MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 2820/1996/1

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco bhala prokuratur ta' l-imsiefra Helen Curmi

vs

John Dalli ghal D & B Catering Limited

Il-Qorti:

I IS-SENTENZA APPELLATA

1. Din il-kawza originat mill-fatt li l-kontendenti ma qablux bejniethom fuq l-interpretazzjoni ta' klawzola f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja li hasbet biex ikun hemm awment

perjodiku tac-cens li kellu jithallas. L-attur nomine bazikament qieghed jitlob li s-socjeta` konvenuta thallsu l-ammont ta' rata ta' cens bazat fuq il-valur tad-deheb, kif komparat mal-valur tal-lira Sterlina, u dana kif stipulat fil-kuntratt tat-2 ta' Jannar 1968, fl-atti tad-Duttur tal-Ligi Rosario Frendo Randon, Nutar Pubbliku f'Malta. Ic-citazzjoni titlob ukoll ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni minhabba li c-cens kienu ilu ma jithallas sa mill-1986.

2. Il-Qorti sejra tirriproduci testwalment b'sentenza *in parte* li tat l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Dicembru 1999, billi dik tikkontjeni recitazzjoni tac-citazzjoni attrici u ta' l-eccezzjonijiet moghtija mis-socjeta` konvenuta, sunt tal-provi prodotti, kif ukoll il-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li wasluha biex, *inter alia*, tilqa' t-tielet talba ta' l-attur nomine. Is-sentenza taqra hekk:

"Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur nomine ppremetta illi permezz tal-kuntratt tat-tnejn (2) ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon – Dokument 'A' – Helen Curmi u ommha Alice Cassar Torreggiani, illum mejta, kkoncedew lis-socjeta' "Marsaxlokk Land Development Company Limited" b'titolu ta' enfitewsi temporanja, ghall-perjodu ta' mija u dsatax-il sena mill-ewwel ta' Jannar 1968, l-art gewwa Marsaxlokk indikata fl-annessa pjanta – Dokument 'B' – fejn tidher kulurita bl-isfar, u dana bic-cens annwu ta' sitt mija u disgha u disghin lira sterlina (£699) ghall-ewwel dsatax-il sena kif rivedibbli u bil-kondizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess imsemmi kuntratt;

Premess illi, b'kuntratt iehor tas-sittax (16) ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis – Dokument 'C' – is-socjeta' "Marsaxlokk Land Development Company

Limited” ittrasferit lis-socjetajiet “Walsh’s Limited”, gia “Walsh’s Malta Limited”, u lil “Hunters’ Tower Company Limited”, l-utili dominju temporanju ghar-rimanenza tal-perjodu ta’ mija u dsatax (119)-il sena kif fuq imsemmi, tal-bini msejjah “Hunters’ Tower” flimkien ma’ bicca art annessa mieghu tal-kejl ta’ cirka, hames mija u tnejn u sittin punt zero tnejn metri kwadri (562.02 m2) kif ukoll bicca art ohra tal-kejl ta’ cirka tlett elef, erba’ mija u sebgha u sittin punt disgha erbgha metri kwadri (3467.94m2), liema proprjeta’ tidher ahjar indikata fl-annessa pjanta Dokument ‘D’;

Premess illi, b’kuntratt iehor tat-tlieta w ghoxrin (23) ta’ Marzu 1982, fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin – Dokument ‘E’ – l-imsemmija “Walsh’s Limited” u “Hunters’ Tower Company Limited” regghu ittrasferew lis-socjeta’ “D & B Catering Limited”, rapprezentata minn John Dalli, ’il fuq imsemmija “Hunters’ Tower” flimkien maz-zewg porzjonijiet ta’ art annessi maghha fuq imsemmija u dana b’titolu ta’ enfitewsi temporanja u ghar-rimanenza ta’ l-imsemmija perjodu ta’ mija u dsatax-il sena (119) dekorribbli mill-ewwel (1) ta’ Jannar 1968 u bic-cens annwu u temporanju ta’ mija u tmenin lira sterlina u erbgha u sebghin pence (£180.74p) – cioe’ is-sehem proporzjonali mic-cens originali fuq imsemmi ta’ sitt mija u disgha u disghin lira sterlina (£699) u kif soggett ghall-kondizzjonijiet l-ohra tal-kuntratt originali fuq imsemmi;

Premess illi mid-data ta’ l-ahhar kuntratt imsemmi tas-sena 1985 il-konvenut John Dalli nomine hallas is-sehem tac-cens temporanju dovut minnhu;

Premess illi skond il-kuntratt originali, Dokument ‘A’ li gie anness ma’ din ic-citazzjoni, u b’mod specifiku ghall-artikolu 2(A) u (b) tal-istess imsemmi perjodu inizjali ta’ dsatax (19)-il sena, ic-cens annwu ta’ £699 ghandu, ghal perjodu ta’ ghoxrin (20) sena, jizdied ghal disa’ mija u tlieta u tletin lira sterlina (£933), jew ghal dak l-ammont ghola li jista’ jirrizulta u li ghandu jigi stabbilit a tenur tas-subartikolu 2(b) ta’ l-imsemmi kuntratt li jistipola illi fiz-zieda imsemmija u fi kwalunkwe zieda ohra, ic-cens ghandu jizdied a bazi tal-valur tad-deheb b’relazzjoni

ghall-valur tal-lira sterlina fid-data ta' kull zieda kif paragunata mal-valur fl-ewwel (1) ta' Jannar 1968. Ghal fini tal-valur tad-deheb fl-istess imsemmija data, gie dikjarat fl-istess subartikolu illi uqija deheb fin kien jiswa mitejn u tnejn u disghin xelin u seba' soldi.

Premess illi, fl-istess subartikolu 2(b) ta' l-imsemmi kuntratt gie miftiehem illi fin-nuqqas ta' ftehim fuq iz-zieda tac-cens fi zmien sitt xhur mill-bidu ta' kull perjodu ta' ghoxrin (20) sena, ghandha ssir talba lil 'Barclays Bank DCO' u lil 'Midland Bank Limited' (jew lis-successuri taghhom) sabiex jigi stipulat l-ammont pagabbli kif fuq imsemmi, liema tali ammont hekk kalkolat ghandu jitqies bhala accettat mill-partijiet.

Premess illi, l-konvenut ma hallasx ic-cens imsemmi ghas-sena 1986 kif fuq imsemmi u billi f'Jannar 1987 kellha ssir l-ewwel zieda fic-cens a bazi tal-fuq imsemmi u peress illi kienu ghaddew aktar minn sitt xhur mill-ewwel (1) ta' Jannar 1987 minghajr ma gie iffissat l-ammont dovut minn dakinhar, l-attrici irrikorriet ghaz-zewg banek indikati li ipprovedewha bil-prezz tad-deheb fid-data relattiva u dana kif jirrizulta fid-dokumenti hawn annessi u immarkati 'F' u 'G'.

Premess illi, l-attrici ghaddiet l-imsemmija zewg stimi f'idejn l-awdituri "Manduca, Mercieca, Deloitte & Touce", sabiex jistabilixxu r-rata riveduta tac-cens dovut a tenur taghhom, liema rata zdiedet ghal erbat elef, tliet mija u tnax-il lira sterlina u tlieta u hamsin *pence* (£4,312.53p) u dana f'effett mill-1 ta' Jannar, 1987 – kif jirrizulta mill-anness dokument "H".

Premess illi l-konvenut ilu ma jhallas ic-cens dovut minnu b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 1986 u ghalhekk huwa debitur lejn l-attrici fl-ammont ta' cens dovut ghal iktar minn sentejn.

Premess illi, a tenur ta' l-artikolu sebgha (7) ta' l-imsemmi kuntratt originali dokument 'A' gie miftiehem illi l-proprjetarju jkollu d-dritt illi jxolji l-enfitewsi f'kaz illi jkunu dovuti arretrati ta' cens ta' mill-anqas sentejn u l-enfitewta

jibqa' ma jhallasx minkejja l-iskadenza ta' xahar mid-data illi huwa jigi nnotifikat b'ittra ufficcjali fejn gie interpellat sabiex ihallas u

Premess illi, fis-sitta w ghoxrin (26) ta' Ottubru 1993, il-konvenut gie interpellat ufficcjalment sabiex ihallas l-arretrati dovuti sa dakinhar, liema ittra giet debitament innotifikata lilu - Dokument 'I' - u billi ghalhekk jezistu l-kondizzjonijiet kollha mehtiega ghax-xoljiment ta' l-enfitewsi in kwistjoni u billi mid-data ta' l-imsemmija ittra ufficcjali ghalqu tliet skadenzi ohra ta' cens u ghalhekk il-konvenut huwa illum debitur ta' l-attrici fis-somma globali ta' liri sterlini tlieta u erbghin elf, tliet mija u sitta u erba' *pence* (£43,306.04p) u dana skond kif indikat fid-dokument 'J' li gie anness mac-citazzjoni.

Prevja *okkorrendo* d-dikjarazzjoni illi c-cens annwu dovut mill-konvenut lill-attur nomine, ghall-proprjeta' fuq indikata, b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 1986 huwa ta' £4,312.53p kif fuq spjegat, l-attur nomine talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna x-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku tat-tlieta w ghoxrin (23) ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin fuq imsemmi;

2. Tordna l-konsegwenzjali devuluzzjoni gratwita a favur ta' l-attur nomine tal-proprjeta` msejjah "Hunters Tower" flimkien mal-bicctejn art annessi maghha kif fuq ahjar deskritti u dana flimkien mal-benefikati, accessorji u impertinenzi taghhom kollha;

3. Tordna lill-konvenut sabiex jhallas lill-attur nomine l-ekwivalenti f'Liri Maltin tas-somma ta' £43,306.04;

4. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att ta' xoljiment u devoluzzjoni effettiv, fil-gurnata, hin u lok li tiddetermina l-Qorti u kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tas-sitta w ghoxrin (26) ta' Ottubru 1993 u ta' l-ittri bonarji ta' l-erbgha

(4) ta’ Novembru 1992 u tal-hmistax (15) ta’ Settembru 1993 kontra l-konvenut u bir-rizerva ta’ kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-attur nomine skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur nomine a fol. 3;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut John Dalli nomine a fol 71 fejn eccepixxa:

1. Illi t-talba ghad-dikjarazzjoni li c-cens annwu dovut b’effett mill-ewwel (1) ta’ Jannar 1986 huwa ta’ £Stg. 4,312.53p ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet segwenti:

a) illi hija in parti preskritta *ai termini* ta’ l-artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili, Kap 16;

b) illi l-klawzola 2(b) tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta’ Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon ma tistax tintuza bhala bazi ghar-revizjoni tac-cens peress illi huwa car illi l-partijiet ma kellhom qatt l-intenzjoni illi c-cens jigi awmentat b’1787.65% kif qed jippretendi l-attur nomine;

c) subordinatament u minghajr pregudizzju ghax l-imsemmi ammont ma giex ikkalkulat kif previst mill-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta’ Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon, kif jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
Illi ghalhekk t-talba ghal din id-dikjarazzjoni u l-erba’ talbiet l-ohra fic-citazzjoni, li huma ovvjament konsegwenzjali ghaliha, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak li intqal iktar ’il fuq, it-talba ta’ l-attur nomine enumerata bin-numru (i) ma tistax tigi milqugha stante li mhix preceduta minn talba ghad-dikjarazzjoni ta’ morozita` u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine kif ghandhom jigu michuda wkoll it-tlett talbiet l-ohra li huma konsegwenzjali ghaliha.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak li intqal iktar ’il fuq, dwar it-talbiet enumerati (i) u (ii)

kwalunkwe ammont ta' cens li jista jkun dovut ma thallasx ghax kif gja gie spjegat l-ammont pretiz mill-attur huwa ezorbitanti u ma giex ikkalkolat skond il-kuntratt fuq imsemmi, ghalhekk huwa l-kaz li l-konvenut nomine jinghata l-*purgazione della mora* prevista mill-artikolu 1519 tal-Kodici Civili, Kap 16 ghal kwalunkwe arretrati ta' cens li talvolta jistghu jirrizultaw dovuti lill-attur nomine komputati korrettament.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi t-talba enumerat bin-numru (iii) ghall-kundanna ta' l-attur nomine ghall-hlas f'ekwivalenti f'Liri Maltin ta' £Stg.43,306.04p suppost rapprezentati c-cens annwu dovut b'effett mill-ewwel ta' Jannar, 1986, ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet segwenti:

a. illi hija in parti preskritta *ai termini* ta' l-artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili, Kap 16;

b. illi l-klawsola 2 (b) tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon ma tistax tintuza bhala bazi ghar-revizjoni tac-cens peress illi huwa car illi l-partijiet ma kellhom qatt l-intenzjoni illi c-cens jigi awmentat b'1787.65% kif qed jippretendi l-attur nomine.

c. subordinatament u minghajr pregudizzju ghax ma giex ikkalkulat kif previst mill-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon, kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi t-talba enumerata (iv) hija superfluwa stante li *ai terminu* ta' l-artikolu 239 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12, sentenza eventwali tal-Qorti minnha nnifisha xxolji l-att relattiv u ma hemmx bzonn l-ebda publikazzjoni ta' att ta' rexissjoni. Ghaldaqstant l-ispejjez ta' din it-talba ghandhom jigu sopportati mill-attur nomine.

Rat il-verbal a fol 77 li bih il-konvenut irtira l-eccezzjoni tieghu dwar il-preskrizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

PROVI

Professur Joseph Ganado xehed li kien sar konvenju fil-hamsa (5) ta' Awissu 1965 u l-kuntratt proprja sar fit-tnejn (2) ta' Jannar 1968. Billi c-cens kien se jkun ghal fuq minn mitt sena, kien hemm idea li jkun hemm xi klawzola bhala protezzjoni ghad-*devaluations* u *depreciations* tal-valur tal-flus. Il-Kurunell Curmi li kien involut fid-diskuzzjonijiet kien ha parir minn bankiera barranin u fil-fatt il-kliem li kellu jintuza fil-kuntratt kien cempilulu l-Kurunell. (Ara dok a fol 88 notament tax-xhud). Fid-draft inizjali tal-konvenju ma kienx hemm l-ammont tal-valur ta' *each ounce of gold* imbaghad dahhluh wara, pero' l-kliem ma tbiddilx. Ma kien hemm ebda kwistjoni fuq din il-klawzola mal-parti l-ohra li kienet accettatha u dahlet fil-konvenju.

Billi c-cens kien ghal perjodu twil ta' fuq minn mitt sena, kienu ftehmu li wara kull perjodu ta' ghoxrin sena jkun hemm revizjoni tac-cens. Il-*gold clause* kienu dahhluha ghal kollox - kemm ghad-*depreciation* u ghad-*devaluation*. Il-partijiet kienu qablu x'kellu jkun l-awment kull ghoxrin sena. Ic-cens gie stipulat b'Liri Sterlini u z-zieda fic-cens kellha tkun skond il-valur tad-deheb. Din il-klawzola tal-*gold clause* kienet giet accettata u ma kienx hemm kontestazzjoni dwarha. Ghal George Curmi din il-klawzola kienet importanti hafna.

Paul Mercieca xehed li hu kien ipprepara d-dokument H a fol 48/49. Hu kien hadem il-prezz tad-deheb skond iz-zewg ittri tal-Barclays Bank u Midland Bank. Sa fejn jaf hu fl-1968 kien hemm *parity* bejn il-Lira Maltija u l-Lira Ingliza.

Saviour Buttigieg, xehed li kien fl-1972 li c-Central Bank beda jikkwota l-*foreign currency*; qabel kien igibu r-rati mill IMF. Fl-1968 (bhala *average*) l-Isterlina kienet 2.4125 mal-

US Dollar. Fl-1987 il-Lira Sterlina kienet 1.4824 (Ara Dok SB a fol 100). B'riferenza ghad-dok a fol 46 u 47 mahruga mill-Barclays Bank u Midland Bank, rigwardanti l-prezz tad-deheb ighid li f'Jannar 1987 l-valur huwa vicin hafna ghal dak li hu kkwota u ghalih dan huwa realistiku.

Albert Mizzi xehed li l-klawzola in kwistjoni kienet saret "*to count any possibility of devaluation*" kif hemm fl-istess kuntratt. Jaf li qablu fuqha. Kienu jafu bl-ezistenza ta' din il-*gold clause* u ma gietx sfurzata fuqhom.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-eccezzjoni fuq il-preskrizzjoni giet irtirata mill-konvenut a fol 77.

Ghal dak li jirrgwarda l-fatti li taw lok ghal dina l-kawza l-Qorti taghmel referenza ghad-dikjarazzjoni ta' l-attur nomine a fol 3 tal-process.

Fi ftit kliem l-attur noe qed jitlob li l-konvenuti jhallsu l-awment tar-rata tac-cens bazat fuq il-valur tad-deheb b'relazzjoni ghall-valur tal-Lira Sterlina kif stipulat fil-kuntratt tat-2 ta' Jannar 1968. Billi l-konvenut ilu ma jhallas cens mill-1986 l-attur qed jitlob li l-koncessjoni enfitewtika tigi xjolta.

Il-Klawzola 2(b) tal-kuntratt imsemmi (ara fol 9) tghid hekk:

"*the amounts of ground rent stipulated above shall be increased on the basis of the value of gold in relation to the Pound Sterling (English pound) at that time by comparison with its value on the date of the present deed. The present value of gold is two hundred and ninety two shillings and seven pence (292s7p) per fine ounce of gold. Such increase is being stipulated in order to counteract the effect of a possibility devaluation and/or depreciation in currency value*".

Skond il-konvenut l-interpretazzjoni possibbli ghal dina l-klawzola hi li biss f'kontingenzi partikolari - jigifieri fil-kaz

ta' possibbli devalwazzjoni u/jew diprezzament fil-valur tal-munita – illi jiskatta l-awment marbut mal-"*gold clause*". Fl-atti tal-process ma hemmx prova li avverat xi devalwazzjoni jew diprezzament tal-valuri monetarji. Il-partijiet qatt ma kellhom l-intenzjoni illi c-cens jigi awmentat b'1787- 65% kif qed jippretendi l-attur noe.

Illi fi kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' kuntratti japplika l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili :

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."

Illi minn provi prodotti jirrizulta li l-partijiet kienu accettaw li jintrabtu bil-*gold clause*. Ma hemm xejn fil-ligi taghna li tipprojbixxi l-inkluzjoni ta' tali klawzola f'kuntratt. F'pajjizi ohra dina l-klawzola hi accettata. Hekk per ezempju fil-Ligi Taljana:

Il-principio nominalistico (art.1277) per cui il debitore continua a dovere sempre la medesima quantita' nominale di moneta, indipendentemente dalle modifiche che intervengono nel potere di acquisto di quest'ultima…. Il creditore puo' cercare di cautelarsi contro le oscillazione di valore della moneta, oltre che pattuendo degli interessi, inserendo nei contratti da cui derivano obbligazioni pecuniarie a termine clausole volte a consentire variazioni dell'entita' della somma inizialmente dovuta in funzione delle modifiche di parametri (indici) prestabiliti; ad es. ancorando la somma dovuta al valore dell'oro su un dato mercato internazionale."

(Torrente/ Schlesinger. Manuale di Diritto Privato para 227 pag 379)

Il-konvenut mhux qed jichad li kien hemm dina l-*gold clause* fil-kuntratt, imma qed jikkontesta meta setghet tapplika.

Il-Profs.Ganado xehed li appuntu ghax l-enfitewsi kienet ser tkun ghal aktar minn mitt sena l-klijenti tieghu riedu

jassiguraw u jkopru ruhhom "*to counteract the effect of a possible devaluation and/or depreciation in currency values*."

Il-klawzola giet inserita biex ikun hemm awment fil-kera kemm jekk ikun *devaluation* u/jew *depreciation* u kemm jekk ma jkunx hemm.

Is-subartikolu 2(a) jistabilixxi kemm kellu jkun ic-cens u kif kellu jawmenta - ara 2a(i.ii.iii.iv.v.vi.) fol 9; u ma' kull awment hemm il-kwalifika "*or such higher amount as shall be established in accordance with sub-clause (b) {gold clause} hereof per annum for the second/third/fourth/fifth/sixth period of twenty years*."

Ghalhekk fil-kuntratt gie stabilit kif kellu jigi awmentat ic-cens u dana billi ntrabat mal-*gold clause* u konsegwentement ma jistax jinghad li l-awment kellu jsir biss jekk ikun hemm devalwazzjoni jew deprezzament tal-valur tal-munita.

Apparti dan kollu, fil-fatt hu risaput li mill-1968 'l hawn kien hemm *depreciation* fil-valuri.

Il-konvenut issottometta ukoll li l-ammont ma giex kalkolat skond it-termini tal-kuntratt. Il-kuntratt jipprovvdi li:

"*In default of agreement on the amount of such revaluation within six (6) months from the beginning of each period of twenty years, there shall be a request made to Barclays Bank D.C.O and the Midland Bank Limited (or their successors) to establish the amount payable in accordance with this clause and the amount specified by them (or in case of disagreement the average between the amounts specified by them) shall be binding on both parties hereto*….."

Paul Mercieca xehed li hu kien ipprepara d-dokument H a fol 48/49 u hadem il-prezz tad-deheb skond iz-zewg ittri tal-Barclays Bank u Midland Bank.

Ghalhekk ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' kalkolu ta' l-awment tac-cens dana gie kalkolat a tenur ta' l-artikolu 2(b) tal-kuntratt. L-ammonti dovuta gew mahduma minn Paul Mercieca minhabba nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeciedi li c-cens annwu dovut mill-konvenut huwa skond il-*gold clause* fl-ammont ta' £4,312.53p u konsegwentement tilqa' t-tielet talba.

Dwar (i) (ii) u (iv) talbiet, il-konvenut issottometta li fil-fattispecje tal-kaz, u bhala attenwanti, kwanunkwe dikjarazzjoni ta' stat ta' morozita' m'ghandiex twassal sal-punt tar-rizoluzzjoni tal-enfitewsi.

Il-Qorti, in vista tac-cirkostanzi tal-kaz, u wara li rat l-artikolu 1519 (3) tal-Kap 16 taghti lill-konvenut tlett xhur zmien biex ihallas l-arretrati ta' cens;

Il-Qorti tiddiferixxi l-kawza ghas-sebgha w ghoxrin (27) ta' Marzu, 2000 ghal decizjoni finali fuq it-talbiet l-ohra f'kaz li l-konvenut ma jhallasx dawn l-arretrati.

Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

<u>**II L-APPELL**</u>

3. Is-socjeta` konvenuta intavolat appell minn din is-sentenza fl-4 ta' Frar, 2000. Ghar-ragunijiet moghtija minnha fir-rikors ta' l-appell taghha, hija qeghdha titlob li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad it-tielet talba attrici u minflok tilqa' l-ewwel u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenut.

4. L-attur nomine, fir-risposta tieghu indika r-ragunijiet ghaliex fil-fehma tieghu is-sentenza appellata kienet gusta. Huwa ghalhekk talab li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

5. Jirrizulta li meta sar il-kuntratt originali ta' enfitewsi temporanju, cioe` dak tat-2 ta' Jannar, 1968, il-partijiet indikaw ic-cens li kellu jithallas mhux b'liri Maltin izda b'Liri Sterlini. Dak iz-zmien kien hemm parita` shiha bejn il-Lira Sterlina u l-Lira Maltija. Il-kontendenti originali kienu hasbu wkoll li c-cens stipulat ikun awmentat perjodikament, kull ghoxrin sena, billi dik il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet maghmulha ghal perijodu pjuttost twil hafna, cioe` ta' 119 sena. Il-kuntratt jindika espressament kemm kellu jkun dan l-awment perjodiku tac-cens. Izda, biex il-kontendenti originali aktar jipprotegu ruhhom kontra l-incertezzi futuri tal-valur tal-Lira Sterlina, huma ziedu kwalifika importantissima u cioe`:

……"*or such higher amount as shall be established in accordance with sub-clause (b) hereof*"…..

6. Is-*sub-clause* (b) introduca fil-kuntratt 'l hekk imsejjah "*gold clause*", intiz dan biex jikkawtela l-kreditur kontra l-oxxillazzjoni tal-valur tal-munita in kwistjoni, meta mqabbel mal-valur tad-deheb. L-istipulazzjoni in kwistjoni, li sejra tigi citata, hasbet ezattament ghall-kontingenzi kollha biex l-awment tac-cens miftiehem seta' jigi determinat, okkorrendo awtorevolment mill-Qorti:

"b) *at the beginning of each of the period indicated under* (ii), (iii), (iv), (v), *and* (vi*) above the amounts of ground rent stipulated above shall be increased on the basis of the value of gold in relation to the pound sterling (English pound) at that time by comparison with its value on the date of the present deed. The present value of gold is two hundred and ninety two shillings and seven pence* (292/7) *per fine ounce of gold. Such increase is being stipulated in order to counteract the effect of a possibility devaluation and/or depreciation in currency values.*

In default of agreement on the amount of such revaluation within six (6) months from the beginning of each period of twenty years, there shall be a request made to Barclays Bank D.C.O. and the Midland Bank Limited (or their successors) to establish the amount payable in

accordance with this clause and the amount specified by them (or in case of disagreement the average between the amounts specified by them) shall be binding on both parties hereto. If for any reason whatsoever, either or both of the said two Banks shall be unable or unwilling to establish the amount due, the amount shall be established by the Courts of Malta at the request of either of the parties hereto."

7. Il-litigju bejn il-kontendenti twieled, precizament billi huma ma qablux fuq l-interpretazzjoni ta' din il-klawzola kontrattwali. L-ewwel Qorti abraccjat it-tezi ta' l-attur nomine meta ikkonkludiet li din il-klawzola giet inserita fil-kuntratt biex ikun hemm awment fic-cens, marbut mal-valur tad-deheb, kemm jekk ikun hemm *devaluation* u/jew *depreciation* fil-valur ta' l-Isertlina, u kemm ma jkunx hemm tali *devaluation* u/jew *depreciation*. Ghall-kuntrarju, is-socjeta` konvenuta kienet qeghdha tikkontendi quddiem l-Ewwel Qorti li biex jiskatta l-awment previst mill-imsemmija klawzola riedet issir prova li effettivament sehhet *devaluation* u/jew *depreciation* ta' l-Isterlina. Infatti, fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, is-socjeta` konvenuta tirrimarka hekk:-

"(8) Issa mill-atti processwali ma tirrizulta l-ebda prova, l-anqas dik minima, ta' xi stat subentrat, fil-kors ta' xi zmien anterjuri tal-perijodu enfitewtiku, illi avverat xi devalwazzjoni jew deprezzament tal-valuri monetarji. Tali prova riedet tkun manifesta u konkreta u mhux semplicement accettata jew rikonoxxuta, "*per impliciter*". Lanqas ma hu mistenni li din il-prova tigi ricerkata esternament mill-fatti u provi processwali."

8. L-ewwel aggravju ta' l-appellant jikkontendi li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata ta' l-imsemmija klawzola kontrattwali:

"Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti tat interpretazzjoni zbaljata tal-provvedimenti ta' l-Artikolu 2 subartikoli (a) u (b) tal-kuntratt in kwistjoni meta rabtet l-awment tac-cens mal-*gold clause* u konsegwentement zammet illi dan l-awment marbut mal-*gold clause* kellu jsir indipendentement minn jekk ikunx hemm jew le devalwazzjoni jew diprezzament

tal-valur tal-munita. Illi precizament il-Qorti ikkonkludiet is-segwenti: "*Ghalhekk fil-kuntratt gie stabilit kif kellu jigi awmentat ic-cens u dana billi ntrabat mal-gold clause u konsegwentement ma jistax jinghad li l-awment kellu jsir biss jekk ikun hemm devalwazzjoni jew diprezzament tal-valur tal-munita.*" Hija l-umli fehma ta' l-esponenti illi din ma kenitx l-intezzjoni tal-partijiet meta gie iffirmat l-istess kuntratt. L-istess *gold cause* taghmilha cara illi *"Such increase is being stipulated in order to counteract the effect of a possible devaluation and/or depreciation in currency values."* Huwa car hafna li s-sens naturali ta' dan il-provvediment imur direttament kontra dak li zammet l-Ewwel Qorti meta hija irrendiet irrelevanti d-devalwazzjoni jew diprezzament tal-valur tal-munita. Illi fil-fatt l-intenzjoni tal-partijiet kienet fis-sens illi l-awment marbut mal-*gold clause* kellu jiskatta biss f'kontingenza partikolari u cioe` fil-kaz ta' possibbli devalwazzjoni u/jew diprezzament fil-valur tal-munita u mhux dejjem u indipendentement minn tali possibilita` kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti.

Tali interpretazzjoni ta' l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntest tal-kliem uzati fil-kuntratt hi sahansitra konfermata mhux mill-kontraent Albert Mizzi (seduta ta' l-10 ta' Marzu, 1999) izda addirittura mill-konsulent legali tal-koncedenti l-Professur Ganado (seduta tad-9 ta' Marzu, 1998), fejn iddikjara illi billi c-cens kien ser ikun ghal perjodu 'il fuq minn mitt sena, "*kien hemm idea li jkun hemm xi klawzola bhala protezzjoni ghad-devaluations u d-depreciations tal-valur tal-flus.*" Ma tistax allura ma torbotx l-istess *gold clause* ma' l-eventwali devalwazzjoni jew diprezzament tal-Lira Sterlina. L-istess xhud jixhed li sabiex tigi ezaminata din l-eventwalita` huwa kien issuggerixxa li ssir referenza ghal xi flus stranjieri, liema suggeriment pero` ma intlaqax peress li skond il-klijent tieghu l-*gold clause* kienet aktar haga oggettiva milli per ezempju l-Frank Svizzeru. Fl-istess kuntest Albert Mizzi xehed li l-*gold clause* kienet hemm sabiex jipprotegu ruhhom minn *devaluations*. Hu jzid jghid "*ma nahsibx li jidhol il-cost tal-gold fiha.*" Jidher car ghalhekk illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-*gold clause* tkun marbuta ma' l-eventwali

devalwazzjoni tal-munita, liema devalwazzjoni ma gietx pruvata.

9. L-appellat, irribatta dan l-argument hekk:-
"L-interpretazzjoni moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti ta' l-Artikolu 2 subartikoli (a) u (b) tal-kuntratt in kwistjoni hija korretta u mhux "zbaljata" kif allega l-appellant. Jidher car mill-istess subartikoli, kif ukoll mill-kuntest kollu tal-partijiet l-ohra relattivi tal-kuntratt illi huwa l-valur tad-deheb kif relatat mal-Lira Sterlina illi ghandu jholl u jorbot fi kwalunkwe zieda tac-cens kif u meta indikat fl-istess kuntratt. L-ahhar parti ta' l-artikolu in kwistjoni tal-kuntratt, cioe` dik il-parti li tghid:

"*Such increase is being stipulated in order to counteract the effect of a possible devaluation and/or depreciation in currency values"*

hija <u>superfluwa</u> u setghet liberament thalliet barra ghaliex biha u minghajra l-artikolu in kwistjoni xorta ghandu l-istess sinifikat li ghandu u biha u minghajra il-"*gold clause*" xorta wahda giet stipulata u l-awment – kif kalkolat a tenur ta' l-istess kuntratt – konfermat mill-Ewwel Qorti huwa dovut!

Dina l-kwalifika li l-appellant huwa jaqbad maghha tghid "*a <u>possible</u> devaluation and/or depreciation"* u ghalhekk turi minnha innifisha illi mhux bilfors irid ikum hemm dina l-okkorrenza u ghalhekk iz-zieda ghandha ssir sija jekk jokkorru dawn il-fatturi – jew wiehed minnhom – u anki jekk ma jkunux jezistu."

10. Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellat li l-ispjega li ghamlu l-partijiet kontraenti, kienet <u>superfluwa</u> meta qalu:

" '*Such increase is being stipulated in order to counteract the effect of a possible devaluation and/or depreciation in currency values' "*

Kieku l-partijiet hallew din l-ispjega barra, allura t-tezi ta’ l-appellat kienet tigi indubjament avvallata. Pero`, la l-partijiet ghazlu li jinserixxu fil-kuntratt taghhom dik l-ispjega, din il-Qorti ma tistax tinjoraha u *invece* ghandha d-dover li tatribwixxilha l-effett naturali li l-kliem uzat mill-partijiet jaghtuha. L-imsemmija spjega tindika precizament x’kienet l-intenzjoni lill-partijiet meta inkludew fil-kuntratt il-“*gold clause*” – intenzjoni li wkoll harget cara mix-xhieda tal-Professur Joseph Ganado u pjuttost ukoll mix-xhieda ta’ Albert Mizzi.

11. Din il-Qorti tinklina li taccetta t-tezi ta’ l-appellanti li l-awment previst mill-imsemmija klawzola kellu jiskatta fil-kaz biss li tavvera ruhha devalwazzjoni u/jew diprezzament ta’ l-Isterlina, u mhux kif irriteniet l-Ewwel Qorti, indipendentement minn tali fatturi.

12. L-appellant ikompli jizviluppa l-istess aggravju tieghu hekk:-
“Illi l-interpretazzjoni li l-Qorti tat lill-imsemmija *gold clause* twassal ghall-anomalija li l-awment li kellu jigi radikat minhabba l-eventwali divalwazzjoni jew diprezzament tal-munita kellu jkun wiehed ta’ 1787.65 fil-mija, rata li certament ma tirriflettix id-divalwazzjoni jew diprezzament li realment seta’ sehh u li wisq anqas ma setghet kienet intiza li tkun applikabbli mill-partijiet.”

13. Il-Qorti ma taqbilx ma dana l-ahhar ragunament ta’ l-appellant, li issa donnu jorbot il-*quantum* ta’ l-awment mal-*quantum* ta’ l-eventwali devalwazzjoni u/jew deprezzament ta’ l-Isterlina. Dana ghas-semplici raguni li la darba tiskatta l-possibilita` ta’ l-awment tac-cens ghal:
…..“*such higher amount as shall be established in accordance with sub-clause (b) hereof”,….*

allura jidher carissimu mill-istess *sub-clause* (b) li l-partijiet riedu jibbazaw l-imsemmi awment tac-cens:
“*on the basis of the value of gold in relation to the pound sterling (English pound) at that time by comparison with its value on the date of the present deed”.*

14. F'dan ir-rigward l-kumment ta' l-appellat dwar il-fatturi tad-devalwazzjoni u/jew tad-diprezzament fir-risposta ta' l-appell tieghu a fol. 146, jidher xieraq u f'postu:
"Li kieku kienet l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti illi jorbtu l-operat taz-zieda, *o meno*, ma dawn il-fatturi, allura kienu jipprovdu wkoll fl-istess parti tal-kuntratt ghal metodu ta' kif kellu jigi kalkolat id-"*devaluation*" u "*depreciation*", kif *del resto* ghamlu biex jigi ikkalkolat il-prezz tad-deheb, u kienu wkoll jipprovdu ghal dak li kellu jsir f'kaz illi ma kien hemm l-ebda "*devaluation"* jew "*depreciation*". Kienu wkoll jaghmlu provvedimenti ghal diversi gradi ta' dawn il-fatturi."

15. L-ahhar aggravju ta' l-appellant, fi kliemu stess, hu dan:-
"Illi, aktar minn hekk, l-esponenti hassu aggravat mis-sentenza ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti meta zammet illi *"Apparti dan kollu, fil-fatt hu risaput li minn 1968 'l hawn kien hemm depreciation fil-valuti."* Illi f'dan ir-rigward ma ngiebet ebda prova, lanqas dik minima, ta' xi stat subentrat, fil-kors ta' xi zmien anterjuri tal-perjodu emfitewtiku, illi avverat xi devalwazzjoni jew diprezzament tal-valuri monetarji. Tali prova riedet tkun manifesta u konkreta u mhux sempliciment accettata jew rikonoxxuta, *per impliciter* kif donnha ghamlet l-Ewwel Qorti.

16. Fil-fehma tal-Qorti, dana l-aggravju ma jistax jintlaqa'. Fl-ewwel lok, il-Qorti tista tiehu "*judicial notice*" ta' fatti notorji u inkontestati u li huma ta' dominju pubbliku bhalma hu l-fatt li l-valur tal-Lira Sterlina iddeprezza ruhu mill-1968 'l hawn. Kif diga` nghad, dak iz-zmien kien hemm parita` bejn il-valur ta' l-Isterlina Ingliza u l-Lira Maltija (u dan jirrizulta mill-provi akkwiziti fil-process) u hu risaput li din is-sitwazzjoni ma baqghetx hekk. Infatti kulhadd jaf li l-valur ta' l-Isterlina nizel anke meta mqabbel mal-Lira Maltija. Dan jirrizulta mir-rati tal-kambju li jithabbru kuljum fuq il-gurnali lokali.

Dan id-diprezzament, bla dubbju, agevola lill-appellant, billi c-cens meritu tal-kawza gie stipulat bl-uzu tal-munita Ingliza, cioe` l-Lira Sterlina.

17. Fit-tieni lok, jirrizulta mix-xhieda mhux kontradetta tal-Professur Joseph Ganado a fol. 85 tal-process, li effettivament kienet sehhet kemm id-devalwazzjoni u kemm id-diprezzament:
"Billi perjodu twil, ta' fuq mitt sena, konna ghamilna li kull perjodu ta' ghoxrin sena jkun hemm (revizjoni) [zieda tal-Qorti] tac-cens indikat, biex tipprotegi kontra kwalunkwe *devaluation,* li fil-fatt kienet saret anke l-Ingilterra, anke hawn Malta d-*devaluation* u d-*depreciation* dik issir dejjem!" (enfasi tal-Qorti)."

18. Fit-tielet lok jirrizulta li l-appellat ghamel prova soddisfacenti tal-fatt li kien hemm diprezzament tal-valur ta' l-Isterlina meta komparat mal-valur tad-deheb. Infatti permess ta' dokument esebit a fol. 48 u fol. 49 gie spjegat kif l-attur nomine wasal ghall-ammont kemm ghandu jigi awmentat ic-cens kif ukoll ghall-metodu u ta' kif dan l-awment ghandu jinhadem. Fis-seduta tal-25 ta' Mejju, 1998, Paul Mercieca ikkonferma dan id-dokument u ta spjega ta' kif inhadem. Min-naha tieghu l-konvenut ukoll gab il-provi tieghu dwar dan l-aspett. Kif turi x-xhieda ta' Saviour Buttigieg a fol. 98 *et seq.* u d-dokument prezentat minnu a fol. 100.

19. Ghalkemm l-appellanti jenfasizzaw li qatt ma ngiebet prova li matul is-snin kien hemm xi *devaluation* u/jew *depreciation* wiehed jista' facilment jiddeduci minn dawn id-dokumenti prezentati miz-zewg partijiet il-qabza ernormi fil-prezz tad-deheb u ghalhekk ma jista' bl-ebda mod jinghad li ma saritx il-prova tad-diprezzament tal-valur tal-Lira Sterlina. Konsegwentement, dana l-aggravju ta' l-appellanti mhuwiex gustifikat.

20. Illi ghaldaqstant, din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni, bhal l-Ewwel Onorabbli Qorti, li t-tielet talba ta' l-attur nomine hija gustifikata u allura l-appell ma jistax jintlaqa'.

21. Ghal dawn il-motivi, u fis-sens premess, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti – u b'dana li t-tlett xhur zmien moghti mill-Ewwel Qorti lis-socjeta` appellanti biex thallas l-arretrati tac-cens, ghandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

22. Fl-ahharnett, tordna illi l-atti kollha jintbaghtu lura quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex dik il-Qorti tirregola ruhha, okkorrendo billi tinghata decizjoni skond il-ligi dwar l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba ta' l-attur nomine, fl-eventwalita` li s-socjeta` appellanti ma thallasx l-imsemmija arretrati fit-terminu lilha moghti b'din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------