QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 31 ta' Jannar, 2019

Rikors Numru: 381/2015JPG

Kawza Numru: 1

Attard Services Limited (C4113)

Vs.

B'digriet tal- 11 ta' Mejju 2015, gew mahtura Dr Noel Bartolo u Pl Legali Marie Claire Bartolo bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredi u lill-legatarji mhux maghrufa tad-*decujus* Olga Galea Naudi, armla ta' Carlo Galea Naudi, bint il-mejtin Michele Barbora u Luisa Victoria nee Gilbert Murray, li twieldet l-Isla fil-15 ta' Gunju 1890, kienet toqghod Valletta u mietet fil-21 ta' Novembru 1971 u kif ukoll lill-assenti Ugo Sant Fournier fil-kariga tieghu ta' esekutur testamentarju tad-*decujus*.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors mahluf ta' Attard Services Limited, datat 24 ta' April 2015, a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

1. *Illi bis-sahha tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Joseph Brincat tal-31 ta' Ottubru 1978 (**<u>Dok A</u>**), is-socjeta' rikorrenti xtrat u akkwistat l-utile dominium temporanju minghand The Shell Petroleum Company Limited gia maghrufa The Asiatic Petroleum Company Limited tal-porzjoni art tal-kejl cirka disgha mija tlieta u ghoxrin metru kwadru (923 m.k.) b'faccata fuq Triq it-Tankijiet f'Birzebbugia, fil-kontrada tal-Gzira, tikkonfina mill-lbic ma' Triq it-Tankijiet, mill-majjistral, mit-tramuntana u mill-grigal it-tramuntana mal-proprjeta' ta' Enemalta Corporation bhala successuri fit-titlu ta' Carlo Galea Naudi, mill-lbic ma' propjeta' ta' nies mhux maghrufa bhala successuri fit-titlu ta' Carlo Galea Naudi u mill-grigal mal-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti bhala utilista, liema porzjoni art hija dik murija mberfla bl-ahmar fuq is-site plan hawn annessa bhala dokument immarkat bl-ittra "**<u>Dok B</u>**" u liema porzjoni art hija llum okkupata mill-binja numru tlieta u hamsin (53) f'Triq It-Tankijiet, Birzebbugia konsistenti f'ufficini, mahzen u bitha retroposta, liema binja ghandha l-istess konfini hawn fuq moghtija ghall-imsemmija art u tinsab fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti bhala utilista temporanja successura fit-titolu ta' The Shell Petroleum Company Limited gia maghrufa The Asiatic Petroleum Company Limited (liema porzjoni art bil-binja li hemm fuqha hija hawn taht imsejha "il-Proprjeta"). Din il-proprjeta' kienet inxtrat mis-socjeta' rikorrenti suggett ghac-cens annwu u temporanju ta' tmien euro u hamsa u hamsin centezmi (€ 8.55) gia tlett Liri Maltin u sebgha u sittin centezmu u hames millezmi (Lm3.67,5);*

2. *Illi bis-sahha ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Gunju 1918, l-Avukat Carlo Galea Naudi u ohrajn kienu kkoncedew zewg klawsuri fil-kontrada tal-Gzira hdejn il-bajja ta' San Gorg fil-limiti ta' Birzebbugia (li minnhom il-Proprjeta' tifforma parti) lil The Asiatic Petroleum Company Limited, ghaz-zmien mija u hamsin (150) sena dekorribbli mit-12 ta' Gunju 1918 (**<u>Dok C</u>**);*

3. *Illi skond klawsola numru erbgha (4) tal-istess kuntratt, c-cens temporanju jista' jigi mifdi bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) – "L'enfitewta volendo redimere il canone dovra pagare un capital eguale alla capitalizzazione del canone al tre per cento, ma cio non potra avere luogo prima della spirare de tre anni da*

oggi senza il consenso del concedente, o ammenoche costui non la creda opportune nel detto termine";

4. *Illi s-socjeta' rikorrenti tixtieq tifdi dan l-istess cens temporanju taht il-kundizzjonijiet imsemmija;*

5. *Illi ghal kull bwon fini jinghad ukoll illi:*

   a. *mir-ricerki testamentarji tat-testmenti sigrieti u pubblici li kopja taghhom qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok D*** *u* ***Dok E*** *rispettivament, jirrizulta li d-decujus irregolat il-wirt u s-successjoni taghha permezz tat-testmenti pubblici datati 16 ta' Gunju 1936 u 2 ta' Novembru 1942 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle, u 23 ta' Marzu 1948 fl-atti tan-Nutar E. Agius, u kif ukoll permezz tat-testmenti sigrieti pprezentati personalment mid-decujus (kopji annessi u mmarkati bhala* ***Dok F, Dok G, Dok H, Dok I, Dok J*** *u* ***Dok K*** *rispettivament);*

   b. *it-testmenti pubblici ma' kienux gew revokati permezz tat-testmenti sigrieti;*

   c. *skond l-ahhar testment pubbliku taghha, cioe dak tat-23 ta' Marzu 1948, id-decujus Olga Galea Naudi hatret lil Ugo Sant Fournier bhala l-esekutur testamentarju taghha bir-responsabilta', inter alia, li ai termini tat-testment pubbliku datat 16 ta' Gunju 1936 fl-atti tan-Nutar G.C. Chapelle, jbiegh il-kumplament tal-proprjetajiet taghha, inkluz il-Proprjeta' li taghha s-socjeta' rikorrenti hija utilista, bir-rikavat jinqasam bejn "Curmi del Zeitun", "Creche delle Sliema" u "Piccole Suore (Little Sisters of the Poor) del Hamrun";*

   d. *Ugo Sant Fournier huwa assenti minn dawn il-gzejjer;*

   e. *l-Avukat Dr. Albert Ganado jagixxi bhala negotiorum gestor fl-assenza tal-istess Ugo Sant Fournier, fl-interess tal-eredita' tad-decujus ghalkemm l-awtorita'/kapacita' tieghu li jaghmel hekk, dejjem jekk ghandu, m'hijiex cara;*

f. *f'dan il-kuntest, din l-Onorabbli Qorti qeda tintalab, f'rikors appozitu ghall-hatra ta' kuraturi deputati pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors mahluf, sabiex tiehu in konsiderazzjoni jekk ikunx appozitu illi jigi mahtur l-istess Avukat Dr. Albert Ganado bhala wiehed mill-kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredita' tad-decujus u/jew lil Ugo Sant Fournier bhala esekutur testamentarju;*

