30 ta' Marzu, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Carmela xebba Borg

versus

Bartolomeo Xuereb

Kuntratt – Interpretazzjoni ta' – Prinċipji ta' Interpretazzjoni ta' Kuntratt – Lokazzjoni – Rinunzja ta' Lokazzjoni – Trasferiment

L-attur obbliga ruħu li jibni fond a spejjeż tiegħu wara li jiddemolih in kontrakambju għar-rinunzja mill-konvenuta tal-lokazzjoni. L-attriċi aġixxiet sabiex il-konvenut jiġi kkundannat jittrasferilha l-fond.

L-aspett wisq interessanti tal-kawża huwa r-riflessjonijiet tal-Qorti dwar il-prinċipji ta' interpretazzjoni. Ġew milqugħa t-talbiet attriċi.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ li bih l-attriċi wara li ppremettiet illi bi skrittura privata ddatata 4 ta' Diċembru, 1978 (Dok. A) l-attriċi rrinunzjat a favur tal-konvenut id-dritt ta' lokazzjoni li hija kellha fuq il-fond numru 2, Sqaq tnejn (2) Victory Square, Naxxar, proprjetà tal-

konvenut, u in segwitu vvakta minnu *ai termini* ta' l-imsemmija skrittura; peress illi bħala korrispettiv ta' l-istess ċessjoni l-konvenut obbliga ruħu favur l-attriċi li jibni fond ġdid tal-forza u dimensjonijiet stipulati fl-istess skrittura privata fuq parti mis-sit ġà okkupat mill-fond mikri lill-attriċi (li in segwitu ġie demolit mill-konvenut) u inoltre obbliga ruħu illi mal-kompletazzjoni ta' dan il-fond il-ġdid *ai termini* ta' l-imsemmija skrittura privata jittrasferih f'isem l-attriċi, bħala soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens, altrimenti bl-arja libera tiegħu; u peress illi llum il-fond imsemmi huwa kkompletat iżda l-konvenut qiegħed jirrifjuta li jittrasferih f'isem l-attriċi kif obbliga ruħu li jagħmel in forza taċ-ċitata skrittura privata;

L-istess attriċi talbet li l-konvenut għar-raġunijiet fuq premessi, jiġi kkundannat minn dina l-Qorti sabiex fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lilu prefiss, jaddivjeni għall-kuntratt relattiv għat-trasferiment f'isem l-attriċi tal-fond minnu kostruwit fuq parti mis-sit ġà okkupat mill-fond numru 2, Sqaq 2, Victory Square, Naxxar, u dana in esekuzzjoni ta' l-obbligi minnu assunti favur l-attriċi in forza ta' l-iskrittura privata ddatata 4 ta' Diċembru, 1978, u li jiġi nnominat Nutar biex jippubblika l-kuntratt ta' trasferiment relattiv u kuraturi nnominati biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att, u dana taħt dawk il-provvedimenti li dina l-istess Qorti jogħġobha tagħti. Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ddatata 16 ta' Mejju, 1979, kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi d-domanda attriċi hi nfondata billi l-iskrittura li kienet saret bejn il-partijiet ma tgħidx dak li qed jiġi allegat fl-att taċ-ċitazzjoni – salvi jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fis-26 ta' Frar, 1985, li biha dik il-Qorti ċaħdet it-talbiet ta' l-attriċi, – l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti bid-dritt tar-Reġistru sopportabbli mill-attriċi u dan wara li kkunsidrat illi:

Irriżulta li l-konvenut xtara l-fond numru tnejn (2) Sqaq tnejn (2) Victory Square, Naxxar, suġġett għal kirja favur l-attriċi. Il-konvenut xtaq li jiżviluppa l-istess fond u biex dan isir kien jinħtieġ li l-attriċi toħroġ mill-post. Irriżulta li saru diversi trattattivi bejn il-kontendenti u għall-attriċi ttrattaw ukoll mal-konvenut ħutha Maria Gauci u Victor Borg, li xehdu f'din il-kawża wkoll;

Irriżulta li l-kontendenti fl-aħħar ftiehmu a bażi ta' skrittura privata ddatata 4 ta' Diċembru, 1978, li ġiet redatta min-Nutar Joseph Spiteri (li wkoll xehed f'din il-kawża) fil-presenza tal-partijiet u anke oħt l-attriċi, Maria Gauci. Kopja ta' din l-iskrittura tinsab esebita a fol. 4 u 5 tal-proċess;

Irriżulta li in segwitu għal dak il-ftehim l-attriċi vvakta mill-fond imsemmi u l-konvenut waqqgħu u żviluppah kif kien intenzjonat. Fil-kostruzzjoni li għamel il-konvenut, huwa bena post, kif kien miftiehem fl-imsemmija skrittura, u meta lestieh ikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu lill-attriċi li marret toqgħod fih;

L-attriċi ssostni li skond il-ftehim li kellha mal-konvenut u skond l-imsemmija skrittura, il-konvenut kien obbligat li jittrasferilha l-proprjetà ta' l-istess post li kienet qiegħda tokkupa. Il-konvenut ċaħad li hu obbliga ruħu f'dan is-sens u stqarr li qatt ma kellu f'moħħu li jittrasferilha l-proprjetà ta' dan il-fond, iżda li hu kellu f'moħħu biss li jħalliha tabita ġo fih mingħajr

kera jekk jonfoq sa ħames mitt lira, basta però toqgħod fih hi biss. Qal ukoll li nefaq aktar minn tlett elef lira biex bena l-post;

Illi fuq il-punti saljenti tal-kawża, l-aktar jekk fil-fatt qatt kienx hemm ftehim li l-konvenut jittrasferixxi lill-attriċi l-proprjetà tal-fond hemm provi konfliġġenti. F'dan il-kuntest, ix-xiehda tan-Nutar Spiteri hi ta' ċerta importanza. Minnha jirriżulta li anke fil-mument meta inkitbet l-iskrittura, in-Nutar kien qiegħed jifhem li l-partijiet riedu li jkun hemm it-trasferiment tal-proprjetà però hu żied jgħid hekk:

"Però bqajt b'din l-ideja sakemm il-konvenut ma bediex jinsisti dwar il-klawsola tal-valur ta' l-obbligazzjoni" (fol. 15);

Fi kliem ieħor, apparti dak li fehmet l-attriċi, u apparti dak li fehem hu stess fil-bidu, però n-Nutar jidher li nduna dak il-ħin stess li kien qed jikteb l-iskrittura li l-konvenut ma kienx qiegħed jikkonsentixxi li jsir eventwalment it-trasferiment tal-proprjetà tal-fond;

Illi l-iskrittura nfisha tirrifletti li l-partijiet ma kellhomx identità ta' volontà, għaliex diversament kienet tiġi redatta b'aktar preċiżjoni u univoċità. Fl-iskrittura ssemma li l-konvenut obbliga ruħu "li jittrasferilha l-istess fond fl-istess żmien';

L-attriċi fehmet li din kienet tfisser li t-trasferiment kellu jkun tal-proprjetà tal-fond, waqt li l-konvenut kien qed jifhem li t-trasferiment kellu jkun "b'titolu ta' kera fis-sens li jiena fiżikament nagħmel il-fond għad-disposizzjoni ta' l-istess attriċi" (ara xiehda a fol. 64);

L-istess ħaġa jingħad għall-kondizzjoni li l-konvenut ried

li tkun inserita fl-iskrittura u ċjoè li "l-valur ta' l-obbligazzjoni huwa ta' ħames mitt lira". Il-konvenut b'dan fehem ħaġa u l-attriċi fehmet mod ieħor. L-istess jista' jingħad għal kif saret referenza għaċ-ċens. Fl-iskrittura jingħad hekk:

"Il-fond hu suġġett għaċ-ċens li fih";

Din is-sentenza kif espressa letteralment kważi ma tfisser xejn, għaliex la ġie speċifikat l-ammont taċ-ċens u lanqas minn min kellu jitħallas. Però b'dik is-sentenza l-attriċi (jew aħjar otħha – għax l-attriċi lanqas biss ma xehdet fil-kawża) serrħet moħħha "għaliex la ser ikun hemm żewġ liri (Lm2) ċens il-post ser ikun ta' oħti";

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-iskrittura esebita fiha nuqqasijiet dwar elementi essenzjali li huma neċessarji biex l-azzjoni ta' l-attriċi tirnexxi. Ġie deċiż li meta element essenzjali jkun irid jirriżulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi testimonjali m'humiex ammissibbli biex jiġi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi leċita biss li ssir biex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorjali (ara Deċ. Kollez. Vol. XXXII.I.47);

Fil-fehma tal-Qorti l-iskrittura in eżami m'hix ċara biżżejjed fuq in-natura tat-trasferiment volut mill-kontendenti u dan in-nuqqas ma jistax jiġi supplit mix-xiehda, li kif diġà intqal aktar qabel hi inoltre konfliġġenti;

Hu wkoll prinċipju ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti illi fid-dubju, il-konvenzjoni għandha tiġi interpretata kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni (artikolu 1052 tal-Kodiċi Ċivili) anke a bażi ta'

dan il-prinċipju u meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti jidhrilha li t-talbiet ta' l-attriċi ma ġewx suffiċjentement sostanzjati. Jidhrilha wkoll li però għandu jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi ppreżentata fis-7 ta' Marzu, 1985;

Omissis;

L-attriċi appellanti qiegħda tissottometti li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat ta' l-iskrittura ta' l-4 ta' Diċembru, 1978 li saret bejn il-kontendenti u li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 4 tal-proċess. Jekk l-iskrittura ma kinitx ċara biżżejjed, tissottometti l-attriċi appellanti, allura l-ewwel Qorti jmissha għamlet l-indaġini opportuna billi teżamina l-provi sabiex jiġi ddeterminat il-veru sinifikat tagħha. Lanqas, fil-fehma ta' l-attriċi appellanti, ma kienet korretta l-ewwel Qorti meta applikat il-prinċipju sanċit mill-artikolu 1052 tal-Kodiċi Ċivili li konvenzjoni għandha tiġi interpretata kontra dak illi favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni billi fil-każ preżenti *si tratta* ta' obbligazzjonii sinallagmatica fejn iż-żewġ partijiet huma fl-istess ħin kreditur u debitur. L-attriċi appellanti qiegħda tissottometti wkoll li l-iskrittura privata tfisser li bħala korrispettiv tar-rinunzja għal-lokazzjoni tal-fond da parti tagħha, il-konvenut obbliga ruħu li jibni fuq parti mill-istess fond u jittrasferilha l-proprjetà tiegħu;

Ikkunsidrat:

Minn eżami ta' l-imsemmija skrittura privata jidher li wara li l-attriċi appellanti obbligat ruħha li toħroġ mill-post mikri lilha

f'ċertu terminu, jingħad li "in korrispettiv ta' din il-lokazzjoni" l-konvenut appellat obbliga ruħu biex f'ċertu żmien jibni fond ta' ċerta dimensjoni biex l-attriċi appellanti tista' toqgħod fih u obbliga ruħu wkoll li jittrasferilha l-istess fond fl-istess żmien. Dan il-fond huwa soġġett għaċ-ċens li fih u l-fond kellu jkun ittasferit bl-arja libera tiegħu;

Jidher ċar mill-ewwel mit-termini ta' l-istess skrittura illi l-partijiet ma kinux qegħdin jikkontemplaw xi donazzjoni tal-fond li kellu jibni l-konvenut appellat għall-attriċi appellanti iżda l-fond kien qiegħed jinbena u kellu jiġi ttrasferit **in korrispettiv** tall-lokazzjoni li għaliha kienet qiegħda tirrinunzja l-attriċi appellanti. L-allegazzjoni għalhekk magħmula mill-konvenut appellat li huwa jirrifjuta jersaq għall-kuntratt billi huwa mhux qiegħed jagħti ħwejġu b'xejn għaliex irid iħallas it-taxxa tad-donazzjoni hija għal kollox infondata. It-termini ta' l-iskrittura privata juru ċar li dak li kienet sejra takkwista l-attriċi appellanti kien bħala korrispettiv għal-lokazzjoni li kellha tal-fond intier u li għaliha hija kienet sejra tirrinunzja;

Jidher ukoll ċar mit-termini ta' l-istess skrittura li l-partijiet kienu qegħdin jikkontemplaw mhux biss li l-attriċi appellanti tokkupa l-fond żgħir li kien se jibni l-konvenut appellat iżda li dan il-fond jiġi ttrasferit lilha in korrispettiv għall-imsemmija rinunzja tal-lokazzjoni da parti tagħha. Infatti fit-tieni paragrafu ta' l-iskrittura jingħad illi "in korrispettiv ta' din il-lokazzjoni l-istess Bartolomeo Xuereb jobbliga ruħu li jibni post kif indikat fl-anness skizz......lest minn kollox biex tista' toqgħod fih, u dana sa l-aħħar ta' Marzu tas-sena li ġejja 1979 u li jittrasferilha l-istess fond fl-istess żmien";

L-obbligazzjoni tal-konvenut appellat għalhekk kienet

dupliċi: li jibni l-fond lest minn kollox biex l-attriċi appellanti tista' toqgħod fih sa ċerta data u li jittrasferixxi lill-attriċi l-istess fond fl-istess żmien. Li kieku verament il-konvenut appellat kellu f'moħħu biss li l-attriċi appellanti tabita ġol-fond mingħajr kera jekk jonfoq sa ħames mitt lira, kien ikun biżżejjed kieku l-partijiet indikaw l-ewwel obbligazzjoni fuq imsemmija. Il-fatt li wara li obbliga ruħu li jibni fond għall-attriċi biex toqgħod fih, obbliga ruħu wkoll li jittrasferihulha juri kemm hija infondata l-pretensjoni tal-konvenut;

Il-kliem "li jittrasferilha" fl-iskrittura ma jistgħux ħlief jirriferixxu għal trasferiment tal-proprjetà tal-fond mibni għall-attriċi u indikat fl-iskrittura. Dan jidher ċar minn klawsoli oħra ta' l-istess skrittura u b'mod partikolari mill-fatt li jingħad li "l-fond hu soġġett għaċ-ċens li fih" u li "l-fond irid ikun ittrasferit bl-arja libera tiegħu". Dawn huma klawsoli li normali jiġu miktuba f'konvenju ta' trasferiment ta' proprjetà fejn irid jiġi indikat iċ-ċens li għalih tkun soġġetta u fejn jekk il-fond ikun qed jinbigħ bl-arja libera tiegħu, dan huwa wkoll indikat;

L-allegazzjoni tal-konvenut appellat li l-partijiet kienu qegħdin jikkontemplaw lokazzjoni ċertament mhux sostnuta b'dawk il-klawsoli billi mhux soltu li f'lokazzjoni jiġi indikat iċ-ċens li għalih il-fond ikun soġġett (billi dan jirrigwarda biss ir-relazzjonijiet bejn l-enfitewta tiegħu u d-*dominus directus)* jew li jiġi indikat li l-fond qed jiġi ttrasferit bl-arja libera tiegħu, frażi din li tirrigwarda l-estensjoni tal-proprjetà li tkun qed tiġi ttrasferita;

L-istess Nutar li rrediġa l iskrittura fehem li l-partijiet riedu li jkun hemm it-trasferiment tal-proprjetà u fil-fatt l-iskrittura ġiet ikkonċepita u miktuba għal dan l-iskop. Iċ-ċirkostanza

msemmija mill-istess Nutar li hu kien baqa' b'din l-ideja sakemm l-konvenut ma bediex jinsisti dwar il-klawsola tal-valur ta' l-obbligazzjoni ma tantx, fil-fehma tal-Qorti, tagħmel sens. B'dik il-klawsola kien qed jiġi indikat il-valur tal-korrispettiv li kellu jiġi msemmi fil-kuntratt definittiv. Ċertament ma jistax jingħad li minħabba dik il-klawsola l-partijiet kienu qegħdin jikkontemplaw il-ħlas ta' kera fil-każ li l-valur tal-kostruzzjoni tal-fond ġdid għall-attriċi kien jeċċedi l-Lm500 u li l-attriċi tokkupa l-fond bla kera jekk il-valur ma jeċċedix il-Lm500. Il-fatt stess li l-Nutar ma biddel bl-ebda mod l-iskrittura u ħalla fiha l-obbligazzjoni tat-trasferiment, għal liema trasferiment hemm ukoll espressa riferenza fl-aħħar parti ta' l-iskrittura (ċjoè wara l-klawsola dwar il-valur ta' l-obbligazzjoni) juri li hu fil-mument tar-redazzjoni ta' l-iskrittura bl-ebda mod ma kien beda jbiddel fehmtu kif issa donnu jrid jagħti *ad intendere* fid-deposizzjoni tiegħu;

Lanqas fil-fehma tal-Qorti ma jista' jingħad li l-iskrittura fuq imsemmija fiha nuqqasijiet dwar elementi essenzjali li huma neċessarji biex l-azzjoni attriċi tirnexxi. L-iskrittura privata hija ċara biżżejjed dwar x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet – dik li l-konvenut appellat jittrasferixxi l-proprjetà tal-fond hemm indikat bħala soġġett għaċ-ċens impost fuqu u bl-arja libera tiegħu, u dana bħala korrispettiv għar-rinunzja tal-lokazzjoni tal-fond intier li l-attriċi kienet qiegħda tagħmel bl-istess skrittura;

Il-kliem ta' l-iskrittura qatt ma jistgħu jiġu interpretati, kif donnu jrid jinterpretahom tahom il-konvenut appellat, li l-partijiet riedu li l-attriċi toqgħod biss fil-fond mibni għaliha – bla kera jekk in-nefqa għall-fond kienet taħt il-Lm500 u bil-kera jekk in-nefqa kienet iżjed;

Il-fatt li l-iskrittura ma fiha ebda riferenza għall-garanzija tal-paċifiku pussess jew għall-ispejjeż tal-kuntratt definittiv ma jaffettwa bl-ebda mod il-konklużjoni tal-Qorti billi għal dan in-nuqqas tissupplixxi l-liġi;

Fl-aħħarnett għandu jingħad li l-iskrittura setgħet kienet iżjed ċara iżda għal dan in-nuqqas ta' min irrediġiha ċertament m'għandhiex tbati l-attriċi appellanti. Fi kwalunkwe każ, dak li jingħad fl-iskrittura huwa biżżejjed ċar biex juri x'kienet l-*intenzjoni tal-partijiet. L-attriċi esegwiet l-obbligazzjoni tagħha* skond it-termini ta' l-iskrittura u issa qiegħda titlob li l-konvenut appellat min-naħa tiegħu jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu. Il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija taqbel ma' din it-talba tagħha;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi appellanti kkontenuti fiċ-ċitazzjoni u tikkundanna lill-konvenut biex jaddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment favur l-attriċi tal-*fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni fit-termini* ta' l-imsemmija skrittura ta' l-4 ta' Diċembru, 1978 u tinnomina lin-Nutar Dottor Anthony Attard biex jippubblika l-imsemmi kuntratt ta' trasferiment u tinnomina wkoll lill-Avukat Dr. Richard Camilleri biex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att u fl-aħħarnett tordna li l-imsemmi kuntratt jiġi ppubblikat bil-Malti mill-imsemmi Nutar f'waħda mill-Awli ta' din il-Qorti fl-14 ta' April, 1987, fil-10.30 a.m. L-ispejjeż sija ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza għandhom jitħallsu mill-konvenut appellat.