



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 17

Rikors numru 669/14/1 SM

L-Avukat Dottor Malcom Cassar

v.

Edrichton Estates Limited (C-23156)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressaq l-attur fit-30 ta' Lulju, 2014, li jaqra

hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok. A**) is-soċjetà Edrichton Developments Co. Limited ittrasferiet lil Patricia Roe l-appartament numru ħamsa u tletin (35), Block 5, Dolmen Court, Triq ill-Kurazza, Qawra soġġett għas-subcens anwu u perpetwu ta' £70.00 rapprezentanti awment fis-subcens impost fuq dan il-kuntratt stess mis-soċjetà Edrichton Developments Co. Limited.

2. Illi l-ammont fuq imsemmi ta' £10.725 jikkonsisti fl-ammont ta' £6.32 rappreżentanti ċ-ċens oriġinali pagabbli lill-Monastero San Pietro impost b'kuntratt ta' l-24 ta' Mejju 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (**Dok.E**) (li sussegwentement għadda f'idejn l-Uffiċċju Kongunt) u £4.405 rappreżentanti is-subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited sko0nd kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar (**Dok. B**).

3. Illi għalhekk wara l-kuntratt fuq imsemmi tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok.A**) l-appartament numru ħamsa u tletin (35), Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra kien soġġett għal £6.32 ċens oriġinali lil Monastero San Pietro, £4.405 rappreżentanti subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited, u £59.275 awment fis-subċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited.

4. Illi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (**Dok. C**), infeda parti mill-awment fis-subċens fl-ammont ta' £58.00 mingħand Edrichton Developments Co. Limited, u għalhekk kif indikat f'dan il-kuntratt stess, l-appartament surreferit baqa' suġġett għal £10.725 ċens u subċens (rappreżentanti £6.32 ċens oriġinali lil Monastero San Pietro u £4.405 rappreżentanti subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited), u £1.275 oħra li baqa' mill-awment fis-subċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited, b'kollox fl-ammont ta' £12.

5. Illi s-soċjetà konvenuta Edrichton Limited hija s-suċċessur fit-titolu tas-soċjetà Edrichton Developments Co. Limited, u għalhekk dawn is-subċnus illum jispettaw lilha.

6. Illi skond il-kuntratt ta' l-24 ta' Mejju 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (**Dok E**) ċ-ċens oriġinali ta' £6.32 għandu jiġi rivedut wara 150 sena mill-15 ta' April 1965, jiġifieri fis-sena 2115, bil-mod kif indikat 6 fl-istess kuntratt.

7. Illi s-subċens ta' £4.405 għandu jiġi rivedut fil-15 ta' April tas-sena elfejn u ħmistax (2015) bil-mod indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar (**DOK. B**) li jgħid illi s-subċens għall-intier ta' l-art mogħtija b'subċens għandu jiġi rivedut hekk: "*the said subground rent of £415.14.2 is to be revised and re-assessed after the period of fifty years starting from the fifteenth April ninteen hundread and sixty five (15th April 1965), which revision shall be made as follows: the revised ground rent will be based on tha adult male minimum basic wage for four hundread and fifteen working days of a labourer in Malta at that time in Malta as compared to the adult male minimum basic wage to today of six pounds (£6) sterling per week*"

8. Illi l-awment tas-subċens rimanenti ta' £1.2785 kellu jiġi rivedut fil-15 ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) bil-mod indikat

fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok.A**) li jgħid hekk: "*the sub ground rent of seventy pounds (£70) per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April one thousand nine hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years thereafter a revision of the ground rent and subground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be the equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for seventy (70) working days*". Billi ċ-Ċens oriġinali ta' £6.32 għandu jiġi rivedut fis-sena 2115 u sibċens ta' £4.405 għandu jiġi rivedut fis-sena 2015, huwa ċari illi l-unika parti ta' ċens li kellha tiġi riveduta fis-sena 1990 kien dan is-subċens ta' £1.275 liema ċens ġie rivedut fil-15 ta' April 1990 ai termini tal-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 (**Dok.A**). Skond kif deċiż fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-OAppell tas-27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet *Avukat Dottor Marco Gixti nomine vs. Edrichton Holdinmgs Limited wara Edrichton Estates limited* – Appell Ċivili Numru 2807/1997/1 (**Dok.F**) dan is-subċens ta' £1.275 ġie rivedut fl-ammont ta' Lm8.66.

9. Illi l-attur akkwista l-*utile dominium* ta' l-appartament fuq imsemmi bin-numru ħamsa u tletin (35), Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra permezz tal-kuntratt ta' l-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco (**Dok.D**), liema appartament huwa suġġett għas-subċens fuq indikati pagabbli lis-soċjetà konvenuta.

10. Illi ċ-ċens oriġinali ta' £6.32 ġie mifdi mal-Joint Office bħala suċċessur tal-Monastero San Pietro u għalhekk dak li fadal huwa subċens ta' £4.405 u Lm8.66 dovut lis-soċjetà konvenuta Edrichton Estates limited.

11. Illi meta l-attur ġie iħallas dawn is-subċens dovuti lis-soċjetà konvenuta ppretendiet ammont eżagerat ossija l-ammont ta' Eur 201.90, liema ammont huwa ferm iżjed minn dak lilha dovut skond il-kuntratti relattivi. Is-soċjetà konvenuta ma aċċettatx l-ammonti offruti mill-attur u baqa' ma ntlafhaqx qbil bejn il-partijiet fuq l-ammont dovut.

12. Illi għalhekk l-attur ma jistax iħallas is-subċens u kellha ssir dina l-kawża.

Tgħid għalhekk is-soċjetà konvenuta għaliex għar-raġunijiet fuq indikati dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni opportuna m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-appartament numru ħamsa u tletin (35), Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra huwa suġġett għal subċens anwu u perpetwu ta' £4.405 rivedibbli fis-sena 2015 bil-mod indikat fil-kuntratt tal-ħamsa (5) ta' Lulju 1966 (**Dok.B**) u għal awment ta' subċens anwu u perpetwu ta' £1.275 rivedibbli bil-

mod indikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok.A**);

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi skond il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok.A**), u wara l-fidi permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 (**Dok. C**), l-awment rimanenti tas-subċens ta' £1.275 li ġie rivedut fil-15 ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) huwa fl-ammont ta' Lm8.66 jew somma oħra li tista' tiġi ffixxata minn dina l-Onorabbli Qorti u sussegwentament, tiddikjara kemm din is-somma għandha ssir wara r-reviżjoni fis-sena elfejn u ħmistax (2015).

3. Tiddikjara u tiddeċiedi kemm għandu jsir is-subċens fuq imsemmi ta' £4.405 meta jiġi rivedut fil-15 ta' April tas-sena elfejn u ħmistax (2015) bil-mod indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar (**Dok.B**).

4. Tiddikjara u tiddeċiedi jekk l-ammont ta' £4.405 li għandu jithallas mill-attur sas-sena 2015, u l-ammont rivedut fil-15 ta' April 2015, huwiex Pounds Sterling (STG) jew inkella Liri Maltin u tiddikjara ukoll kemm huma l-ammonti dovuti fil-munita Euro.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta li r-rappresentanti ġuridiċi tagħha huma minn huma issa ngħunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta li in forza tagħha eċċepiet:

"(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-appartament numru 35 Block 5 Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra huwa preżentement soġġett għal ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm86.66c kif jirriżulta mill-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi ossija t-trasferiment ta' bejn J.Bugeja Properties Limited (C-3872) u John Joseph Bryne li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument AD1**;

(2) Illi b'kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt li kopja tiegħu tinsab annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dokument 'C' J.Bugeja Properties Limited fdiet mill-poter ta' l-antekawża ta' l-intimat nomine ossija Edrichton Development Company Limited parti mis-subċens annwu u perpetwu rivedibbli kien ta' Lm12;

(3) Illi fil-15 ta' April 1990 J. Bugeja Properties Limited bdiet tħallas is-subċens annwu u perpetwu awmentat fuq l-appartament imsemmi ai termini tal-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tiegħu huwa anness fl-atti ta' din il-kawża u mmarkat bħala dokument "A" u ċjoè klawżola numru (9) ta' l-istess kuntratt;

(4) Illi a skans ta' kull ekwivoku s-subcens annwu u perpetwu ta' pagament f' 'pounds sterling' kif naxxenti minn kuntratt pubbliku kellu jittfisser bħala pagament fil-munita kurrenti lokali ossija Liri Maltin u dan kif ġie deċiż fis-sentenza tal-21 ta' Jannar 1975 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Emilia mart Carmelo Farrugia vs Giuseppe Vassallo" li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument AD2**;

(5) Illi l-intimat jaqbel mal-kontenzjoni tar-rikorrenti illi ċ-ċens annwu u perpetwu oriġinali rivedibbli pagabbli lill-Uffiċju Kongunt jammonta għal £Stg6.32p ekwivalenti għar-rata tallum għal €8;

(6) Illi għalhekk is-subcens annwu u perpetwu dovut lil Edrichton Estates limited mill-intimat fuq l-appartament fuq imsemmi ammontanti għal Lm86.66 ekwivalenti għal €8 li kien jithallas lil Uffiċju Kongunt stante illi r-rikorrent isostni li huwa ġie hekk rikonoxxut mill-Uffiċju Kongunt u li saħansitra feda l-istess ċens biex b'hekk f'din l-eventwalità s-subcens annwu u perpetwu pagabbli lill-intimat huwa ta' €193.86c;

(7) Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti biex jiġi dikjarat u deċiż illi l-awment rimanenti tas-subcens ta' £4.405 għandu hekk jiġi rivedut stante illi s-subcens annwu u perpetwu gravanti l-fond imsemmi ġie stabbilit fl-ammont ta' Lm12 ekwivalenti għal €27.95 mit-28 ta' Awwissu 1978 b'kuntratt li jgħib l-istess data fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (Dokument C anness mar-rikors ġuramentat) u għalhekk l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-**Artikolu 2140** u **2143** tal-Kodiċi Ċivili stante li għaddew it-tletin sena mid-data meta ġie stabbilit is-subcens annwu u perpetwu rivedibbli;

(8) Illi kif jirriżulta mill-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, is-subcens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm70 li minnhom iridu jitnaqqsu l-Lm58 li ġew mifdija bil-kuntratt tat-28 ta' Awwissu, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (Dokument C fil-proċess) kellu jiġi rivedut kull 25 sena mill-15 ta' April 1965 a bażi tal-valur tal-lira sterlina f'dik id-data futura kif komprat mal-valur preżenti ossia s-subcens huwa bażat fuq 70 ġurnata lavorattiva ta' raġel adult f'Malta b'paga bażika minima ta' sitt liri fil-ġimgħa u 25 sena wara r-reviżjoni taċ-ċens u tas-subcens għandha ssir u l-ammont pagabbli kull sena għandu jkun aġġustat u jkun ekwivalenti għal 70 ġurnata lavorattiva ta' salrju ta' haddiem f'Malta.

(9) Illi kif diġà ingħad, fil-15 ta' April 1990 J.Bugeja Properties Limited u l-ante kawża tal-intimat Erichon Development Company Limited stabbilew a bażi tad-Dokument 'C' fil-proċess l-ammont ta' subcens li kellu jithallas lill-intimat u ċjoè €201.86.

(10) Illi danifisser illi fil-15 ta' April 2015 il-€201.86 jew €193.86 (skond il-każ) subcens annwu u perpetwu rivedibbli għandu jiġi awmentat a bażi tal-paga deċiż minn dawn il-Qrati fil-kawża fl-ismijiet

Dottor Marco Grixti noe vs Edrichton Holdings Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar 2003 annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dokument 'F' u fil-kawża fl-ismijiet Edrichton Estates limited vs Av. Dr Neville Camilleri noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April 2009 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument 'AD3'**;

(11) Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu stante illi meta huwa akkwista l-propjetà msemmija fl-20 ta' April 2011 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco (Dokument D fil-proċess) mingħand John Joseph Simon Byrne li kien akkwista l-istess propjetà mingħand J Bugeja Properties Limited b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Isabelle Gonzi (Dokument 'AD1' hawn anness), minn hemmhekk kien jirriżulta illi dan is-subċens annwu u perpetwu rivedibbli huwa ferm inqas minn dak li kien impost maqbul u miftiehem bejn l-ante kawża tal-partijiet?

(12) Illi kif jista' r-rikorrent jippretendi li dawn il-ħlasijiet m'humieq dovuti meta fit-8 ta' Frar 2011 l-ante kawża tar-rikorrenti ossia John Joseph Simon Bryne ħallas lill-intimat iċ-ċens annwu u perpetwu mill-1 ta' Lulju 2007 sat-30 ta' Ġunju 2011 bir-rata ta' €201.86 fis-sena u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u markat bħala **Dokument 'AD4'**?;

(13) Illi huwa ovvju illi r-rikorrenti minkejja li kien jaf illi s-subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm86.66 ekwivalenti għal €201.86 kien dovut minnu stante illi l-ante kawża tiegħu John Joseph Simon Bryne kien mhux biss ħallas dan is-subċens imma wkoll il-lawdemju dovut lill-intimat;

(14) Illi dan l-istat ta' fatt hu stat legali u rabta bejn il-partijiet u ma jistax ir-rikorrenti jippretendi illi wara 36 sena minn tali rikonoxximent ta' dan it-tali dritt jippretendi li jħallas inqas minn dak li hu dovut minnu lill-istess intimat. Huwa għandu jħallas iċ-ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €201.86 li għandu jiġi rivedut fil-15 ta' April 2015 kif għamli J Bugeja Properties Limited, u John Joseph Simon Bryne minn fejn jirriżulta t-titolu tiegħu;

(15) Salv eċċezzjonijiet oħra."

3. Rat il-kontro-talba tal-istess soċjetà konvenuta li taqra hekk:

"1. Illi l-intimat rikonvenzjonant huwa propjetarju tas-sub dirett dominju perpetwu rivedibbli impost fuq l-appartament numru 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra, kif soġġett għas-subċens annwu perpetwu rivedibbli ta' €201.86 pagabbli mill-15 ta' April 1990 u li jerga' jiġi rivedut fil-15 ta' April 2015 u kull 25 sena sussegwenti kif jirriżulta mill-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument A fil-proċess);

2. Illi dan is-sub dirett dominju perpetwu ta' €201.86 minnhom jithallas id-dirett dominju perpetwu rivedibbli lill-Ufficju Kongunt ta' £6.32 bħalissa ekwivalenti għal €8;

3. Illi bil-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, Dokument C fil-proċes, infeda s-subċens annwu u perpetwu ta' Lm58 mis-Lm70 subċens annwu u perpetwu oriġinali rivedibbli biex b'hekk kien baqa' subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm12 li ġew riveduti għal €201.86 fil-15 ta' April 1990 a bażi tal-kuntratt fuq imsemmi;

4. Illi bil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi hawn anness u mmarkat bħala Dokument AD1, dan l-istess subċens annwu u perpetwu rivedibbli ġie hekk rikonoxxut bejn l-antye kawża tar-rikorrent rikonvenzjonat ossia J Bugeja Properties Company Limited u John Joseph Simon Byrne;

5. Illi bil-kuntratt tal-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco anness mar-rikors ġuramentat bħala Dokument D ir-rikorrent rikonvenzjonat naqas milli jindika illi s-subċens annwu u perpetwu rivedibbli gravanti l-fond 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra, kien soġġett għas-subċens annwu u perpetwu ta' €201.86 kif rivedut kull 25 sena sussegwenti, it-tieni reviżjoni fil-15 ta' April 2015;

6. Illi r-rikorrent rikonvenzjonat qed jiċċhad illi huwa għandu jhallas is-subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €201.86 u/jew €196.86 f'każ li huwa ġie rikonoxxut mill-Ufficju Kongunt kif jinti9ma li sar, ghax jippretendi li huwa għandu jhallas subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' £4.405 u £1.275, globalment ammontanti għal £5.68;

7. Illi għalhekk l-intimat rikonvenzjonant kellu jagħmel din il-kontro-talba stante illi r-rikorrent rikonvenzjonat ma jistax jibqa' jippretendi li għandu jhallas subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' £5.68 meta għal dawn l-aħħar 33 sena ġie konvenut ai termini tal-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Pail Pullicino, Dokument A fil-proċess, li huwa għandu jhallas is-subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €201.85 mill-15 ta' April 1990 li għandu jiġi rivedut kull 25 sena, it-tieni reviżjoni fil-15 ta' April 2015;

Jgħid l-attur rikonvenzjonat prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opprtune u għar-raġunijiet premissi għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat rikonvenzjonant huwa propjetarju tas-sibdirett dominju annwu perpetwu u rivedibbli gravanti l-appartament internament market 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra, kif soġġett għas-subċens annwu u perpetwu tal-€201.86 jew €193.86 caso mai li l-attur rikonvenzjonat

ġie rikonnoxxut mill-Uffiċju Kongunt, liema subċens annwu u perpetwu irid jiġi awmentat kull 25 sena, mill-15 ta' April 1965, skond il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument A fil-proċess);

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat rikonvenzjonant huwa propjetarju tas-subċens annwu u perpetwu awmentat a bażi tal-klawsola disgħa (9) tal-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino b'dan illi s-subċens annwu u perpetwu ta' €201.86 jew €193.86 skond il-każ jiġi rivedut a bażi tal-lira sterlina kif komparata mal-valur tagħha f'dak iż-żmien tar-reviżjoni u ċjoè fil-15 ta' April 2015, b'dan illi s-subċens annwu u perpetwu għandu jkun ekwivalenti għall-paga ta' tmax-il ġurnata lavorattiva ta' ħaddiem f'Malta fid-data tar-reviżjoni;

3. Tikkundanna lir-rikorrent rikonvenzjonat biex iħallas is-subċens annwu u perpetwu u lawdemju relattiv ta' €201.86 jew €193.86 skond il-każ, gravanti l-appartament internament markat 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra mill-1 ta' Lulju 2011 sal-14 ta' April 2015, stante li huwa akkwista l-utile dominju perpetwu rivedibbli tal-fond fuq imsemmi bil-kuntratt tal-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco Dokument D fil-proċess.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra legali tal-20 ta' Mejju 2014 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'AD6' u tat-12 ta' Novembru 2012 u bl-ingunzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat għas-subizzjoni."

4. Rat ir-risposta ġuramentata tal-attur għall-kontro-talba tas-soċjetà konvenuta li in forza tagħha eċċepixxa:

"1. Illi t-talbiet tas-soċjetà konvenuta Edrichton Estates limited huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-subċens annwu u perpetwu dovut mill-attur għall-appartament numru 35, Block, 5 Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra ma huwix fl-ammont ta' Eur 201.86 jew Eur193.86 kif pretiż mis-soċjetà konvenuta iżda fl-ammonti indikati mill-attur fir-rikors ġuramentat ossia subċens annwu u perpetwu ta' £4.405 hekk kif jirriżulta mill-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar (**Dok. B** anness mar-rikors ġuramentat) u għall-awment ta' subċens annwu u perpetwu ta' £1.275 li ġie rivedut fl-ammont ta' Lm 8.66 fil-15 ta' April 1990 skond il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar PaUL Pullicino (**Dok.A** anness mar-rikors ġuramentat).

2. Illi kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà konvenuta, fil-15 ta' April 1990, l-istess soċjetà konvenuta setgħet tirrevedi biss l-ammont ta' subċens lilha dovut ossia l-ammont ta' £1.275, u dan kif indikat fil-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt

(**Dok. C** anness mar-rikors ġuramentat). Skond dan il-kuntratt, wara li l-infeda parti bmill-awment fis-subċens fl-ammont ta' £58.00 mingħand Edrichton Development Co. Limited, l-appartament surrefirit baqa' suġġett għal £10.725 ċens u subċens (rappresentanti £6.32 ċens oriġinali lil Monastero San Pietro u £4.405 rappresentanti subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited), u £1.275 awment fis-subċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited. Għalhekk is-soċjetà konvenuta ma setgħet bl-ebda mod tirrivedi l-ammonti dovuti lil terzi, liema ammonti jirriveđu ruħhom fid-dati u bil-mod kif indikat fil-kuntratti fejn ġew kostitwiti hekk kif indikat fir-rikors ġuramentat.

3. Illi t-talbiet tas-soċjeta konvenuta Edrichton Estates limited huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ammonti ta' ċens li għandhom jiġu riveduti fil-15 ta' April 2015 skond il-kuntratti relattivi ma humiex dawk indikati mis-soċjetà konvenuta iżda dawk indikati mill-attur fir-rikors ġuramentat, liema awmenti għandhom isiru skond kif indikat fl-istess rikors ġuramentat.

4. Illi t-talbiet tas-soċjeta konvenuta Edrichton Estates limited huma ukoll nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kwalunkwe ammont żejjed li setgħu ħallsu l-predeċessuri fit-titolu ta' l-attur huwa biss indebitum, u bl-ebda mod ma' jobbliga lill-attur iħallas l-ammonti eċċessivi rikjesti mis-soċjetà konvenuta, u dan kif anki deċiż fis-sentenza tas-27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet *Avukat Dottor Marco Grixti bhala mandatarju speċjali tal-Assenti Hardip Singh Choundry vs Edrichton Holdings limited wara Edrichton Estates Limited* (**Dok F** anness mar-rikors ġuramentat)

5. Illi l-ammont ta' ċens indikat fil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Isabelle Gonzi (Dok AD1 annessa mar-risposta tas-soċjetà konvenuta), li la l-attur u lanqas is-soċjetà konvenuta ma kienu partijiet fuqu, huwa żbaljat billi ma jirriflettix il-kuntratti preċedenti (esebiti mar-rikors ġuramentat) u tali kuntratt bl-ebda mod ma jorbot lill-attur sabiex iħallas l-ammont żbaljat hemm indikat. Kuntrarjament għal dak indikat mis-soċjetà konvenuta, il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur ta' l-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco (**Dok D** anness mar-rikors ġuramentat) ma huwiex żbaljat billi jirrifletti ċnus/subċnus kif indikati fil-kuntratti fejn ġew kostitwiti l-istess.

Salv eċċezzjonijiet uloterjuri u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Limited.”

5. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

“39.1. Illi l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed punt sbatax punt wiehed, (1.17.1.), aktar qabel u foll 3), qeghda tigi

akkolta u ghalhekk l-appartament numru 35, *Block 5, Dolmen Court*, Triq il-Kurazza, l-Qawra, hu suggett ghal sub-cens annwu u perpetwu ta' £4.40.5 rivedibbli fl-2015 kif indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1996, u ghall-awment ta' sub-cens annwu u perpetwu ta' £1.27.5 rivedibbli skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, *in atti* tan-Nutar Paul Pullicino;

39.2. Illi t-tieni (2) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed punt sbatax punt tnejn, (1.17.2.), aktar qabel u foll 3), qeghda ghalhekk tigi rispinta *stante* li l-awment postulat m'ghandux ikun kif hemm mitlub;

39.3. Illi fir-rigward tat-tielet (3) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed punt sbatax punt tlieta, (1.17.3.), aktar qabel u foll 3 u 4), fejn ir-rikorrenti jitlob lill-qorti tiddikjara kif ghandha ssir ir-revizjoni tas-sub-cens hemm indikat - tiddikjara li dan ghandu jsir bil-mod minnha gia indikat aktar qabel, (ara paragrafu numru sebgha u tletin punt tlieta, (37.3.), senjatament li tigi applikata l-paga minima kif ezistenti fl-1965 paragonata ma dik il-paga minima ezistenti fl-2015;

39.4. Illi fir-rigward tar-raba (4) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed punt sbatax punt erbgha, (1.17.4.), u foll 4), fejn l-istess rikorrenti qieghed jitlob lill-qorti tiddeciedi liema ghandha tkun il-munita li ghandha tkun applikata ghall-kuntratti in dizamina, jigi deciz li a bazi tal-istess, ghandha tkun il-Lira Maltija – eventwalment tradotta f'Euro – li hi l-munita applikabbli illum;

39.5. Illi in vista tal-premess, it-talbiet kontenuti fil-kontro-talba tas-socjeta` intimata rikonvenzjonanti huma kollha respinti;

39.6. Bl-ispejjez kollha ta' din il-procedura jkunu kollha kontra l-istess socjeta` intimata *Edrichton Estates Limited.*"

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Ikkunsidrat:

10. Illi fl-essenzjalita` tagħha din hi procedura dwar is-sub-cens gravanti l-appartament numru 35, Blokk 5, *Dolmen Court*, Triq il-Kurazza, il-Qawra, (ara foll 1);

11. Illi r-rikorrenti hu s-sub-enfitewta, filwaqt li s-socjeta` intimata hi s-sub-direttarju, (ara foll 1 u 97 rispettivament);

Ikkunsidrat:

12. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Paul Pullicino datat it-3 ta' Marzu, 1969, (ara foll 7), is-socjeta` *Edrichton Developments Company Limited* ittrasferiet l-appartament *de quo* lil Patricia Roe, suggett ghas-sub-cens annwu u perpetwu ta' £70.00, liema ammont jikkompreni s-somma ta' £10.72.5, rapprezentanti c-cens originali u sub-cens, u s-somma ta' £59.27.5 rapprezentanti awment fis-sub-cens impost fuq dan il-kuntratt stess mis-socjeta` gia` imsemmija f'dan il-paragrafu;

13. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi datat is-16 t'Awwissu, 2007, (ara foll 100), John Joseph Simon Byrne akkwista l-istess appartament meritu tal-procedura odjerna fuq riferit, (ara paragrafu numru ghaxra, (10.), aktar qabel), minghand is-socjeta` *J. Bugeja Properties Limited*;

14. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Philip Lanfranco datat l-20 t'April, 2011, (ara foll 57), ir-rikorrenti akkwista l-istess appartament meritu tal-procedura odjerna indikat fil-paragrafu precedenti minghand l-imsemmi John Joseph (Simon) Byrne, kif suggett ghas-sub-cens pagabbli lis-socjeta` intimata;

Ikkunsidrat:

15. Illi kif jidher mill-kuntratt datat it-3 ta' Marzu, 1969, fuq riferit, (ara paragrafu numru tmax, (12.), aktar qabel), jirrizulta pattwit is-segwenti:

"1. The property above described and transferred by virtue of this deed is being sold as subject to an annual and perpetual ground-rent of seventy pounds, (£70), payable six monthly in advance as from this day and due on the first day of January and the first day of July of each year, out of this sub-ground rent the amount of ten pounds fourteen shillings and six pence, (£10.14.6), is a share of the original ground rent and sub ground rent burdening the said property with the balance of fifty-nine pounds five shillings and six pence (£59.05.6), being imposed by the vendor with the acceptance of the purchaser as an increase of annual perpetual sub-ground rent", (ara foll 14 u 15);

16. Illi l-ammont ta' £10.72.5p. jikkonsisti fl-ammont ta' £6.32 rapprezentanti cens originali lill-Monastero San Pietro, u £4.40.5p. rapprezentanti is-sub-cens dovut lis-socjeta` *PAM Malta Limited*, (ara foll 38 *et seq.*);

17. Illi r-rikorrenti jssosstni li wara l-kuntratt datat it-3 ta' Marzu, 1969, (ara foll 7), l-appartament in dizamina kien suggett ghal cens originali ta' £4.40.5p. lill-*PAM Malta Limited*, u awment fis-sub-cens dovut lis-socjeta` *Edrichton Developments Company Limited* ta' £59.27.5p., (ara foll 2 u 3);

Ikkunsidrat:

18. Illi permezz tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Joseph Gatt datat t-28 t'Awwissu, 1978, (ara foll 48), jirrizulta li infeda parti mis-sub-cens ta' £58.00 minghand is-socjeta` *Edrichton Development Company Limited*, (ara foll 53);

19. Illi konsegwenza tal-istess fidi indikat fil-paragrafu precedenti l-appartament meritu tal-procedura odjerna baqa' suggett ghal cens u sub-cens ta' £10.72.5, u ghal awment fis-sub-cens ta' £1.27.5 dovut lis-socjeta` *Edrichton Developments Company Limited*, komplessivament ammontanti ghal £12, (ara foll 55);

20. Illi s-socjeta` intimata fil-procedura odjerna tirrizulta li hi s-successur fit-titolu tal-imsemmija socjeta` *Edrichton Developments Company Limited*;

21. Illi konsegwentement, ic-cnus in dizamina jispettaw lis-socjeta` intimata;

Ikkunsidrat:

22. Illi rigward tac-cens ta' £6.32 dovut lill-Ufficcju Kongunt, (originarjament dovut lill-Monastero San Pietro), (ara foll 67 *et seq.*), jinghad li dan l-istess cens gie mifdi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco datat is-16 ta' Jannar, 2013, (ara foll 158 *et seq.*);

23. Illi jirrizulta wkoll li s-sub-cens ta' £4.40.5 indikat fil-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor George Cassar, (ara foll 38 *et seq.*), kien rivedut fil-15 t'April, 2015, (ara foll 2 u 38 *et seq.*);

24. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, is-sub-cens ta' £1.27.5 kellu jigi rivedut fil-15 t'April, 1990, u kull 25 sena wara *ai termini* tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Paul Pullicino datat it-3 ta' Marzu, 1969, (ara foll 7 *et seq.*);

Ikkunsidrat:

25. Illi ghalhekk din il-procedura tippernja fuq il-kwezit ta' liema hu l-ammont attwalment dovut bhala sub-cens gravanti l-appartament in kwistjoni u kemm gie l-ammont rivedut tal-istess fl-2015;

26. Illi tenut kont tal-frammentazzjoni riskontrata fil-kuntratti u fid-dokumentazzjoni pprezentata *in atti*, tali analizi jirrikjedi attenzjoni speċjali mhux komuni u rarament riskontrat;

27. Illi min-naha tieghu r-rikorrenti jsosstni li s-sub-cens riklamat mis-socjeta` intimata hu wiehed ezagerat, (ara foll 140 u 141);

Ikkunsidrat:

28. Illi jirrizulta li s-socjeta` intimata kienet tibghat avviz lill-utilisti taghha, inkluzi lil dawk tal-appartament *de quo*, biex ihallsuha l-ammont ta' cens jew sub-cens lilha dovut;

Ikkunsidrat:

29. Illi fis-sena 1990, jirrizulta li meta s-socjeta` intimata giet biex tirrevedi l-awment tas-sub-cens lilha dovut ta' £1.27.5, irrivediet ukoll dak li mhux taghha – senjatament ic-cens ta' £12;

30.0. Illi dan ic-cens ta' £12 kien jinkludi s-segwent:

30.1. £6.32 dovut lill-Ufficcju Kongunt, li kien gie mifdi, (ara foll 158);

30.2. Illi ghalhekk ic-cens li ghadu attwalment dovut lis- socjeta` hu l-ammont rimanenti wara l-imsemmi fidi` - senjatament £1.27.5;

31. Illi jinghad li r-rapprezentant tas-socjeta` J. Bugeja *Properties Limited*, il-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti, kien jhallas l-ammont ta' Lm86.66 minghajr ma jaghmel il-verifiki tieghu fir-rigward, (ara foll 211);

32. Illi konsegwentement, l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti bl-ebda mod m'ghandu jittiehed bhala l-bazi li fuqu jigi determinat l-ammont ta' cens effettivament dovut fuq l-appartament in dizamina;

Ikkunsidrat:

33.0. Illi fir-rigward tal-**ewwel talba tar-rikorrenti** (ara foll 3), jinghad sintetikament is-segwent:

33.1. Illi fir-rigward issir referenza ghall-artiklu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16), li jistabilixxi s-segwent:

“Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni”;

33.2. Illi ssir referenza wkoll ghall-kuntratt *in atti* tan-Nutar Joseph Gatt datat it-28 t'Awwissu, 1978, (ara foll 48), li fih jirrizulta li gie stipulat is-segwent:

“subsequent to this transfer, the above described properties are now subject to twelve pounds only, namely ten pounds seventy two cents and five mils – share of the original ground-rent and sub-ground rent, and one pound twenty seven cents five mils balance of increased sub-ground due to the *Edrichton Development Co. Ltd.*, (ara foll 55);”

33.3. Illi jinghad li l-appartament in kwistjoni hu suggett ghas-sub-cens annwu u perpetwu ta' £4.40.5 rivedibbli skont il-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966, (ara foll 38) u ghall-awment ta' sub-cens annwu u perpetwu ta' £1.27.5, rivedibbli skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, (ara foll 7);

34. Illi in vista tal-premess, l-ewwel talba tar-rikorrenti allura ghandha tigi akkolta u konsegwentement, l-ewwel kontro-talba tas-socjeta` intimata rikonvenzjonanti ghandha ghalhekk tigi respinta;

Ikkunsidrat:

35.0. Illi fir-rigward tat-**tieni talba tar-rikorrenti**, (ara foll 3), li permezz taghha essenzjalment qed jitlob x'ghandu jkun l-awment rimanenti tas-sub-cens ta' £1.27.5 wara ir-revizjoni datata l-15 t'April, 1990, u dan, skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, (ara foll 7), u wara l-fidi` permezz tal-kuntratt tat-28 t'Awwissu, 1978, (ara foll 48), jinghad sintetikament is-segwent:

35.1. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, (ara foll 7), specifikament ghall-klawsola numru 9, (ara foll 19 u 20), fejn gie pattwit is-segwent:

"The sub ground rent of seventy pounds (£70) per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April one thousand nine hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years thereafter a revision of the ground rent and sub-ground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be the equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for seventy (70) working days";

35.2. Illi ssir ukoll referenza ghall-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Isabella Gonzi datat is-16 t'Awwissu, 2007, (ara foll 100), fejn gie wkoll pattwit is-segwent bejn il-partijiet kontraenti senjatament is-socjeta` J. Bugeja *Properties Limited* u John Joseph Bryne – il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti:

"The above described property is subject to the annual and perpetual revisable ground rent and sub-ground rent of eighty six Maltese Liri sixty six cents (£m86.66.0), which is payable to Edricthon Development Company Limited every six (6) months in advance on the first (1st) day of January and on the first (1st) day of July each year and is subject to and enjoys all those servitudes inherent in its position, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, (ara foll 102);

35.3. Illi jirrizulta assodat li r-rikorrenti akkwista l-appartament inkwistjoni minghand l-imsemmi Byrne permezz tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco datat l- 20 t'April, 2011, (ara foll 57);

35.4. Illi minn ezami tad-dokumenti kospikwi prodotti *in atti* ma jirrizultax li l-kondizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt indikat fil-paragrafu precedenti gew sussegwentement mibdula b'xi kuntratt iehor fir-rigward;

35.5. Illi in vista tal-premess, jirrizulta ghalhekk li r-rikorrenti akkwista l-appartament mertu ta' din il-procedura suggett ghas-sub-cens ta' Lm86.66 u konsegwentement hu ghalhekk marbut bl-istess sub-cens;

35.6. Illi ghalhekk, is-£70 riferiti fil-klawsola numru 9 fuq riprodotta, (ara paragrafu numru hamsa u tletin punt wiehed, (35.1.), aktar qabel), wara r-redenzjoni parzjali u revizjoni fuq riferiti dawn saru Lm86.66;

Ikkunsidrat:

36.0. Illi wara r-revizjoni tal-2015 fuq riferita, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (23.), aktar qabel), jinghad sintetikament is-segwent:

36.1. Illi l-istess sub-cens irid jigi rivedut skont l-introjtu ta' haddiem ghal 12 il-gurnata lavorattiva fil-15 t'April, 2015;

36.2. Illi jirrizulta li l-paga minima dak iz-zmien kienet tammonta ghal mija sitta u sittin euro u sitta u ghoxrin centezmu, (€166.26), fil-gimgha – jew tlieta u tletin euro u hamsa u ghoxrin centezmu, (€33.25) kull jum;

36.3. Illi meta ma dan l-ammont jizdiedu l-*bonus* u l-*“weekly allowance”* ammontanti ghal hames mija u tnax –il euro u tnejn u hamsin centezmu, (€512.52), fis-sena – jew disat euro u seba' u tmenin centezmu, (€9.87), fil-gimgha – jew euro u seba' u disghin centezmu, (€1.97), kull jum, u hamsa u tletin euro u tnejn u ghoxrin centezmu, (€35.22) kuljum, senjatament (€33.25 + €1.97);

36.4. Illi in vista tal-premess tnax (12) -il gurnata ta' xoghol huma ekwivalenti ghal:

$$\mathbf{€35.22 \times 12 = €422.64}$$

36.5. Illi konsegwentement, l-ammont ta' cens li ghandu jirrizulta mir-revizjoni t'April, 2015, ghandu jkun dak kompleksiv indikat fil-paragrafu precedenti, senjatament €422.64, u dan b'applikazzjoni tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco datat l-20 t'April, 2011, (ara foll 57 *et seq.*);

Ikkunsidrat:

37.0. Illi fir-rigward tat-**tielet talba tar-rikorrenti**, (ara foll 3), jinghad sintetikament is-segwenti:

37.1. Illi din it-talba tittratta r-revizjoni tas-sub-cens fl-ammont ta' €4.40.5 li ssir referenza ghalha fil-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor George Cassar datat il-5 ta' Lulju, 1966, (ara foll 38);

37.2. Illi fil-klawsola numru 6 tal-istess kuntratt indikat fil-paragrafu precedenti, (ara foll 41), il-partijiet ftehm u is-segwenti:

“The said sub-ground rent of £415.14.2 is to be revised and re-assessed after the period of fifty years starting from the fifteenth April nineteen hundred and sixty five, (15th April, 1965), which revision shall be made as follows; the revised ground rent will be based on the adult male minimum basic wage for four hundred and fifteen working days of a labourer in Malta at that time in Malta as compared to the adult male minimum basic wage today of six pounds (£6) sterling per week”;

37.3. Illi in vista tal-premess, biex tigi ghalhekk deciza t-tielet talba tar-rikorrenti in dizamina, jinhtieg li tigi applikata l-paga minima kif fl-1965, paragonata ma dik il-paga minima ezistenti fl-2015 – data din tal-ahhar, meta kellha ssir ir-revizjoni;

37.4. Illi fil-fehma ta' din il-qorti din ghandha tinhadem bil-mod segwenti;

37.4.1.Paga Minima fl-2015 tirrizulta li kienet fl-ammont ta' mija u tmienja u sittin euro u disgha u ghoxrin centezmu, (€168.29), fil-gimgha – ekwivalenti ghal Lm14.45 kuljum;

37.4.2.Illi konsegwenza tas-suespost ir-revizjoni *de quo* ghandha tinhadem bil-mod segwenti:

$$\mathbf{£4.40.5 \times 14.45 = Lm63.65 \text{ ekwivalenti ghal } \mathbf{€148.26}}$$

37.4.3. Illi fl-istess somma fuq esposta jinghad li din tirrizulta li l-Lira Maltija applika ghalha kif jigi spjegat aktar 'l quddiem;

Ikkunsidrat:

38.0. Illi fir-rigward tar-raba' talba tar-rikorrenti (ara foll 4), jinghad sintetikament is-segwenti:

38.1. Illi din it-talba tirrigwarda l-kwistjoni f'liema munita ghandu jithallas ic-cens u sub-cens in dizamina;

38.2. Illi jigi stabbilit li l-pagament *de quo* ghandu jkun ibbazat fuq il-Lira Maltija;

- 38.3. Illi applikat l-insenjament tas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili**, fl-ismijiet **Emilia Farrugia mart Carmelo, minnu assistita vs. Giuseppe Vassallo**, datata l-**21 ta' Jannar, 1975**, (ara foll 107), fejn a skans ta' dilungar inutili ssir referenza ghat-tieni paragrafu a foll 109 tal-process odjern fejn gie stabbilit f'sitwazzjoni simili, li l-valuta li ghandha tigi uzata fic-cirkostanzi hi dik tal-Lira Maltija;
- 38.4. Illi dan qed jirrizulta hekk *stante* li ghal zmien twil ic-cens *de quo* dejjem thallas fil-valuta tal-Lira Maltija, (ara foll 288 sa 293);
- 38.5. Illi ovvjament, stabbilit dan l-ammont fil-valuta imsemmija, l-istess ghandu jigi konvertit fil-valuta prezentement vigenti, senjatament l-Euro;
7. Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premissi, talab li din il-Qorti:

“jogħgobha tirrifirma s-sentenza appellata fl-ismijiet premissi mogħtiija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru 2017 billi filwaqt illi tikkonfermaha ħlief għar-rigward ta' dak li ddeċidiet dwar it-tieni talba, tirrevokaha in kwantu ċaħdet it-tieni talba attriċi u minflok tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara illi skond il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok. A**anness mar-rikors ġuramentat),k u wara l-fidi permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 (**Dok. C** anness mar-rikors ġuramentat), l-awment rimanenti tas-subċens ta' £1.275 ġie rivedut fil-15 ta' April; 1990 fl-ammont ta' Lm 8.66 (illum Euro 20.17) jew somma oħra li tista' tiġi ffixsata minn dina l-Onorabbli Qorti, u li wara r-reviżjoni fis-sena elfejn u ħmistax (2015) dan is-subċens ġie rivedut kif indikat aktar 'il fuq f'dan l-appell ossija fl-ammont ta' Euro 44.90, jew somma oħra li tista' tiġi ffixsata minn dina l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà konvenuta appellata.”

8. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta li in forza tiegħu għar-raġunijiet minnha premissi, talbet li din il-Qorti:

“jogħgobha tirrifirma il-preċitata sentenza tad-29 ta' Novembru 2017 fil-kawża fl-ismijiet premissi billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet it-tieni talba tal-attur appellat sa fejn din ippostulat li r-reviżjoni tal-15 ta' April 1990 ġabet subċens ta' Lm8.66 u tikkonfermaha ukoll in kwantu ddeċidiet li l-munita applikabbli għar-reviżjoni tal-15 ta' April 2015 hija l-Lira Maltija eventwalment tradotta f'Ewro, tħassarha u tirrevokaha fil-kumplament tagħha u b'hekk tiddeċiedi billi tiċhad wkoll l-ewwel talba tal-attur appellat, u tirveddi u tirrifirma l-kalkoli mitluba mill-attur appellat fit-talbiet numerati 2 sa 4, tilqa' l-eċċezzjinijiet kollha tas-soċjetà appellanti u tilqa' ukoll it-talbiet kollha kontenuti fil-kontrotalba tas-soċjetà appellanti, u konsegwentement

tiċġad ukoll l-eċċezzjonijiet kollha mressqa kontra l-istess kontrotalba, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jkonthra l-attur appellat Dottor Cassar.”

9. Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta għall-appell tal-attur li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premissi, stqarret li:

“l-appell intavolat mill-attur rikonvenzjonat għandu jiġi rigettat fl-interessa tiegħu bl-ispejjeż kontra l-istess appellant, u s-sentenza appellata riformata biss skond kif mitlub fir-rikors tal-appell intavolat diġà mis-soċjetà esponenti.”

10. Rat ir-risposta tal-attur għall-appell tas-soċjetà konvenuta li in forza, għar-raġunijiet minnu premissi, talab sabiex din il-Qorti:

“tiċġad l-appell mressaq mis-soċjetà konvenuta appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata salv għar-riforma mitluba mill-esponenti fl-appell li huwa stess interpona mill-istess sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà konvenuta appellanti.”

11. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

12. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat

13. Illi din il-kawża hija intiża biex jiġi stabbilit kemm hu ċ-ċens u s-sub-ċens fuq appartament ġewwa l-Qawra. Tul is-snin saru diversi kuntratti li bihom, oltre ċ-ċens oriġinali, ġew imposti sub-ċens u anke ġew mifdija ċ-ċens u partijiet mis-sub-ċens. L-Ewwel Qorti laqgħet tlieta mill-erba' talbiet tal-attur, u ċaħdet biss it-tieni talba; dik il-Qorti ċaħdet ukoll il-kontro-talba tas-soċjetà konvenuta. Kif jiġri s-soltu wara sentenzi ta' dan

it-tip, iż-żewġ partijiet ma kinux kuntenti biha u interponew it-tnejn li huma appell: l-attur fejn talab li tintlaqa' wkoll it-tieni talba, u s-soċjetà konvenuta fejn talbet li jiġu miċħuda it-talbiet kollha tal-attur (u mhux biss it-tieni talba) u tintlaqa' l-kontro-talba tagħha.

14. Bażikament, iż-żewġ appelli qed jitolbu r-reviżjoni tal-każ kollu u din il-Qorti, għalhekk, jeħtiġilha tirrevedi l-kunsiderazzjonijiet kollha li wasslu lill-Ewwel Qorti tiddeċiedi l-kawża bil-mod li għamlet. Jirriżulta li oriġinarjament l-appartament kien soġġett għaċ-ċens ta' £6.32 li kien jitħallas lill-Arċidjoċesi ta' Malta u wara lill-Uffiċċju Kongunt. Rappreżentant ta' dan l-uffiċċju kkonferma li dan iċ-ċens kien infeda mill-attur u li l-gvern ma fadallux x'jitħallas fuq l-appartament in kwistjoni. Il-problema f'dan il-każ inħolqot meta fl-2007, meta xtara l-appartament ċertu John Bryne l-awtur tal-attur, u ġie indikat li dan l-appartament kellu piż ta' ċens ammontanti għal Lm86.66. Din il-persuna qalet li meta xtrat il-post iċ-ċens kien ta' Lm 4, iżda wara s-soċjetà konvenuta qaltli li kellu jitħallas Lm86.66, li hu beda jħallas din is-somma mingħajr ma għamel verifiki. Li hu żgur hu li bil-fatt li dan Bryne ħallas dak iċ-ċens ma jfissirx li ta' warajh iridu wkoll jibqgħu jħallsu dak l-istess ċens, jekk jirriżulta li mhux dovut. L-attur għandu dritt jinsisti li jħallas iċ-ċens dovut u mhux neċessarjament iċ-ċens li kien iħallas ta' qablu.

15. Kif taraha l-Qorti u kif svolgiew l-affarijiet, mill-kuntratti li saru u li jolqtu dan l-appartament, is-sitwazzjoni li tirriżulta hi s-segwenti, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok.A anness mar-rikors ġuramentat) is-soċjetà Edrichton Development Co. Limited ittrasferiet lil Patricia Roe (predecessur fit-titolu ta' l-attur) l-appartament numru 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra soġġett għas-subċens annwu u perpetwu ta' £70.00 liema somma, skond l-istess kuntratt, tikkompredi (i) is-somma ta' £10.725 rappreżentanti ċ-ċens oriġinali u subċens, u (ii) is-somma ta' £59.275 rappreżentanti **awment fis-subċens** impost fuq dan il-kuntratt stess mis-soċjetà Edrichton Developments Co. Limited. Il-kuntratt jgħid espressament hekk: **"The property above described and transferred by virtue of this deed is being sold as subject to an annual and perpetual sub-ground rent of seventy pounds (£70) payable six monthly in advance as from this day and due on the first day of January and the first day of July of each year, out of this sub-ground rent the amount of ten pounds fourteen shillings and six pence (£10.14.6) is a share of the original ground rent and sub-ground rent burdening the said property with the balance of fifty nine pounds five shillings and six pence (£59.5.6) being imposed by the vendor with the acceptance of the purchaser as an increase of annual perpetual subground rent."**

L-ammont fuq imsemmi ta' £10.725 jikkonsisti fl-ammont ta' £6.32 rappreżentanti ċ-ċens oriġinali lil Monastero San Pietro (li sussegwentement għadda f'idejn l-Uffiċju Kongunt) u £4.405 rappreżentanti is-subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited skond kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar (Dok.B anness mar-rikors ġuramentat).

16. Illi għalhekk wara l-kuntratt fuq imsemmi tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Pullicino, l-appartament numru 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra kien soġġett għal £6.32 ċens oriġinali lil Monastero San Pietro, £4.405 rappreżentanti sub-ċens dovut lil PAM Malta Ltd, u £59.275 awment fis-sub-ċens dovut lil Edrichton Developments Co. Ltd.

17. Permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (Dok. C anness mar-rikors ġuramentat), infeda parti mill-awment fis-sub-ċens ossia l-ammont ta' £58.00 mingħand Edrichton Development Co. Limited, u għalhekk kif indikat f'dan il-kuntratt stess, l-appartament surreferit baqa' suġġett għal £10.725 ċens u sub-ċens (rappreżentanti £6.32 ċens oriġinali lil Monastero San Pietro u £4.405 rappreżentanti sub-ċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited), u £ 1.275 oħra awment fis-sub-ċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited, b'kollox fl-ammont ta' £12. Fil-fatt dan il-kuntratt jgħid testwalment hekk:
“Subsequent to this transfer, the above described properties are now

subject to twelve pounds only, namely ten pounds seventy two cents and five mils- share of the original ground rent and sub-ground rent, and one pound twenty seven cents five mils balance of increased subground rent due to Edrichton Development Co. Ltd' (ara fol.692 tal-kuntratt). Is-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Ltd hija s-suċċessur fit-titolu tas-soċjetà PAM Malta Ltd u tas-soċjetà Edrichton Developments Co.Ltd, u għalhekk dawn is-sub-ċens ta' £4.405 u £1.275 illum jispettaw lilha.

18. Għar-rigward iċ-ċens oriġinali ta' £6.32 pagabbli lill-Monastero San Pietro, dan kien impost b'kuntratt ta' l-24 ta' Meju 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (Dok.E anness mar-rikors ġuramentat) (li sussegwentement għadda f'idejn l-Uffiċċju Kongunt) liema ċens għandu jiġi rivedut l-ewwel darba wara 150 sena iġifieri fis-sena 2115:-*"After the lapse of the original period of one hundred and fifty (150) years, the ground rent for the successive periods of (100) years each will be established upon a valuation made by two architects appointed one by the superior owner and the other by the lease holders, who will only take into consideration the site granted on emphyteusis, excluding whatever improvements there on constructed from time to time, which procedure for the revision of the said ground rent will be adopted each and every subsequent of one hundred (100) years ad infinitum"*. Dan iċ-ċens oriġinali ta' £6.32 dejjem tħallas lill-Joint Office f'liri sterlini. Dan iċ-ċens oriġinali ġie akkwistat mill-attur u b'hekk minnu mifdi permezz ta' kuntratt

tas-16 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco (Dok.MC1 anness mal-affidavit ta' l-attur).

19. Is-sub-ċens ta' £4.405 ġie rivedut fil-15 ta' April tas-sena elfejn u ħmistax (2015) bil-mod indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar li jgħid illi s-sub-ċens għall-intier ta' l-art mogħtija b'subċens għandu jiġi rivedut hekk: *"the said subground rent of £415.14.2 is to be revised and re-assesed after the period of fifty years starting from the fifteenth April ninteen hundred and sixty five (15th April 1965), which revision shall be made as follows: the revised ground rent will be based on the adult male minimum basic wage for four hundred and fifteen working days of a labourer in Malta at that time in Malta as compared to the adult male minimum basic wage to today of six pounds (£6) sterling per week."* Għalhekk dina hija l-formula li biha kellu jkun awmentat dan is-sub-ċens fis-sena 2015.

20. Illi l-awment tas-sub-ċens rimanenti ta' £1.275 kellu jiġi rivedut fil-15 ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990), u kull 25 sena wara dan, bil-mod indikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. A anness mar-rikors ġuramentat) li jgħid hekk: *"the sub ground rent of seventy pounds (£70) per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April one thousand nine hundred and sixty five which revision shall be based solely*

on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years thereafter a revision of the ground rent and subground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for seventy (70) working days".

21. Jirriżulta illi s-soċjetà konvenuta kienet tibgħat avviz lill-utilisti ta' l-appartament sabiex iħallsu ċ-ċens dovut. Fis-sena 1990, meta s-soċjeta konvenuta Edrichton Estates Limited ġiet biex tirrevedi l-awment tas-sub-ċens dovut lillha ta' £1.275 irrivediet ukoll dak li mhux tagħha jiġifieri ċ-ċens kollu ta' £12 liema ċens jinkludi ċ-ċnus imsemmija qabel ta' £4.405 u ċ-ċens ta' £6.32 (dovut lil Joint Office), liema ċnus, skond il-kuntratti rispettivi tagħhom fuq imsemmija, lanqas ma kellhom jiġu riveduti fis-sena 1990. Dan wassal lis-soċjetà konvenuta sabiex tirreklama ċifra ta' Lm 86.66 (€201.86) li hija għal kollox żbaljata, billi fis-sena 1990 is-soċjetà konvenuta setgħet tirrevedi biss l-awment tas-sub-ċens li għadu dovut lillha, ossia l-awment tas-sub-ċens li għad fadal fl-ammont ta' £1.275. Is-soċjetà Edrichton Estates Limited kienet titlob lill-predeċessuri fit-titolu tal-attur- J Bugeja Properties Limited u wara John Bryne- sabiex iħallsu dan l-ammont ta' Lm 86.66. Da parti tagħhom dawn kienu jħallsu in *bona fede* dak li titlobhom is-soċjetà konvenuta, u qatt ma għamlu l-verifiki tagħhom.

Fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2016, ix-xhud Joseph Bugeja li kien direttur ta' J.Bugeja Properties Limited xehed hekk: "*Jien qatt m'għamilt verifiki biex nara x'suppost kelli nħallas. Jiena dejjem kont inħallas l-ammont li titlobni s-soċjetà intimata. Jien li niftakar hu li kien ċempilli xi ħadd mis-soċjetà intimata u qaluli li ċ-ċens kien inbidel. Jiena dejjem ħallast is-somma li talbuni.*" L-istess konferma ingħatat ukoll mill-Avukat Dottor Adriano Cefai fix-xhieda quddiem l-Ewwel Qorti waqt is-seduta tas-17 ta' Mejju 2016 fejn huwa qal illi huwa sempliċiment għamel pagament għan-nom ta' John Bryne ta' l-ammont rikjest bħala ċens mis-soċjetà konvenuta.

22. Meta sar il-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fejn inbiegħ l-appartament in kwistjoni lil John Bryne (Dok. AD1 anness mar-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta), jidher li n-nutar nizzzet fuq il-kuntratt iċ-ċifra li kienet tirriżulta minn fuq l-irċevuti maħruġa minn Edrichton Estates Ltd minflok ma għamlet referenza għall-ammonti ta' ċens li ġew kostitwiti permezz tal-kuntratti relattivi fuq indikati. John Bryne baqa' jħallas dak li kienet titolbu biex iħallas is-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Limited.

23. Meta sar il-kuntratt tal-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco (Dok. D anness mar-rikors ġuramentat) li permezz tiegħu l-attur xtara l-appartament mertu tal-kawża, in-nutar għamel referenza

għall-ammonti ta' ċens attwalment dovuti skond il-kuntratti fuq imsemmija kif hekk irriżultaw lilu mir-riċerki, u għalhekk ma għamilx l-iżball li sar qabel li fejn ġie indikat l-ammont li kienet qed titlob arbitrarjament is-soċjetà konvenuta.

24. Meta l-attur ġie biex iħallas l-ammont ta' sub-ċens attwalment dovuti lis-soċjetà konvenuta skond il-kuntratti fuq imsemmija, l-istess soċjetà konvenuta ppretendiet li huwa ukoll għandu jħallas l-ammont ta' Eur 201.90, liema ammont huwa ferm iżjed minn dak lilha dovut skond il-kuntratti relattivi. Fil-fatt is-soċjetà konvenuta ma aċċettatx l-ammonti offruti mill-attur u baqa' ma ntlehaqx qbil bejn partijiet fuq l-ammont dovut.

25. Din il-pożizzjoni ċara li tfissret ukoll mill-attur ifisser li dak li hu dovut lis-soċjetà konvenuta huwa l-awment tas-sub-ċens rimanenti fl-ammont ta' £1.27.5, kif korrettement indikat anke l-Ewwel Qorti. Hemm dovut ukoll is-sub-ċens l-ieħor ta' £4.40.5 lis-soċjetà PAM Malta Ltd, li s-soċjetà konvenuta hija s-suċċessur tagħha. Ir-reviżjoni ta' dan is-sub-ċens hija regolata bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966, li ma jikkontemplax reviżjoni fis-sena 1990.

26. It-tieni talba tal-attur iddur mar-reviżjoni ta' £1.27.5 fil-15 ta' April 1990 u kif reġa' ġie rivedut dan is-sub-ċens wara 25 sena fis-sena 2015, Jirriżulta li, ir-reviżjoni ta' dan is-sub-ċens ta' £1.275 issir bil-mod indikat

fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li jgħid li għandha tkun ibbażata "*solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years thereafter a revision of the ground rent and subground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be the equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for seventy (70) working days.*

27. Kull ma kellu jsir, għalhekk, huwa sempliċement li tapplika dina l-formula li diġà ġiet applikata fis-sentenza ta' dina l-Qorti tas-27 ta' Frar 2003 fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Dottor Marco Grixti nomine vs Edrichton Holdings Limited wara Ederichton Estates Limited**, iżda s'intendi biss għar-rigward tas-sub-ċens ta' £1.275 li kien fadal. Skond din is-sentenza, ir-reviżjoni tinħadem bil-mod illi ġej, paga minima fis-sena 1965 kienet sitt liri sterlini (£6) fil-ġimgħa filwaqt illi fis-sena 1990 kienet ta' erbgħa u tletin Lira Maltija (Lm34) inkluż il-bonus bbażata fuq ġimgħa ta' ħamest (5) ijiem tax-xogħol, jiġifieri Lm6.80 kull ġurnata. Għalhekk iċ-ċens ta' Edrichton Estates Limited jiġi £1.275x6.80=Lm8.66 li illum jiġu Euro 20.17.

28. Dan l-ammont ta' sub-ċens reġa' ġie rivedut għat-tieni darba wara ħamsa u għoxrin sena, jiġifieri fis-sena 2015, kif speċifikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Għalhekk l-Ewwel Qorti kellha terġa' tapplika l-istess formula iżda minflok ibbażat ruħha fuq is-sub-ċens rimanenti ta' £1.275 jidher li erronjament ħadmet fuq £12 (liema figura lanqas biss kienet għadha rilevanti għax tinkludi fiha mhux biss is-sub-ċens ta' £4.405 imma wkoll iċ-ċens oriġinali ta' £6.32 pagabbli lill-Uffiċju Kongunt u liema ċens kien infeda qabel dakinhar mill-attur). Fil-fatt l-Ewwel Qorti stess kienet qalet qabel, li minn dan iċ-ċens Edrichton Development Company Limited kif fadlilha biss £1.275.

29. Dan ifisser li l-attur għandu raġun jilmenta dwar iċ-ċaħda mill-Ewwel Qorti tat-tieni talba tiegħu, u din it-talba timmerita wkoll li tintlaqa'.

30. Mill-premess isegwi li l-aggravji tas-soċjetà konvenuta marbuta mal-kontro-talba ma jistgħux jintlaqgħu għax huma bażati fuq il-premessa li s-sub-ċens dovut lis-soċjetà konvenuta huwa ta' €422.64 fis-sena, meta kif rajna din il-premessa hija żbaljata. Ma hemmx iżjed x'jingħad fir-rigward, għax dak li intqal mill-Ewwel Qorti fil-kuntest tal-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet huma bażati fuq kalkoli korretti u ġustifikabbli fil-liġi. Dak li se tagħmel din il-Qorti huwa li tilqa' l-appell tal-attur u tħassar fejn l-Ewwel Qorti ċaħditlu t-tieni talba, u minflok sejra tilqa' wkoll din it-talba biex b'hekk tilqa' t-talbiet kollha attriċi.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi tid-disponi mill-appell tas-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Ltd, billi tiċċhad l-istess, u tilqa' l-appell tal-attur Dr.Malcolm Cassar billi tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sens li tikkonfermaha flief fejn ċaħdet it-tieni talba attriċi u tgħaddi biex tilqa' wkoll it-tieni talba tal-attur kif dedotta u spjegat aktar qabel f'din is-sentenza.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Ltd.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
da