6. *Illi permezz ta' rikors ipprezentat fit-22 ta' Dicembru 2010 (Rikors Numru 824/2010) fil-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja), l-imsemmi Avukat Dr. Albert Ganado flimkien ma' Hugo Sant Fournier ipprezentaw rikors li permezz tieghu talbu lill-istess Qorti sabiex inter alia tawtorizza r-reduzzjoni/bejgh ta' dak li dak iz-zmien kienu minghalihom li kienet il-Proprjeta' bil-prezz u taht il-kundizzjonijiet ffissati minn dik il-Qorti. Wara li nhatar l-AIC Mario Cassar biex jirrelata u wara li giet ipprezentata nota mill-istess rikorrent fl-atti tal-istess nota, fit-22 ta' Novembru 2013 il-Qorti laqghet it-talba (digriet numru 957/2013) u awtorizzat il-bejgh/fidi tal-art bil-prezz ta' erba' mija u ghoxrin elf euro ghall-55 sena cens li kien fadal (ara **Dok L**);*

7. *Illi madanakollu rrizulta sussegwentement illi l-Proprjeta' ma' kienetx giet koperta mid-digriet finali msemmi fil-paragrafu precedenti apparti illi ma' kien hemm il-htiega tal-ebda valutazzjoni sabiex jigi awtorizzat il-fidi tac-cens. Ghalhekk fit-18 ta' Marzu 2014 (Rikors Numru 262/2014) fil-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja), l-Avukat Dr. Albert Ganado bhala negotiorum gestor fl-assenza tal-esekutur testamentarju Hugo Sant Fournier, talab lil dik l-Onorabbli Qorti tawtorizzah jifdi c-cens fuq indikat bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) minflok l-esekutur imsemmi, liema awtorizzazzjoni giet moghtija lilu mill-Onorabbli Qorti permezz tad-digriet taghha numru 319/2014 tas-17 ta' April 2014 (ara **Dok M**);*

8. *Illi ghal xi raguni jew ohra, wara ftit zmien l-abbli Avukat Dr. Albert Ganado beda jinsisti li l-hlas bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) min-naha tas-socjeta' rikorrenti fuq il-kuntratt appozitu (abbozz ta' liema kuntratt kien diga thejja min-Nutar Dr. Pierre Attard) ma' kienx ser ikun bizzejjed sabiex jigi akkwistat id-*

direttum dominium u l-freehold tal-Proprjeta' b'dan illi sabiex isir hekk is-socjeta' rikorrenti tkun trid thallas somma ferm ikbar;

9. *Illi minkejja t-tenattivi ta' diversi professjonisti fosthom tan-Nutar Dr. Pierre Attard LL.D, l-abbli Avukat Dr. Albert Ganado baqa' jzomm ferm il-posizzjoni tieghu;*

10. *Illi ghalhekk jehtieg l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna li jinhatru kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-esekutur testamentarju assenti jew lill-eredita ta' Olga Galea Naudi fuq il-kuntratt notarili appozitu sabiex issir ir-redenzjoni kontemplata u regolata taht il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Gunju 1918.*

Ghaldaqstant premess is-suespost is-socjeta' rikorrenti umilment titlob li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara illi bis-sahha tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Gunju 1918, is-socjeta' rikorrenti ghandha d-dritt li tifdi c-cens temporanju tal-Proprjeta' taghha bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) sabiex b'hekk takkwista d-direttum dominium tal-istess Proprjeta' minghand l-esekutur testamentarju assenti, l-eredi jew il-legatarji ta' Olga Galea Naudi;*

2. *Tordna lill-kuraturi deputati mahtura minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jirrapprezentaw lill-esekutur testamentarju assenti, l-eredi jew lill-legatarji mhux maghrufa tad-decujus Olga Galea Naudi sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti, jersqu ghall-kuntratt notarili ta' redenzjoni favur is-socjeta' rikorrenti skond il-kundizzjonijiet elenkati fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Gunju 1918 u ghal dan il-ghan tahtar lin-Nutar Dr. Pierre Attard LL.D. sabiex jippubblika l-att notarili relattiv ta' redenzjoni;*

3. *Fil-kaz illi l-abbli Avukat Dr. Albert Ganado ikun gie mahtur sabiex jirrapprezenta lill-esekutur testamentarju assenti, l-eredi jew lill-legatarji mhux maghrufa tad-*

decujus Olga Galea Naudi, tahtar lil kuraturi deputati ohra sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv.

Bl-ispejjez gudizzjarji kollha inkluzi dawk tar-rikors ghall-hatra ta' kuraturi deputati, pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors mahluf.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Noel Bartolo u PL Marie Claire Bartolo nominati kuraturi deputati b'digriet tal-11 ta' Mejju 2015 biex jirrapprezentaw lil eredi u legatarji mhux maghrufa tad-decuius Olga Galea Naudi u kif ukoll lill-assenti Ugo Sant Fournier fil-kariga tieghu ta esekutur testamentarju tad-decuius, datata 9 ta' Gunju 2015, a fol 86 et seqq li taqra hekk:

Jesponu bir-rispett u bil-gurament tieghu Dr. Noel Bartolo (ID 543473(M) fil-kwalita tieghu premessa jeccepixxi:

1. *Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirrnexxielhom jikkomunikaw mal-intimata minnhom rapprezentata u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mad-dirigenti u /jew rapprezentanti tas-socjeta intimata.*

2. *Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat in-Nota ta' Attard Services Limted, datat 10 ta' Gunju 2015, a fol 87;

Rat it-twegiba ulterjuri tal-konvenuti datata 7 ta Novembru 2016, a fol 125 et seqq li taqra hekk:

Jesponu bir-rispett u l-Av. Noel Bartolo (K.I 543473M) fil-kwalita' tieghu ta' kuratur bil-gurament tieghu jikkonferma illi:

1. *Din il-kawza saret inutilment ghax l-Avukat Albert Ganado, bhala negotiorum gestor tal-wirt, kien awtorizzat b'dikriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja tas-17 ta' April 2014 jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ghall-fidi tac-cens temporanju ghaz-zmien li fadal bi prezz ekwivalenti ghall-kapitalizzazzjoni tal-istess cens bir-rata ta' tlieta fil-mija (3%) kif stipulate fil-kuntratt originali ta' enfitewsi tat-12 ta' Gunju 1918;*

2. *l-Avukat Ganado kien dispost jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi tac-cens temporanju kif awtorizzat, u fil-fatt ipprezenta ruhu ghall-pubblikazzjoni li izda ma sehhitx ghax is-socjeta' attrici ippretendiet illi bil-hlas tal-prezz tal-fidi tikseb mhux biss il-fidi tac-cens temporanju izda wkoll il-proprjeta' hielsa wera l-gheluq tal-enfitewsi temporanja;*

3. *id-dritt moghti lill-utilista (illum is-socjeta' attrici) bil-kuntratt tat-12 ta' Gunju 1918 kien dak ta' 'redimere il canone', i.e. il-canone temporanju, u mhux ta' 'acquistare la proprieta'; il canone li bil-fidwa tikseb l-attrici jintemm fit-11 ta' Gunju 2068 meta tintemm l-enfitewsi (mija u hamsin (150) sena wara l-koncessjoni originali) u ghalhekk l-attrici ma tistax bil-fidwa tikseb drittijiet li jiswew wara l-11 ta' Gunju 2068;*

4. *ghandu jigi rilevat li t-talba tas-socjeta' rikorrenti difatti hi limitata ghal dikjarazjoni li hi 'ghandha dritt li tifdi c-cens temporanju tal-proprjeta' taghha bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) sabiex b'hekk takkwista d-direttum (sic) dominium tal-istess proprjeta''. M'hemm ebda talba ghax-xiri tal-proprjeta' libera u franka wara li tispicca l-enfitewsi temporanja, u din ma tista' qatt issir ghaliex id-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti jispiccaw ghal kollox fil-11 ta' Gunju 2068, jigifieri fi zmien tnejn u hamsin (52) sena. Illum is-socjeta' ghandha l-utile dominium temporaneum ghaz-zmien li fadal, u meta tifdi c-cens temporanju ikollha anke d-directum dominium temporaneum, ukoll ghaz-zmien li fadal u mhux oltre. Id-drittijiet tal-eredita' ghal wara li tispicca l-enfitewsi temporanja huma u jibqghu dejjem integri sakemm ma jinbighux bir-rieda u bil-kunsens tal-werrieta;*

5. *ghaldaqstant fis-sentenza taghha din il-Qorti onorabbli ghandha taghmilha cara a skans ta' kull ekwivoku li l-fidi tac-cens temporanju bl-ebda mod ma jippregudika jew jolqot id-drittijiet tal-proprjeta' libera fi tmiem iz-zmien miftiehem tal-enftewsi temporanja tnejn u hamsin (52) sena ohra;*

6. *ghall-finijiet tal-ispejjez tal-kawza jigi rilevat li dawn ghandha tigi kundannata thallashom kollha s-socjeta' rikorrenti ghaliex l-Avukat Dottor Albert Ganado, bhala negotiorum gestor tal-eredita', kien dejjem pront joqghod ghat-termini tad-dikriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja u l-kawza ghalhekk saret ghalxejn. Kienet is-socjeta' attrici li ppruvat takkwista b'xejn proprjeta' li meta saret l-istima tal-Perit Mario Cassar tliet snin ilu kienet ga tiswa' erba' mija u ghoxrin elf euro (€420,000) u meta tintemm l-enfitewsi fl-2068 tiswa ferm u ferm izjed.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Rat in-noti ta sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

In-Nutar Pierre Attard xehed a fol 110 *et seqq* illi huwa kien gie inkarigat mis-socjeta rikorrenti sabiex jinfeda c-cens li hemm fuq l-art f'Birzebbugia li kien jithallas lill-eredi ta' Olga Galea Naudi, li kienu rapprezentanti mill-kuratur Dr. Albert Ganado. Spjega li kienu saru varji rikors quddiem il-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja), u kienet saret laqgha wara li kien baghat kopja ta' minuta abbozzata minnu lil Dr. Albert Ganado. Spjega li meta kienu qed jifdu c-cens temporaneju kienu qed jakkwistaw il-proprjeta assolta u allura kien zied dan bhala paragrafu, izda meta inqrat din il-part waqt il-laqgha, Dr. Ganado kien oppona ruhu ghaliha ghaliex qal li ma kienetx skont id-digriet tal-Qorti. Spjega li fil-kuntratt fejn kien gie mpost ic-cens kien hemm klawsola li kienet tispecifika li c-cens seta' jinfeda bil-hlas t'ammont specifiku, u hu fehem li din tfisser li meta tifdi c-cens takkwista l-proprjeta assoluta. Kompla li pero Dr. Ganado ma qabilx ma dan u insista li t-tifsira tal-

kliem ta' dan il-kuntratt kienet illi wiehed ihallas dik is-somma sabiex ma jkomplix ihallas cens, izda ma jakkwistax id-dirett dominju wara li jghalaq ic-cens.

In kontro-ezami a fol 112 spjega illi Dr. Albert Ganado kien qieghed jidher bhala *negotiorum gestor* ghall-eredita, u zied illi huwa kellu biss kuntatt ma Dr. Ganado.

