ) u li kien biss tort aġir tar-rikorrenti li l-eċċipjenti kellu bilfors jieqaf milli jkompli jħallas ir-rata stabbilita u għalhekk mgħandux l-anqas ibati ebda interessi.

Rat is-sentenza fl-ismijiet inversi Rik. Ġur. Nru 1212/2013 deċiża fl-24 ta’ Frar 2022 li ċaħdet l-allegazzjoni ta’ Eden Leisure Group (“ELG”) li l-ftehim huwa nieqes minn ġusta kawża u għalhekk huwa null.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża kif ukoll l-atti tar-Rik. Ġur 1212/2013.

Ikkunsidrat:

L-attur huwa iben uniku il-mejjet Charles Grech u uniku werriet tiegħu. Permezz ta’ skrittura privata ma’ ELG tal-14 ta’ Jannar 2005, Charles Grech intrabat li ma jikkonkorrix f’sejħa pubblika li l-Gvern ta’ Malta kien sejjer

iniedi għal konċessjoni tal-Bajja ta' San Ġorġ. Skont paragrafu 2 tal-ftehim, ELG intrabtet li tikkonkorri u, skont paragrafu 5, fil-każ li l-offerta tagħha tiġi aċċettata, tħallas lil Charles Grech:

a. *Lm15.000 (fifteen thousand Maltese liri) yearly in advance for the whole duration of the consession in the event that the annual fee payable to the Government in terms of the Concession is less than Lm10000 (ten thousand Maltese liri), or*
b. *Lm10,000 (ten thousand Maltese liri) yearly in advance for the whole duration of the consession in the event that the annual fee payable to the Government in terms of the Concession is more than Lm10000 (ten thousand Maltese liri) but less than Lm15,000 (fifteen thosuand Malteese liri) or*
c. *Lm8,000 (ieght thousand Maltese liri) yearly in advance for the whole duration of the consession in the event that the annual fee payable to the Government in terms of the Concession is more than Lm15,000 (fifteen thousand Maltese liri).*

Fil-15 t'April 2005 il-Kummissarju tal-Art f'isem il-Gvern ta' Malta itrasferixxa lil Eden Hospitality Limited ("EH") l-utli dominju temporanju ta' żewġ porzjonijiet art f'San Ġiljan b'ċens ta' Lm8,300 kull sena rivedibbli kull 5 snin (klawżola numru 4). Fuq l-istess kuntratt dehret il-Malta Tourism Authority u EH intrabtet li tħallasha Lm25,000 fis-sena bħala *beach management fee* rivedibbli kull 5 snin (klawżola numru 5).

Il-Qorti tinnota li l-kuntratt taċ-ċens ma ġiex iffirmat minn ELG imma minn EH li jidher li hi sussidjarja tal-ELG. B'danakollu ELG ma qajmitx l-eċċezzjoni li mhix leġittimu kontradittur. Anzi Ian Decesare stqarr waqt ix-xhieda tiegħu li ma kienx bi ħsiebu jistrieħ fuq eċċezzjoni bħal din għaliex ma riedx ikun żleali.

ELG ħallset lil Charles Grech Lm4000 fl-14 ta' Ġunju 2005 u Lm8,000 fit-30 ta' Ġunju 2005. Dan jirriżulta kemm mill-affidavit ta' David Vella[1] u mid-depożizzjoni tal-attur.

Charles Grech miet fl-14 ta' Mejju 2006.[2]

L-attur irċieva Lm8,000 darbtejn (13.07.2006 u 30.06.2007); Euro18,634 erba' darbiet (30.06.2008; 30.06.2009; 30.06.2010;13.07.2011).

La l-missier u lanqas 'l iben ma kkwerelaw dawn il-ħlasijiet.[3] Sussegwentement l-attur ingħata parir legali li mhux suppost kien jittieħed kont tal-ħlas lill-Malta Tourism Authority għaliex din ma kinitx "il-Gvern" u li għalhekk kellu jitħallas iktar u ċjoe` l-ammont imniżżel f'paragrafu 5(a) tal-iskrittura (l-ekwivalenti ta' Lm15,000 fis-sena), u mhux dak imniżżel f'paragrafu 5(ċ) tagħha (l-ekwivalenti ta' Lm8,000) fis-sena.

Tassew li interpretazzjoni litterali tal-iskrittura *de quo* tista' twassal għal din il-konklużjoni hekk kif dirett mill-**Artiklu 1002 tal-Kodiċi Ċivili**. B'danakollu, jissokta jingħad fl-**Artiklu 1003** li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dik li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha, <u>kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien</u>, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet. Dan ifisser li l-intenzjoni tal-partijiet trid tittieħed mit-test tal-kuntratt biss u mhux ukoll minn ċirkostanzi barra mill-kuntratt?

L-Artikli preċitati, flimkien mal-artikli l-oħrajn dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti (**Art.1004 sa 1011**) huma biss direttivi, mhux preċettivi. Issa l-Kodiċi Ċivili mhuwiex ktieb dottrinali u għalhekk imissu jkun biss koattiv. Għalhekk post dawn in-normi mhuwiex fil-Kodiċi Ċivili. Hekk kif l-interpretu m'għandux, minflok jinterpreta l-liġi, jipprova jbiddilha; hekk ukoll il-leġislatur m'għandux jużurpa l-funzjonijiet tal-interpretu. B'mod partikolari, il-leġislatur

[1] Fol 128.
[2] Ċertifikat tal-mewt a fol 6.
[3] Affidavit ta' Ian Decesare fol 110.

m'għandux jimponi regoli dwar kif għandhom jiġu nterpretati l-kuntratti, li huma manifestazzjoni tar-rieda privata.[4] L-imħallef mhuwiex marbut bl-imsemmija regoli ta' interpretazzjoni, li huma sempliċi normi direttivi, u jista' jitbiegħed minnhom skont iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari.[5] Għalhekk m'hemm xejn xi jżommu milli jinterpreta kuntratt skont kriterji differenti minn dawk suġġeriti mil-leġislatur, jew mhux imsemmija minnu. Dan għar-raġuni li:

> *In materia contrattuale, logicamente e giuridicamente, dovrebbe la volonta` delle parti essere sovrana, fino a che non ledesse le leggi dell'ordine pubblico e del buon costume. Questa sovranita` della volonta` delle parti in materia contrattuale non dovrebbe poi essere menomata ne direttamente... ne indirettamente, ossia dal punto di vista della prova.*[6]

Ġja` fl-Italja pre-unitarja, il-**Qorti tal-Kassazzjoni Rumana** osservat li l-lingwaġġ tal-persuni privati huwa, bħala regola, inqas preċiż minn dak tal-leġislatur. Appuntu għalhekk l-interpretu għandu jkun iktar attent u jmur lil hinn mill-espressjonijiet mhux korretti jew preċiżi u jistrieħ fuq ir-rieda tal-partijiet u l-ħtiġijiet li jridu jissodisfaw:

> *Attesoche` alla interpretazione dei contratti non possono, per la gia` ricevuta dottrina, estendersi sempre le norme interpretative delle disposizioni legislative. E la ragione e` chiara. Da un lato il legislatore assai colto adopera termini appropriati e locuzioni acconcie di valore determinato o legittimato dall'uso piu` universale e corretto; i singoli cittadini invece di molto minore coltura, nei loro atti e nelle loro convenzioni si servono adeguatamente ai concetti ed ai propositi, cui intendono significare... gli intendimenti e la volonta` delle parti nelle convenzioni, i bisogni a cui si studiano provvedere, i fini che vogliono raggiungere e i moventi onde sono animate, devono ricercarsi collo studio accurato dei fatti e la indagine scrupolosa e severa di tutte le circostanze influenti non che determinarsi o stabilirsi con quel criterio pratico che addimanda il temperato giudizio e la prudente discrezione di una estimazione sana.*

Wieħed mill-kriterji mhux imsemmija mil-leġislatur, u li kien imfassal mid-Dritt Ruman hu li fid-dubju dwar l-intenzjoni tal-partijiet, irid jittieħed qies ta'

---

[4] Rousset, De la lettre des lois, fir-Revue critique de legislation 1857.

[5] Kassazzjoni ta' Ruma 28 t'April 1880 irrappurtata fl-Annali della giurisprudenza italiana sena 1880 l-ewwel parti, paġna 472.

[6] Digesto Italiano, Vol VIII parte III, Contratto, para.405.

dak li huwa l-iktar verosimili jew dak li jsir l-iktar ta' spiss*: in obscuris inspici solet quod verisimilus est aut quod plerumque fieri solet*.[7]

Kriterju ieħor mhux imsemmi mil-leġislatur hu l-kondotta tal-partijiet wara l-kuntratt. Anzi jingħad minn xi kittieba tal-liġi li dan huwa l-aqwa kriterju ta' interpretazzjoni:

> *Del resto, il miglior criterio d'interpretazione e` quello che si ricava dalla volonta` stessa delle parti, manifestata nella esecuzione che dalle medesime si e` dato al contratto. Carlo Molineo lo notava espressamente; il Toullier riproduceva questa dottrina; ed il Laurent,[8] facendovi plauso, ricorda ch'essa e` accolta nella giurisprudenza. La Cassazione francese, in omaggio a tale dottrina, stabiliva la massima: allorche` gli atti presentano qualche incertezza, l'interprete piu` sicuro dei medesimi e` l'esecuzione volontaria, formale, reiterata che di essi han fatto le parti contraenti, le quali non sarebbero ammesse a disconoscere il proprio operato*.[9]

Tal-istess fehma huwa wkoll il-**Giorgi** li jagħmel riferenza għall-kondotta tal-partijiet mhux biss wara imma wkoll qabel il-kuntratt:[10]

> *"Fa d'uopo analizzare il contratto; esaminare le circostanze che lo hanno preceduto, accompagnato e seguito. Ponderato tutto questo, riescira' chiaro il carattere delle disposizione, e si capira` se sia dimostrativa o restrittiva.*
>
> *Fra gli elementi da cui puo' desumersi pure, che la volonta' delle parti fu piu' o meno estesa nel senso letterale, abbiamo annoveraio in secondo luogo il fatto delle parti medesime. E qui senza fermarci nuovamente sull'osservanza, quante volte le altre convenzioni che le parti abbiano fatte tra loro, le dichiarazioni che abbiano confidate a terze persone circa il senso del contratto, e gli obblighi che hanno inteso di assumere, bastano a rendere chiara la volonta' dei contraenti."*

L-artiklu 1362 tal-Kodiċi Taljan tal-1942 jagħraf ċar u tond li fil-kuntratti, ir-rieda tal-partijiet hija sovrana; li l-imħallef m'għandux jillimita ruħu għat-tifsira letterali tal-kelma; u li biex tiġi ddeterminata r-rieda komuni tal-partijiet jista' jittieħed qies tal-imġieba tagħhom ukoll wara l-konklużjoni tal-kuntratt:

> *Nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole.*
>
> *Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.*

---

[7] L.114, Dig., 50, 17.
[8] Laurent, Principes de droit civil XVI, 504.
[99] Guido Lomonaco, Delle Obbligazioni e dei Contratti in Genere, Vol I paġna 249 (edizz tal-1912).
[10] Giorgio Giorgi, Obligazioni, Vol IV paġni 209-210.

Din l-imġieba tista' tikkonsisti kemm f'atti ġuridiċi kif ukoll f'atti materjali.[11] Normalment trid tkun imġieba taż-żewġ partijiet iżda tista' tkun imġieba ta' parti waħda, partikolarment meta tkun kontra l-interess tagħha stess.[12]

Ian Decesare xehed li ELG saret taf bil-kundizzjonijiet li kien sejjer jimponi l-Gvern biss wara li xtrat it-*tender document* fi Frar 2005. Meta sar il-ftehim ma' Grech (f'Jannar 2005) "konna qed niftehmu x'konna ser inħallsu lil Grech, a skaletta, skont dak li kien ser jiswielna l-konċessjoni. Meta konna qed nużaw il-kelma *Government,* fil-ftehim, la jien u lanqas Charles Grech ma kellna f'moħħna xi distinzjoni bejn il-Gvern u l-awtoritajiet l-oħra tal-gvern bħal l-MTA jew il-Lands Department jew simili. Ngħid ukoll li aħna użajna kliem bħal '*annual fee payable to the government'* għax lanqas konna nafu jekk il-konċessjoni kienet ser tkun forma ta' ċens, kera, *management* jew ħaġa oħra".

In-nuqqas t'għarfien ta' x'forma kienet sejra tieħu l-konċessjoni ġiet ikkonfermata fil-kontro-eżami li sar lil Ian Decesare u hija kkorroborata minn xhieda ta' uffiċjal tal-Awtorita` tal-Art.

X'kienet l-intenzjoni tal-partijiet ħadd ma jista' jgħidha iktar mill-partijiet infushom.

Waħda mill-partijiet fl-iskrittura *de quo* kienet Ian Decesare li xehed x'kienet din l-intenzjoni. Il-parti l-oħra – Charles Grech – sfortunatament miet qabel infetħet din il-kawża u għalhekk ma setax jgħid huwa wkoll x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u lanqas seta' jikkontradixxi lil Decesare. Dan ma jfissirx li l-verżjoni ta' Decesare tisfa' mingħajr siwi. Ifisser biss li l-Qorti tqis il-valur probatorju tagħha b'kawtela kbira. Ċertament li dak li stqarr Decesare u ċjoe` li l-ħlas lil Grech kellu jkun inversament proporzjonali għall-ammont ta' ħlas

[11] Kassazzjoni Taljana C 55/2347.
[12] Kassazzjoni Taljana C 87/1689.

annwu li kellu jsir għall-konċessjoni, irrispettivament minn jekk il-ħlas kellux isir lill-Gvern *stricto sensu* jew lil xi entita` tiegħu, m'huwiex inverosimili. Wara kollox, lin-negozjant l-iktar ħaġa li tinteressah huwa l-gwadann. Min-naħa l-oħra, l-Qorti ma ssibhiex minn ewl id-dinja li l-partijiet kellhom xi intenzjoni li jeskludu mill-ftehim xi ħlas li jsir lil entita` governattiva. L-intiża kienet waħda ċara u tonda: iktar ma tħallas ELG għall-konċessjoni, inqas ikun il-kumpens lil Grech. Min-naħa l-oħra mhux verosimili li ELG aċċettat li jittieħed qies ta' dak li tħallas lill-Gvern iżda mhux ukoll lil entitajiet oħrajn tal-istess Gvern. Il-flus xorta tkun ħarġithom; dak kien il-prezz tal-konċessjoni.

Tassew li Charles Grech laħaq miet, iżda huwa stess laħaq aċċetta żewġ pagamenti skont il-paragrafu 5(ċ) tal-iskrittura *de quo*. Li jfisser li kien qiegħed jaqbel mal-interpretazzjoni tal-kuntratt mogħtija minn Decesare.

Apparti mill-intenzjoni tal-partijiet, il-Qorti taqbel ukoll mal-eċċezzjoni[13] tal-konvenuta li permezz tal-klawżola 22 tal-kuntratt enfitewtiku, il-Gvern iddelega lill-Awtorita tat-Turiżmu biex tħares l-interessi tal-Gvern skont l-att. Għalhekk mhux biss l-Awtorita` tat-Turiżmu hija entita` governattiva, imma wkoll il-ħlas li jsir lilha jsir a benefiċċju tal-amministrazzjoni tal-art konċessa bl-istess ċens u dan a benefiċċju tal-Gvern. Il-Qorti taqbel ukoll mal-eċċezzjoni li dan il-ħlas huwa kundizzjoni tal-istess ċens hekk kif dirett mill-Gvern.[14]

Il-konvenuta ddepożitat l-ammont dovut għall-iskadenza tas-sena 2012 fir-reġistru tal-Qorti u l-attur ġibidhom bla preġudizzju.

Decide

[13] Para 18 tar-risposta maħlufa a fol 48.
[14] Para 17 a fol 48.

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni billi din ġiet sorvolata bil-ġudikat fil-kawża fl-ismijiet inversi (Rik. Ġur. 1212/13 JRM).

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni.

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni dwar it-tielet eċċezzjoni.

4. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba billi din ġiet sorvolata.

5. Tiċħad it-tieni u t-tielet talba.

Spejjeż a kariku tal-attur.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA