QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha, 16 ta' Jannar, 2002.

Numru 1

Citaz. numru 210/95 GCD

Ivor u Kevin ahwa Zammit, u Margaret Zammit armla ta' John Zammit.

vs

Michael, Adrian u Julian ahwa Zammit Tabona bhala diretturi u in rappreżentanza ta' Fortel Services Limited.

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-atturi pprocedew kontra l-konvenuti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili bis-segwenti att ta' citazzjoni :-

"billi l-atturi Ivor u Kevin Zammit huma l-eredi ta' John Zammit (Dok A) u Margaret Zammit gia' kompartecipi fil-komunjoni ta' l-

akkwisti, hija l-uzufruttwarja ta' l-assi ta' John Zammit, (Dok A1), u billi l-konvenuti kienu pprezentaw cedola ta' depozitu u fidi ta' cens – fis-16 ta' Frar 1990 – Nru. 196.90 (Dok B) ; u billi wara l-prezentata ta' din ic-Cedola l-Awtur ta' l-Atturi b'ittra ufficjali tal-21 ta' Marzu 1990, kien avza lill-konvenuti, illi mhux sejjer jirtira d-depozitu billi (i) c-cedola kienet irrita, nulla u bla effett ; u (ii) il-fidi ma sarx bil-manjiera indikata u skond l-istipulazzjonijiet maghmula fil-kuntratt tal-20 ta' Frar 1979, (Dok C) ; U billi c-cedola ta' depozitu u fidi fuq imsemmija hija manifestament irrita u nulla ghaliex m'ghandhiex ir-rekwiziti imposti mil-ligi – liema rekwiziti huma fil-parti l-kbira nieqsin kif jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza ; u billi, fi kwalunkwe kaz, il-kuntratt tal-20 ta' Frar 1979 fl-attijiet tan-Nutar Dottor Paul Pullicino kien sar qabel il-15 ta' Awissu 1981, u ghalhekk il-fidi tac-cens kellu jibqa regolat mill-istipulazzjonijiet kuntrattwali u mhux mill-artikolu 1501 tal-Kodici Civili – prevja jekk hemm bzonn id-dikjarazzjoni illi c-cedola ta' fidi fuq imsemmija ma fihiex ir-rekwiziti mposti mil-ligi u li kellha ssir skond il-pattijiet u stipulazzjonijiet kuntrattwali – tghidu ghaliex (1) m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi illi c-cedola ta' depozitu u fidi numru 196 tal-1990 fl-ismijiet Michael Zammit Tabona et nomine vs John Zammit hija nulla u bla ebda effett billi ma saritx bir-rekwiziti rikjesti mil-ligi ; u subordinatament (2) ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tannulla ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi stess cedola ta' depozitu u fidi peress illi din ma saritx skond il-pattijiet u stipulazzjonijiet kuntrattwali kontenuti fil-kuntratt tal-20 ta' Frar 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccipew illi c-c-Cedola ta' Fidi, numru 196 tal-1990, fl-ismijiet "Michael Zammit Tabona et noe vs John Zammit" kienet valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi , u saret skond id-drittijiet tal-eccipjenti taht l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili. It-talbiet attrici kellhom ghalhekk jigu michuda.

DECIDE

B'sentenza tas-17 ta' Ottubru 1997, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi wara li tghid li ma hu mehtieg ebda provvediment dwar l-ewwel talba ta' l-atturii, laqghet it-tieni talba u ddikjarat li c-cedola ta' depozitu u fidi ta' cens numru 196/1990 fl-ismijiet Michael Zammit Tabona et vs John Zammit ma tiswiex billi ma saritx bil-mod kif jipprovdi l-kuntratt tal-20 ta' Frar 1979 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino bejn is-socjeta' konvenuta u l-awtur tal-atturi. L-ispejjez kellha thallashom is-socjeta' konvenuta.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

> "F'din il-kawza l-atturi qieghdin jitolbu li l-Qorti tghid li ma jiswiex fidi ta' cens maghmul mill-konvenuti b'cedola ta' depozitu u fidi ta' cens ghax ic-cedola ma saritx kif trid il-ligi. Il-konvenuti ressqu l-eccezzjoni li c-cedola saret sew, kif irid l-art. 1510 tal-Kodici Civili.
>
> Il-fatti huma dawn : fl-20 ta' Frar 1979 kien sar kuntratt (foll. 12 et seqq) fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino bejn is-socjeta' konvenuta u l-awtur ta' l-atturi. Bis-sahha ta' dan il-kuntratt l-awtur ta' l-atturi kien, fost hwejjeg ohra, ta lis-socjeta' konvenuta b'titolu ta' cens perpetwu l-fond f'tas-Sliema, Xatt ta' Tigne', numru tmienja u hamsin (58). Dwar il-*canone*, il-kuntratt jghid hekk :-
>
> This emphyteutical concession is being made and accepted under the following terms and conditions, namely :
>
> 1. In consideration of the annual perpetual ground rent of one thousand five hundred and fifty pounds (Lm1,550) payable yearly in advance with effect from this day provided that for the first year it shall be paid in arrears and subject to revision after ten years from this day by an increase of four hundred pounds (Lm400)

and thereafter every four years by increases of four hundred pounds (Lm400) each.

The said ground rent shall be redeemable at the capitalisation rate of five per cent (5%) in the following events :

(a) at any time during this grant one quarter of the amount of the then current ground rent shall be redeemed in the event of the death of Margaret Zammit wife of the Grantor and one quarter of the amount of the then current ground rent shall be redeemed in the event of the death of the Grantor. Such redemptions are to be effected within six months of the respective deaths subject to the permission of the Commissioner of Inland Revenue.

(b) after the first ten years of this grant an amount of ground rent of between fifty pounds and two hundred pounds (LM50 and Lm200) at the option of the Grantor shall be redeemed each year. Such redemption shall take place within two months of the end of each annual period, provided that the Grantor shall notifiy the Company by registered letter of the amount of ground rent to be redeemed within the particular annual period, within one month of the end of the previous annual period, otherwise the choice of the amount shall be at the option of the Company within the same limits of Lm50 and Lm200.

(c) after the first ten years of this grant, the Grantor may demand the redemption of the total or any proportion of the ground rent provided he gives the Company five years notice in writing of his intention to demand such redemption.

For all intents and purposes all the ground rent is redeemable except for an amount of fifty pounds (Lm50) due to the Grantor and being imposes by this deed.

Sas-16 ta' Frar 1990 ma jidher li kien infeda xejn mill-*canone*. Ghalhekk, dakinhar, billi kienu ghaddew ghaxar snin mill-kuntratt, il-*canone* kien ta' elf hames mija u hamsin lira (Lm1,550) fis-sena mizjuda b'erba' mitt lira (Lm400) fis-sena, i.e. elf disa' mija u hamsin lira (Lm1,950) fis-sena.
Fil-15 ta' Jannar 1990 l-awtur ta' l-atturi kiteb lis-socjeta' konvenuta u sejhilha, skond il-para. 1(b) tal-kuntratt, biex tifdi mitejn lira (Lm200) mill-*canone*. Is-socjeta' konvenuta fdiet mitejn lira (Lm200) b'cedola pprezentata fis-16 ta' Frar 1990 ; l-atturi ma humiex qieghdin ifittxu li jwaqqghu din ic-cedola, u ghalhekk il-*canone* nizel ghal elf seba' mija u hamsin lira (Lm1,750) fis-sena.

Dakinhar stess, izda, s-socjeta' konvenuta pprezentat cedola ohra (Cedola numru 196/1990, fol 10), li hija l-meritu ta' din il-kawza, u biha tfittxet li tifdi l-*canone* li kien fadal ta' elf seba' mija u hamsin lira (Lm1,750) fis-sena. Din ic-cedola, li saret fl-ismijiet **Michael Zammit Tabona, Adrian Zammit Tabona u Julian Zammit tabona ghan-nom u in rapprezentanza ta' Fortel Services Limited versus John Zammt**, inter alia tghid hekk :

illi s-socjeta' minnhom rapprezentata trid tifdi l-bilanc tac-cens ……… ta' Lm1,750 u dana a tenur ta' l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

illi l-ammont ta' elf seba' mija u hamsin lira (Lm1,750) kapitalizzat bil-medja tar-rata ta' l-imghaxijiet li tithallas fuq depoziti li jkunu ta' xorta fissa li llum hija ta' hamsa punt zero sitta tnejn hamsa fil-mija (5.0625%) jammonta ghal erbgha u tletin elf hames mija u sebgha u sittin lira disghin centezmu u millezmu (Lm34,567.90,1).

Is-socjeta' konvenuta ghalhekk iddepozitat is-somma ta' erbgha u tletin elf hames mija u sebgha u sittin lira disghin centezmu u millezmu (Lm34,567.90,1) sabiex tifdi dak li kien fadal mill-*canone*.

Wara li kien notifikat b'din ic-cedola, l-awtur ta' l-atturi baghat ittra ufficjali (Fol. 44) lis-socjeta' konvenuta fil-21 ta' Marzu 1990 u f'din l-ittra lid-diretturi tas-socjeta' qallhom hekk :

hu mhux sejjer jirtira d-depozitu maghmul bl-istess cedola billi l-fidi ma sarx bil-manjiera indikata u skond l-istipulazzjonijiet maghmula fil-kuntratt tal-20 ta' Frar 1979. Peress li dan il-kuntratt sar qabel il-15 ta' Awissu 1981, il-fidi tac-cens jibqa' regolat mill-istess kuntratt u mhux mill-art. 1501 tal-Kodici Civili. Ic-cedola ta' fidi fuq imsemmija li biha giet depozitata s-somma ta' Lm34,567.90,1 hi irrita u nulla u ghalhekk jibqa' dovut ic-cens ta' Lm1,750.

Fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjonijiet li rridu nqisu sabiex naraw jekk ic-cedola saritx sew jew le huma essenzjalment tnejn :

1. jekk is-socjeta' konvenuta setghetx tifdi c-cens kollu meta fdietu, jew setghetx biss tifdih fiz-zminijiet imsemmija fil-kuntratt ; u

2. fil-kaz li s-socjeta' konvenuta setghet tifdi c-cens, jekk ir-rata ta' kapitalizazzjoni kellhiex tkun dik imsemmija fil-kuntratt jew dik imsemmija fic-cedola.

Hemm ukoll zewg kwistjonijiet sekondarji : l-ewwel, dwar jekk l-*occhio* sarx sew billi fic-cedola l-intimat huwa muri biss bhala John Zammit, bla ma jinghataw ukoll il-partikolaritajiet l-ohra kollha li trid il-ligi ; u t-tieni, dwar jekk iwassalx ghan-nullita' tac-cedola n-nuqqas tas-socjeta' konvenuta li, flimkien mac-cedola, tesebixxi wkoll pjanta li turi l-kobor u l-lok tal-fond li fuqu kien jithallas ic-cens.

Nibdew billi nqisu l-ewwel kwistjoni : jekk is-socjeta' konvenuta setghetx tifdi c-cens kollu meta fdietu, jew setghetx biss tifdih fiz-zminijiet imsemmija fil-kuntratt.

L-art. 1501(1) tal-Kodici Civili jghid hekk :

1501.(1) Meta tinghata enfitewsi perpetwa, c-censwalist, ukoll jekk ic-cens ikun jista' jigi rivedut kull tant zmien stabbilit, ikollu l-ghazla li jifdi c-cens kif provdut fis-subartikoli li gejjin ta' dan l-artikolu, kemm-il darba l-kuntratt innifsu, li jkun kuntratt maghmul qabel il-15 ta' Awissu 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa.

Effettivament, dan is-subartikolu qieghed johloq tlett regoli :

1. Kull *utilista* jista' jifdi cens perpetwu, wkoll jekk ic-cens ikun jista' jigi rivedut ;

2. Il-fidi jsir bil-mod kif provdut fis-subartikoli ta' wara ;

3. Izda jekk il-kuntratt tac-cens ikun sar qabel il-15 ta' Awissu 1981, u jkun jipprovdi dwar il-mod kif issir il-fidwa, il-fidwa ssir kif jghid il-kuntratt u mhux kif tghid il-ligi.

Dan ifisser illi, ghalkemm kuntratt, ukoll jekk maghmul qabel il-15 ta' Awissu 1981, ma jistax jichad lill-*utilista* l-jedd li jifdi, jista' jirregola l-mod kif issir il-fidwa.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, is-socjeta' konvenuta qiegheda tghid li l-kuntratt ma jaghtihiex jedd li tifdi c-cens izda biss jorbotha b'obbligazzjoni li tifdi :

…….. fil-kaz *de quo* l-kuntratt ma jaghtix dritt lic-censwalisti – l-esponenti – li jifdu c-cens. Ghall-kuntrarju jaghtu [sic] lill-padruni diretti (l-atturi) li jisfurzjaw il-fidi tac-cens u jirregola kif ghandu jsir tali fidi da parti tal-padruni diretti.

Dan ma hux ghal kollox minnu. Il-para. 1(b) tal-kuntratt jghid li wara ghaxar snin jinfdew bejn hamsin u mitejn lira kull sena. Huwa minnu li huwa d-direttarju li ghandu jaghzel kemm ghandu jinfeda, f'dawn il-limiti, izda jekk id-direttarju ma jaghmilx l-ghazla fiz-zmien li jaghtih il-kuntratt l-ghazla tkun tista' taghmilha s-socjeta' konvenuta bhala *utilista*.

Il-kwistjoni issa hija jekk il-ftehim li tinfeda biss parti mic-cens kull sena huwiex ftehim li jirregola l-mod kif issir il-fidwa, u f'dan il-kaz il-ftehim ikun jiswa, ladarba sar qabel il-15 ta' Awissu 1981, jekk huwiex ftehim li jcahhad lill-*utilista* mill-jedd li jifdi c-cens kollu, u f'dan il-kaz ma jkunx jiswa' ghax il-ftehim jista' biss jipprovdi "b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa."

Meta l-kuntratt jghid li kull sena tista' tinfeda biss parti mic-cens, qieghed jghid ukoll li f'dik is-sena ma tistax tinfeda l-bqija. Izda b'hekk ma tkunx qieghda ccahhad id-dritt tal-fidwa ; tkun qieghda biss tipposticipah. Din ma hix haga li ma tistax issir ; il-ligi stess fil-*proviso* ghall-art. 1501(2) tghid li f'certi zminijiet ma tistax issir fidwa.

Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, il-kuntratt tac-cens, meta jipprovdi dwar iz-zmien meta tista' ssir il-fidwa, qieghed jipprovdi b'mod differenti mil-ligi "kif tista' ssir il-fidwa", u l-fidwa tista' ssir biss bil-mod kif jipprovdi l-ftehim. Ma tiswiex biss dik il-parti tal-kuntratt li tghid li l-ahhar hamsin lira (Lm50) ma jistghux jinfdew, ghax din l-istipulazzjoni ccahhad id-dritt tal-fidi.

Ghal din ir-raguni, c-cedola, li fdiet ic-cens kollu qabel iz-zmien li kien irid il-ftehim, ma tiswiex, u t-talbiet ta' l-atturi sejrin jintlaqghu.

Barra minn hekk, meta l-kuntratt jghid li l-fidi jsir f'kull kaz bil-kapitalizzazzjoni ta' hamsa fil-mija (5%), qieghed ukoll jipprovdi b'mod differenti mil-ligi "kif tista' ssir il-fidwa", u l-fidwa ghalhekk ghandha ssir bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%), u mhux bir-rata msemmija fil-*proviso* ghall-art. 1501(2) dwar cnus li jigu riveduti kull tant zmien.

Ghal din ir-raguni wkoll ic-cedola ma tiswiex.

Ladarba fis-sustanza c-cedola hija hazina ma hemmx ghalfejn nidhlu fl-kwistjonijiet sekondarji msemmija fuq, li huma biss ta' natura procedurali.

Il-Qorti ghalhekk taqta' l-kawza billi, wara li tghid li ma hu mehtieg ebda provvediment dwar l-ewwel talba ta' l-atturi, tilqa' t-tieni talba u tghid li c-cedola ta' depozitu u fidi ta' cens numru

196/1990 fl-ismijiet **Michael Zammit Tabona et versus John Zammit** ma tiswiex billi ma saritx bil-mod kif jipprovdi l-kuntratt tal-20 ta' Frar 1979 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino bejn is-socjeta' konvenuta u l-awtur ta' l-atturi.

L-ispejjez kollha thallashom is-socjeta' konvenuta."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'aggravju li essenzjalment jerga' jissottometti lil din il-Qorti l-argumentazzjoni illi huma elaboraw fin-nota ta' sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti. L-aggravju principali taghhom hu infatti illi l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra l-effett fuq il-possibbilita' tal-fidi da parti tal-utilisti tal-awmenti tac-cens kontemplati fl-ewwel paragrafu tal-klawsola rilevanti tal-kuntratt de quo riportata fis-sentenza appellata. Isostnu illi l-effett tal-awmenti kontemplati f'dan il-paragrafu mehud flimkien mad-dritt li jispetta lid-direttarji li jaghzlu huma fl-ewwel lok il-quantum annwali ta' fidi bejn il-hamsin lira u l-mitejn lira hu li effettivament icahhad lill-utilisti d-dritt tal-fidwa, haga li, skond l-ewwel Qorti u skond huma, ma kienitx permessa mill-artikolu 1501(1) tal-Kodici Civili. Infatti s-sub paragrafu (b) tal-artikolu 1 tad-disposizzjoni kontrattwali taht ezami tfisser li d-direttarji ghandhom id-dritt perpetwu li jistabbilixxu huma fl-ewwel lok il-quantum annwali tal-fidi tac-cens. Id-dritt moghti lill-utilisti li jaghzlu huma l-quantum tal-fidi hu biss dritt sussidjarju ghal dak tad-direttarji u japplika biss dik is-sena jew snin partikolari li fih jew fihom id-direttarji ma jkunux ghamlu l-ghazla li tispettalhom.

In effetti allura jargumentaw l-appellanti dan id-dritt tad-direttarji jimplika illi huma jistghu b'certezza matematika billi jagixxu skond il-kuntratt u jcahhdu lill-utilisti mid-dritt li jifdu c-cens. Dan ghaliex skond huma fil-prattika d-direttarji jistghu jaghzlu illi jesigu li jigi mic-censwalisti mifdija rata ta' cens anqas minn dik li bih l-istess cens jkun gie awmentat fit-termini tal-kuntratt.

Din is-sottomissjoni pero' ma tirrizultax fondata fil-ligi ghax hija mimlija fuq il-presuppost illi l-klawsoli kontrattwali li jipprovdi ghall-fidi ta' cens perpetwu u li jipprevalu fuq id-disposizzjoni espressa tal-ligi fis-subinciz 1 tal-artikolu 1501 tal-Kodici Civili kienu jestendu wkoll ghall-fidi tal-awment tac-cens f'kaz li dan seta' jigi skond l-istess kuntratt rivedut. Fil-fatt is-subinciz 2 ta' dak l-artikolu jispecifika bi precizjoni x'kellu jsir fejn il-kuntratt jipprovdi illi c-cens seta' jigi rivedut fi zmien specifikat jew mal-grajja ta' kundizzjoni specifikata. F'dak il-kaz ic-censwalist – f'dan il-kaz l-appellanti – seta' jaghzel li jifdi fi zmien l-ewwel sena mid-data ta' xi revizjoni bhal dik jew tal-grajja ta' dik il-kundizzjoni. Kif ammess mill-istess appellati dan id-dritt residwali <u>tac-censwalist</u> li jifdi c-cens kif rivedut fi zmien l-ewwel sena mid-data ta' xi revizjoni bhal dik u cioe' fiz-zmien l-ewwel sena wara l-awment li jsir kull erba' snin, kien ex lege jispetta lilhom u setghu jezercitawh proprju fl-ewwel sena wara li jkun sar l-awment. Din il-Qorti tifhem illi l-artikolu 1501(1) ghandu jinftiehem fis-sens illi l-ligi kienet tissupplixxi fejn kien mankanti l-ftehim biex jassigura illi l-utilista jkollu l-opportunita' illi jekk irid jaghzel li jifdi l-

ammont ta' c-cens. L-inciz 5 tal-istess artikolu infatti jipprovdi illi kull kull klawsola jew xi ftehim li biha c-censwalista ma jkunx jista' jezercita l-jedd li jifdi c-cens moghti b'dan l-artikolu titqies li ma kienitx inkluza f'dak il-ftehim. Issa fil-ftehim taht ezami indubbjament ma kienx hemm klawsoli ta' din ix-xorta. Jekk pero', skond kif sottomess mill-appellati xi klawsola fil-ftehim kienet teskludi li c-censwalist mid-dritt tal-ghazla li jifdi l-awment tac-cens jew xi parti minnu, f'dak in-nuqqas kellu jigi kolmat proprju bl-applikazzjoni tad-dispost tal-artikolu 1501. Hekk fil-fatt interpretat dan l-artikolu l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata fir-rigward ta' dik il-parti tac-cens – hamsin lira fis-sena – li skond l-istess ftehim kien ovvju li ma setghet qatt tigi mifdija.

Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellanti illi l-klawsola kontrattwali bonarjament konvenuta fir-rigward tal-imposizzjoni tac-cens fl-awment tieghu u l-fidi tieghu kellha tittiehed "quid unum" u jew tkun valida kollha jew kellha tigi kollha kemm hi skartata. Ghall-kuntrarju din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-ewwel Qorti illi l-principju "pacta sunt servanda" kellu jiffavorixxi interpretazzjoni illi tigi addottata bhala valida u vinkolanti fil-ligi dik il-parti tal-ftehim illi ma kienitx tikkozza mal-kelma espressa tal-ligi u cioe' dik il-parti mill-ftehim li kienet effettivament tipprovdi r-regola l-mod kif l-utilista seta' jifdi c-cens u l-awment fuqu. L-ewwel Qorti fil-fehma ta' din il-Qorti applikat l-artikolu 1501 korrettement billi tatu s-sinifikat li setghet taghtih b'konformement ma' dik id-disposizzjoni illi tezigi illi jekk il-kuntratt ikun sar bhal dak taht ezami,

qabel il-15 ta' Awissu 1981 u jkun ipprovda b'mod divers kif setghet issir il-fidwa tac-cens, dak il-kuntratt kellu sa fejn mil-ligi konsentit jipprevali. Din il-Qorti allura ma tarax raguni ghaliex is-sentenza appellata ma kellhiex tigi sostnuta.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Dep/Reg

mg