Ri-prodott a fol 197 *et seqq* xehed illi huwa qatt ma kellux xi intenzjoni li jinganna lil Dr. Ganado. Spjega illi fis-17 ta' Mejju 2017 huwa kien baghat email lill-Avukat Dr. Austin Sammut u persuni ohrajn, ghaliex ma kellux l-indirizz tal-email ta' Dr. Ganado sabiex jigi iffissat appuntament, u f'dan l-email kien filfatt diga semma illi l-intiza tieghu kienet illi l-awtorizazzjoni tal-Qorti kienet tinkludi l-akkwist ta' titolu ta' proprjeta assoluta fuq l-art in kwistjoni, u li xtaq jassigura li Dr. Ganada kien jaqbel ma' dan. Xehed illi mill-esperjenza tieghu bhala Nutar ghal 32 sena, kemm -il darba ra klawsoli rigward ir-redenzjoni ta' cens temporanju bhal ma hemm fil-kuntratt in kwistjoni, u l-kuntratti ta' fidi relattivi, u l-intepretazzjoni taghhom dejjem kienet illi meta jinfeda c-cens ikun qieghed jigi akkwistat id-dirett dominju. Qal illi filfatt din hija xi haga li komunement issir mal-Kurja u mal-Awtorita tad-Djar.

In kontro-ezami a fol 271 *et seqq* spjega illi huwa nizzel illi s-socjeta rikorrenti qed tirridemi u takkwista flok biss tirredimi fl-abbozz meta d-dritt moghti fil-kuntratt huwa biss li tirredimi ghaliex l-interpretazzjoni tieghu kienet illi meta inti tifdi cens tkun qed takkwista wkoll id-dritt dominju. Xehed illi huwa zied il-klawsola 1.2 sabiex jaccerta ruhu li l-partijiet ikunu qed jifhmu u jaqblu fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt, sabiex jevita li eventwalment ikollhom jinftehu kawzi sabiex jigi interpretat il-kuntratt. Xehed illi kien ghamlu paragrafu apparti wkoll sabiex juri li dak li kien qed jaghmel kien differenti minn dak li kien hemm fid-digriet. Mistoqsi x'ifisser ghalih il-kuntratt minghajr il-klawsola numru 1.2 xehed illi ghalih minghajr din il-klawsola l-kuntratt jibqa' miftuh, ghaliex "*meta wiehed jixtri, jixtri ghalih u ghas-suq"* u ghalhekk m'hux bizzejjed li l-kuntratt jifmuh biss il-partijiet izda huwa necessarju li jinftiehem minn kull min jista' jasal biex jixtri l-istess proprjeta. Xehed illi filfatt is-socjeta rikorrenti kienet taht l-impressjoni li kienet ser tkun qed tifdi c-cens u takkwista l-proprjeta assoluta.

In re-ezami a fol 277 *et seqq* xehed illi huwa qatt ma ghamel kuntratt ta' fidi ta' cens fejn il-proprjeta assoluta tibqa' mdendla wahedha.

Dr. Albert Ganado xehed permezz ta' affidavit a fol 123 *et seqq* illi huwa kien gie nominat bhala *negotiorum gestor* fl-assenza minn Malta tal-esekutur testamentarju tal-mejta Olga Galea Naudi, Hugo Sant Fournier, u dan permezz tad-digriet numru 824/2010. Spjega illi Galea Naudi kienet tipposjedi d-dirett dominju temporanju ghaz-zmien li baqa' ta' 150 sena mit-18 ta' Gunju 1918 u c-cens annwu relattiv ta' Lm30 fis-sena ta' zewg ghelieqi fil-limiti ta' Birzebbugia, u kellha l-proprjeta assoluta, bhala libera u franka, tal-istess ghelieqi ghal wara t-terminazzjoni tal-perjodu enfitewtiku. Kompla li l-utilista tat-tieni ghalqa, b'kejl ta' tlett itmiem, sieh u seba kejliet, kienet is-socjeta rikorrenti li kellha thallas cens temporanju ta' Lm3.67 fis-sena, li kien redemibbli bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% skont il-kuntratt enfitewtiku originali tat-12 ta' Gunju 1918.

Spjega illi huwa kien gie nformat mis-socjeta rikorrenti li kienet xtaqet tirredimi d-dirett dominju temporanju u fl-istess hin tixtri l-proprjeta libera u franka ghal wara li tiskadi l-enfitewsi temporanja, u li kienet lesta li thallas hi stess l-ispejjez involuti. Kompla li ghalhekk huwa kien ipprezenta rikors quddiem il-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja fit-22 ta' Dicembru 2010 sabiex jigi awtorizzat jipprocedi ghar-redenzjoni tac-cens u ghall-bejgh eventwali tal-proprjeta libera u franka, skont l-istimi tal-esperti approvati mill-Qorti. Xehed illi l-AIC Mario Cassar kien zamm access fil-presenza ta' Kenneth Attard u issottometta stima ta' €420,000 ghall-bejgh tal-imsemmija art libera u franka ta' wara l-55 sena li kien fadal, u l-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja kienet approvat il-bejgh b'dan il-prezz b'digriet tat-22 ta' Novembru 2013. Kompla illi s-socjeta rikorrenti ma werietx interess li tixtri l-art b'dak il-prezz u ghalhekk hu kien iddecieda li almenu ssir ir-rendenzjoni tac-cens temporanju ta' €8.55 fis-sena, u ghalhekk kien intavola rikors f'dan is-sens li kien gie milqugh fis-17 t'April 2014.

Xehed li hu kien ghamilha cara lis-socjeta rikorrenti li hu setgha biss jersaq ghall-kuntratt ta' fidi ta' cens ta' €8.55 fis-sena bit-3% biss, u dan skont id-digriet tal-Qorti. Qal li wara hafna dewmien kien gie ffissat appuntament sabiex isir dan il-kuntratt li ghalih is-socjeta rikorrenti kienet inkarigat lin-Nutar Dr. Pierre Attard, u ghalhekk kien talab lin-Nutar sabiex jibghatlu d-dokumenti relattivi kollha. Kompla illi eventwalment giet iffissata gurnata sabiex isir il-kuntratt, u ghas-socjeta rikorrenti kienu dehru zewg diretturi. Spjega li waqt lin-Nutar kien qieghed jaqra l-abbozz hu kien induna li kien gew interpolati l-kliem '*u l-proprjeta assoluta tal-proprjeta wara l-imsemmi terminu*' tal-koncessjoni originali

enfitewtika, u ghalhekk kien talab lin-Nutar sabiex jispjega kif il-fidi ta’ cens ta’ €285, kien ser jinkludi l-proprjeta libera u franka wara li tispicca l-enfitewsi, li kienet giet stmata fil-valur ta’ €420,000, izda n-nutar ma kienx kapaci jispjega. Zied li hu kien qal lin-Nutar ukoll li hu kien awtorizzat biss ghall-fidi ta’ cens u li kieku ma ndunax bl-interpolazzjoni tal-kliem imsemmi il-kuntratt kien ser ikun null ghaliex kien ikun *ultra vires* ghal awtorizazzjoni li kellu, u ghaliex seta’ jigi annullat bl-*actio pauliana* minhabba frodi ta’ €420,000. Qal li ghalhekk il-laqgha kienet spiccat hesrem u ma saret l-ebda laqgha ohra. Zied li hu dejjem kien lest li jesegwixxi l-fidi ta’ cens bil-valur ta’ €285, u ghalhekk dawn il-proceduri saru ta’ xejn.

Xehed ukoll viva voce a fol 183 *et seqq* illi l-freehold, u cioe l-utili dominju temporanju u d-dirett dominju temporanju huwa zewg affarijiet kompletament separati u distinti, u huwa ghalhekk li ma setghax jaccetta illi bil-kapitalizzazzjoni tac-cens il-proprjeta ssir kollha tas-socjeta rikorrenti. Xehed illi filfatt huwa ma kellux bzonn jaghmel rikors sabiex jitlob l-awtorizazzjoni tal-Qorti ghall-kapitalizzazzjoni tac-cens ghaliex dan kien dritt tas-socjeta rikorrenti, u ghalhekk originarjament, it-talba tas-socjeta rikorrenti kienet sabiex hu jitlob awtorizazzjoni ghall-bejgh tal-utili dominju temporanju. Zied illi ghall-ewwel is-socjeta rikorrenti kienet kuntenta bit-termini kif awtorizzati mill-Qorti ta’ gurisdizzjoni Volontarja tant illi kien ircieva ittra minghand in-Nutar Attard sabiex jimxu fuq dawk it-termini. Ippreciza li dan huwa cens temporanju u zied li li kieku c-cens kien wiehed perpetwu l-affarijiet ikunu differenti ghaliex hemm il-ligi. Zied ukoll illi ma jaqbilx li huwa kien inadempjenti kif qed jigi allegat fir-rikors tas-socjeta rikorrenti, ghaliex huwa ma kienx accetta l-pubblikazzjoni tal-kuntratt peress illi n-Nutar kien zied il-parti tal-akkwist ta’ titolu assolut fuq il-proprjeta in kwistjoni.

In kontro-ezami a fol 189 *et seqq.*, ikkonferma illi n-Nutar Attard kien ghadilu l-minuta tal-abbozz qabel ma kienu ltaqu. Ikkonferma ukoll illi d-digriet tal-Qorti kien inghata fuq rikors li sar minnu u mhux mis-socjeta rikorrenti. Qabel illi l-Qorti kienet awtorizzat, u mhux ordnat ir-redenzjoni tac-cens, izda ma qabilx illi dan ifisser illi l-partijiet kellhom kull dritt jinterpretaw kif ha ssir ir-redenzjoni tac-cens ghaliex specifika illi huwa m’huwiex qed jidher bhala parti fuq il-kuntratt izda sempliciment bhala *negotorium gestior.* Xehed illi kemm ghac-cens temporanju kif ukoll ghac-cens perpetwu, dak li jkun qed jakkwista l-enftitewta bil-fidi tac-cens huwa illi jigi ezentat milli joqghod kull sena

jhallas ic-cens annwali. Xehed illi fil-kaz ta' cens temporanju, meta jaghlaq ic-cens kollox jerga jmur lura ghand id-direttarju.

Ikkonsidrat;

Permezz ta' din il-kawza is-socjeta rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi bis-sahha tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tat-12 ta' Gunju 1918, is-socjeta rikorrenti ghandha d-dritt li tifdi c-cens temporanju tal-art in kwistjoni bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% sabiex b'hekk takkwista d-direttum dominium tal-istess proprjeta, u tordna lill-kuraturi deputati mahtura sabiex jirraprezentaw lill-assenti esekutur testamentarju tad-decujus Olga Galea Naudi jersqu ghall-kuntratt notarili ta' redenzjoni favur is-socjeta rikorrenti skont il-kondizzjonijiet elenkati fl-imsemmi kuntratt.

Permezz tar-risposta ulterjuri mahlufa tal-kuraturi deputati gie eccepit illi din il-kawza saret inutilment peress illi Dr. Ganado kien dejjem dispost illi jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi ta' cens temporanju li ma sehhitx biss ghaliex is-socjeta rikorrenti ippretendiet illi bil-prezz tal-fidi ta' cens tikseb mhux biss il-fidi tac-cens temporanju izda wkoll il-proprjeta hielsa wara l-gheluq tal-enfitewsi temporanja, meta d-dritt tas-socjeta rikorrenti, skont il-kuntratt originali ta' enfitewsi huwa biss dak ta' *redimere il canone'* u mhux wkoll illi takkwista l-propjeta. Eccepew illi filfatt it-talba hija ghal dikjarazzjoni li s-socjeta rikorrenti ghandha dritt li tifdi c-cens temporanju bir-rata ta' 3%, u dak li jaghtiha dan il-fidi huwa d-directum dominium temporanju ghaz-zmien li fadal, u mhux oltre, u ghalhekk dan ghandu jigi dikjarat b'mod car minn din il-Qorti. Eccepew ukoll illi l-ispejjez ta' din il-kawza ghandha tbaghtihom is-socjeta rikorrenti peress illi Dr. Albert Ganada kien dejjem dispost li jidher ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi ta' cens temporanju.

Illi mill-atti jirrizulta l-Avukat Carlo Galea Naudi u ohrajn kien kkoncedew zewg klawsuri fil-kontrada tal-Gzira hdejn il-bajja ta' San Gorg, fil-limiti ta' Birzebbugia, li minnhom tifforma part l-art in kwistjoni lil The Asiatic Petroleum Company permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi ghal 150 sena dekoribbli mit-12 ta' Gunju 1918. Illi sussegwentement s-socjeta rikorrenti xtrat l-utile dominju temporanju tal-art in kwistjoni minghand The Shell Petroleum Company, gia The Asiatic Petroleum Company, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat tal-31 t'Ottubru 1978 ghaz-zmien rimanenti. Fil-kuntratt originali ta' enfitewsi temporaneja kien hemm klawsola li taghti d-dritt lil enfitewta sabiex jirredimi

l-canone bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3%, u s-socjeta rikorrenti uriet ix-xewqa li taghmel dan. Ghalhekk, Dr. Albert Ganado, bhala *negotiorum gestior* tal-eredita ta' Olga Galea Naudi kien prezenta rikors quddiem il-Qorti ta' Gurisidizzjoni Volontarja ghall-awtorizazzjoni biex tinbiegh l-art in kwistjoni, liema awtorizazzjoni kienet inghatat, sabiex l-art tinbiegh ghal prezz ta' €450,000 hekk kif stabbilit mill-esperti teknici mahtura mill-Qorti. Illi l-istess Dr. Albert Ganado kien intavola wkoll rikors iehor quddiem il-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja ghall-awtorizazzjoni sabiex is-socjeta rikorrenti tirredemi l-canone ai termini tal-koncessjoni enfitewtika temporaneja, liema awtorizazzjoni inghatat ukoll. Ghalhekk is-socjeta rikorrenti kienet inkarigat lin-Nutar Dr. Pierre Attard sabiex jabozza il-kuntratt relattiv. Illi pero waqt li kien qieghed jinqara l-kuntratt min-Nutar, inqala' disgwid ghaliex in-Nutar kien inkluda fl-abbozz klawsola skont liema is-socjeta rikorrenti kienet ser takkwista l-proprjeta in kwistjoni b'titolu assolut, fatt illi Dr. Ganado ma qabilx mieghu u hass illi kien *ultra vires* ghal dak li kien gie awtorizzat mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja, peress illi l-akkwist ta' titolu ta' proprjeta assoluta kien gie awtorizzat mill-Qorti bil-kondizzjoni illi l-proprjeta tinbiegh ghas-somma ta' €450,000. Kien ghalhekk illi giet intavolata din il-kawza, peress illi bejn il-partijiet ghad baqa' disgwid rigward jekk is-socjeta rikorrenti tistghax takkwista l-art in kwistjoni b'titolu ta' proprjeta assolut billi tifdi c-cens in kwistjoni bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3%.

Fin-nota ta' sottomissjoni taghha s-socjeta rikorrenti taghmel referenza ghal ligi Taljana rigward l-enfitewsi, u tghid illi skont il-ligi Taljana, kemm fil-kaz tal-enfitewsi perpetwa kif ukoll fil-kaz tal-enfitewsi temporanja, l-enfitewta ghandu dritt *ex lege* illi jifdi c-cens (*affrancazione dell'enfiteusi*). Ticcita kummentaturi tal-Kodici Civili Taljan illi kollha jaqblu l-fidi tac-cens jittrasforma id-dritt parzjali tal-enfitewsi, fi dritt shih ta' proprjeta. Minn naha taghhom, l-intimati *noe* jargumentaw illi l-fidi ta' cens, partikolarment meta c-cens ikun wiehed temporanju, m'huwa xejn hlief hlas bil-quddiem tac-cens dovut ghaz-zmien li jkun fadal tac-cens, sabiex ic-censwalista jehles mill-inkonvenjent li joqghod jivversa l-pagamenti annwali, u li ghalhekk, fil-kaz ta' cens temporanju, malli jispicca z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, il-fond jerga jirriverti lura ghand id-direttarju.

Il-Qorti rat illi fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph G. Coleiro noe vs Maria Felicita Cremona** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 t'Ottubru 1987 il-Qorti kienet dahlet funditus fuq l-effett tal-fidi tac-cens. Ghalkemm f'dak il-kaz ic-cens in kwistjoni kien wiehed perpetwu, din il-Qorti taghraf illi l-insenjament kontenut f'din is-sentenza japplika wkoll ghal kaz de quo

peress illi fl-istess sentenza gie diskuss l-effett tal-fidi tac-cens kemm meta jsir ai termini tal-ligi, u kif ukoll meta jsir ai termini ta' klawsola ta' fidi kontenuta f'kuntratt. L-Ewwel Qorti kienet irrilevat is-segwenti fir-rigward tal-effett tal-fidi ta' cens:

> ***"...bil-fidi tac-cens id-dirett dominju kkonsolida mal-utili dominju fil-persuna tal-konvenuta, u kwindi illum hija tinsab proprjetarja assoluta tal-fond de quo.*** **[...]** ***Minn dan jitnissel li l-konvenuta ghandha l-jedd li tgawdi l-fond in kwistjoni b'mod assolut, basta dak l-usu ma jmurx kontra xi ftehim li l-awtur taghha (ghax dak li kkontratta l-awtur taghha jorbot lilha wkoll – art.1041 Kodici Civili) kien ghamel mas-socjeta' attrici dwar it-tgawdija u l-usu tal-imsemmi fond ghax dak il-ftehim ghandu s-sahha tal-ligi bejn il-partijiet li ghamluh. Inoltre, kif unhu pacifikament ammess id-dritt assolut fit-teorija biss, u fil-prattika ssofri xi restrizzjonijiet biex dak l-usu jigi rikonciljat mad-drittijiet l-ohrajn."***

Dan ir-ragunament kien gie ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell, li kienet qalet illi:

> **"*Illi in effett malli l-"canone" stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt, jigi mifdi mill-enfiteuta l-istess enfiteuta jigi l-padrun dirett, assolut tal-fond kollu kif kien gie mghoti in enfitewsi. Skond l-awtur citat* [b'referenza ghal Ricci] *pero' meta jkun hemm riservi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjeta maghmula favur il-koncedent dawn ghandhom jigu konsidrat apparti l-fidi. Dan jista' jinghad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kemm ukoll meta jsir bil-forma tal-ligi bhal kaz in ezami*"**

Fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 t'Ottubru 2003 intqal illi:-

> "*Illi* ***meta jigi mifdi cens****, kif sar f'dan il-kaz minn Spiteri (ara Dok a fol. 88),* ***l-obbligazzjonijiet finanzjarji u personali jispiccaw, izda jibqghu dawk marbuta mal-proprjeta` bhal servitujiet****. Gie deciz mill-Qrati taghna li ghalkemm isir il-fidi ta' cens fil-bejgh, il-*

koncedent li jkun irriserva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta' proprjeta` dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante lfidi tac-cens, ara Appell S. Testaferrata Moroni Viani et vs C. Caruana & Co Ltd et deciza fis-6 ta' Ottubru, 2000 u J. G. Coliero vs M. Felice Caruana deciza fil-14 ta' Ottubru, 1987.

"Ghalhekk, f'dan il-kaz, nonostante l-fidi tac-cens, l-imposizzjoni tal-limitazzjoni altius non tollendi, li hija element ta' proprjeta`, baqghet torbot lis-successuri fit-titolu."

Il-Qorti rat illi huwa minnu li fis-sentenza **Norman Cutajar vs Farr Limited** deciza fit-12 ta' Gunju 2014, il-Qorti kienet qalet illi m'huwiex possibli li tifdi cens temporanju. Illi pero, huwa car illi r-ragunament ta' dik il-Qorti kien illi galadarba l-ligi nnifisha ma tipprevedix il-fidi ta' cens temporanju, ghal Qorti dak li gara kien xiri ta' dirett dominju ai termini ta' klawsola ta' redenzjoni tal-kuntratt. Din il-Qorti bir-rispett pero ma taqbilx illi m'huwiex possibli li jsir fidi ta' cens temporanju, u li ghalhekk il-klawsoli kuntrattwali ta' fidi ta' cens temporanju huma klawsoli rigward xiri ta' dirett dominju. Il-Qorti taghraf illi fil-Kodici Civili Taljan, il-fidi ta' cens kemm perpetwu, kif ukoll temporanju, huwa dritt *ex lege* ta' kull enfitewta. Minn naha l-ohra, fil-ligi Maltija, huwa l-enfitewta li jgawdi minn enfitewsi perpetwa li jgawdi minn dritt *ex lege* li jifdi cens. Enfitewta taht kuntratt ta' cens temporanju m'ghandu l-ebda dritt li jifdi c-cens *ex lege,* izda jista' jifdih biss jekk jigi koncess dan id-dritt mid-direttarju tal-proprjeta. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan ma jfissirx illi m'huwiex possibbli li tifdi cens temporanju, izda jfisser biss li fil-kaz ta' enfitewsi temporanju, l-ligi taghti l-fakolta lid-direttarju tal-proprjeta sabiex, fid-diskrezzjoni tieghu, jiddeciedi jekk iridx jikkoncedi lil enfitewta d-dritt li jifdi c-cens jew le, taht kwalunwke kondizzjonijiet li jaghzel li jimponi d-direttarju fil-kuntratt originali.

Il-Qorti taghraf ukoll illi mid-dottrina jirrizulta wkoll li l-argument tal-intimati noe huwa nfondat. Hekk per ezempju, jispjega b'dan il-mod ir-raguni ghalfejn originarjament il-ligi Taljan, permezz tal-Artikolu 1701 tal-Leggi Civili Napoletane kienet tippermetti biss il-fidi ta' cens fejn dan id-dritt ikun inghata fil-kuntratt mid-direttarju:

"*...il legislatore non poteva accordare al possessore precario, ossia all'enfiteuta, la facoltà di annientare il diritto del proprietario effettivo*

> ***del fondo, col permettere l'affrancamento del canone, mercè il pagamento del corrispondente capitale. » Autorizzare l' enfiteuta ad affrancare contro la volontà del proprietario, sarebbe stato lo stesso che autorizzare una vendita coattiva.”***[1]

Minn naha l-ohra, b’referenza ghall-ligi Taljana kontemporaneja, li taghti dritt *ex lege* ta’ fidi kemm lil enfitewta perpetwu u kif ukoll lil enfitewta temporaneju, l-istess awtur jikkummenta illi **“[i]*l diritto nell'enfiteuta di redimere il fondo è sempre preferito al diritto del concedente di chiedere la devoluzione del medesimo…*”** Filfatt, **Laurent** jikkritika l-ligi Taljana li taghti dejjem dritt *ex lege* ta’ fidi ta’ cens, ghaliex **“…*succede che quando l'enfiteuta redime il fondo, il proprietario riceve una somma minore di quella che avrebbe ricavata dall'alienazione del suo predio*”** u fil-fehma tieghu dan hu rizultat tal-fatt li l-legislatur ghazel li jipprotegi d-dritt tal-enfitewta **“…*anche negando i giusti diritti del concedenti.*”**[2]

Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, ma hemm xejn fid-dottrina u fil-gurisprudenza illi jikkorobora l-argument tal-intimati *noe.* Ghandu jinghad illi m’huwiex il-kaz illi cens temporanju ma jistghax jinfeda. Skont il-ligi Maltija, il-fidi ta’ cens perpetwu huwa dritt li huwa **dejjem** moghti lic-censwalista ai termini tal-ligi, u ghalhekk, anke fl-assenza ta’ ftehim bejn id-direttarju u c-censwalista, cens perpetwu jista’ dejjem jigi mifdi. Minn naha l-ohra, cens temporanju jista’ jigi mifdi **biss** jekk id-direttarju jkun akkorda din il-fakolta lic-censwalista fil-kuntratt originali. Pero la l-ligi, la d-dottrina, u lanqas il-gurisprudenza ma taghmel distinzjoni bejn l-effett tal-fidi ta’ cens perpetwu u l-effett ta’ fidi ta’ cens temporanju – l-unika distinzjoni li tirrizulta tibqa’ dik appena msemmija rigward meta c-censwalista jkollha l-fakolta li jifdi c-cens.

Il-Qorti tifhem kif ghall-intimati *noe* jinhass ingust illi proprjeta li llum il-gurnata tiswa’ €450,000 tista’ tigi akkwistata mis-socjeta rikorrenti ghal mera frazzjoni ta’ din is-somma, bil-fidi tac-cens skont kif kien miftiehem bejn l-awturi tal-partijiet. Izda dan lanqas huwa kaz fejn dan il-fidi tac-cens qed jigi mpost mill-ligi, taht kondizzjonijiet dettati mill-ligi, fejn allura kienet tkun applikabbli l-kritika ta’ **Laurent** illi qed issir ingustizja mad-direttarji mill-Istat. F’dan il-kaz, kienu d-direttarji originali stess li ghazlu li jaghtu lill-

---

[1] Laurent, *Istituzioni di Diritto Civile,* Vol. VI, 283.
[2] Laurent, *Istituzioni di Diritto Civile,* Vol. VI, 302.

enfitewta d-dritt ta' redenzjoni, taht kondizzjonijiet mposti minnhom stess f'liberta assoluta. Il-Qorti taghraf illi bhal f'kull kuntratt iehor, hawnhekk japplika l-principju ta' *pacta sunt servanda,* u l-partijiet huma marbuta b'dak li kienu ftehmu l-awturi taghhom. Il-Qorti tirrileva illi fiz-zmien meta ghall-ewwel seta' jsir dan il-fidi, u cioe circa 1921, is-somma dovuta ghall-fidi ta' cens kienet wahda pjuttost gholja, u ghalhekk ghal dak iz-zmien, il-mod kif kellu jinfeda dan ic-cens kien jaghmel sens ekonomiku. Li gara huwa illi hadd ma pprova jifdi dan ic-cens qabel, mat-trapass ta' 97 sena mill-koncessjoni enfitewtika originali, naturalment l-ammont pattwit ma baqghax konsonanti mar-realta finanzjarja. Illi pero, l-awturi tal-intimati *noe* ghazlu minn jeddhom illi ma jimponu l-ebda kondizzjoni ohra fuq il-fidi tac-cens peress illi ma pprovdewx ghall-awment tal-canone jew tal-kapitalizzazzjoni mat-trapass taz-zmien. Lanqas ma pprovdew illi l-jedd ta' fidi ta' cens jintilef mat-trapass ta' certu ammont taz-zmien. L-unika kondizzjoni illi ghazlu li jimponu kienet dik, illi c-cens in kwistjoni seta' jigi mifdi wara li jghaddu tliet snin mid-data tal-koncessjoni enfitewtika originali, liema kondizzjoni hija oramai evidentement sodisfatta. Illi l-kuntratt huwa l-ligi bejn il-partijiet, u ghandu jigi osservat u mwettaq in *buona fede.* Din ir-regola tibqa' tapplika kemm jekk il-fidi sar fl-1922 kif ukoll jekk il-fidi jsir fl-2019. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm tifhem il-frustrazzjoni tal-intimati *noe*, huma ma jistghux jippretendu illi jcahhdu lis-socjeta rikorrenti minn dritt li kien gie akkwistat mill-avventi kawza taghha, u b'hekk jonqsu li jonoraw obbligu li dahhlu ghalih volontarjament u xjentement l-avventi kawza tal-intimati noe.

Illi ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi l-eccezzjonijiet tal-intimati *noe* huma nfondati u t-talbiet tas-socjeta rikorrenti ghandhom jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati noe, tilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti u konsegwentment:

4. **Tiddikjara illi bis-sahha tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Gunju 1918, is-socjeta' rikorrenti ghandha d-dritt li tifdi c-cens temporanju tal-Proprjeta' taghha bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) sabiex b'hekk takkwista d-*direttum dominium* tal-istess Proprjeta' minghand l-esekutur testamentarju assenti, l-eredi jew il-legatarji ta' Olga Galea Naudi;**

5. **Tordna lill-kuraturi deputati mahtura minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jirrapprezentaw lill-esekutur testamentarju assenti, l-eredi jew lill-legatarji mhux maghrufa tad-*decujus* Olga Galea Naudi sabiex fit-28 ta' Frar, 2019 f'nofsinhar fl-edificcju tal-Qorti jersqu ghall-kuntratt notarili ta' redenzjoni favur is-socjeta' rikorrenti skond il-kundizzjonijiet elenkati fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Gunju 1918 u ghal dan il-ghan tahtar lin-Nutar Dr. Pierre Attard LL.D. sabiex jippubblika l-att notarili relattiv ta' redenzjoni;**

6. **Tahtar lill-Avukat Dr. Noel Bartolo bhala kuratur sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv.**

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lil avukat Dr. Noel Bartolo u lin-Nutar Dr. Pierre Attard.

Fic-cirkostanzi jkun ghaqli li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur