



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 7 ta' Diċembru, 2023.

Numru 4

Rikors numru 381/2015/1 JPG

Attard Services Limited (C4113)

v.

B'digriet tal-11 ta' Mejju 2015, ġew maħtura Dr Noel Bartolo u PL Marie Claire Bartolo bħala kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eredi u lill-legatarji mhux magħrufa tad-*de cuius* Olga Galea Naudi, armla ta' Carlo Galea Naudi, bint il-mejtin Michele Barbora u Luisa Victoria née Gilbert Murray, li twieldet l-Isla fil-15 ta' Ġunju 1890, kienet toqgħod Valletta u mietet fil-21 ta' Novembru 1971 u kif ukoll lill-assenti Ugo Sant Fournier fil-kariga tiegħu ta' eżekutor testamentarju tad-*de cuius* u b'nota tar-Regjistratur datata 28 ta' Marzu, 2023 skont ordni tal-Qorti tat-23 ta' Marzu, 2023 l-Av. Noel Bartolo ġie sostitwit bl-Av. Mattia Felice bħala kuratur deputat

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kuraturi deputati konvenuti minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Jannar,

2019, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi u ddikjarat li bis-saħħa tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, il-kumpanija attriċi għandha d-dritt li tifdi ċ-ċens temporanju u b'hekk takkwista d-*directum dominium* (i.e. anke wara li jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni) tal-istess proprjetà mingħand l-eżekutor testamentarju assenti, l-eredi jew il-legatarji ta' Olga Galea Naudi. L-Ewwel Qorti ordnat lill-kuraturi deputati sabiex jersqu għall-kuntratt notarili ta' fidi favur il-kumpanija attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-24 ta' April, 2015 il-kumpanija attriċi fissret li bis-saħħa tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1978, fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, hija xtrat u kisbet mingħand The Shell Petroleum Company Limited, ġa magħrufa bħala The Asiatic Petroleum Company, l-utli dominju temporanju tal-porzjon art bil-kejl ta' madwar 923 metri kwadri, liema porzjon art hija llum okkupata mill-binja numru 53, fi Triq it-Tankijiet, Birzebbuġa, li tikkonsisti f'uffiċini, f'maħżen u f'bitħa retroposta. Din il-proprjetà nxtrat minnha suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €8.55 ġa Lm3.67,5.

3. Il-kumpanija attriċi rreferiet għall-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja originali tat-12 ta' Ġunju, 1918, fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle, li bis-saħħa tiegħu l-Avukat Carlo Galea Naudi u

oñrajn kienu kkonċedew żewġ klawsuri fil-kontrada tal-Gżira fidejn il-bajja ta' San Ġorġ, fil-limiti ta' Birżebbuġa (li minnhom l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tiffirma parti) lil The Asiatic Petroleum Company Limited għaż-żmien ta' 150 sena dekoribbli mit-12 ta' Ġunju, 1918.

4. Iżżid tgħid li skont il-klawżola numru 4 tal-kuntratt ta' din il-konċessjoni enfitewtika, iċ-ċens temporanju seta' jinfeda bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3%. Tgħid ukoll li hija tixtieq tifti dan l-istess ċens temporanju.

5. Tkompli tfisser li mir-riċerki testamentarji jirriżulta li skont l-añhar testment tagħha, Olga Galea Naudi ñatret lil Ugo Sant Fournier bñala l-eżekutor testamentarju tagħha bir-responsabbiltà li jbiegħ il-proprjetajiet, inkluż il-proprjetà li tagħha l-kumpanija attriċi hija utilista. Billi Hugo Sant Fournier huwa assenti minn dawn il-Gzejjer, l-Avukat Dr Albert Ganado jaġixxi bñala *negotiorum gestor* fl-interess tal-eredità tal-mejta gñalkemm il-kumpanija attriċi tgħid li mhux ċar jekk Dr Ganado gñandux din l-awtorità li jaġmel hekk¹.

6. Il-kumpanija attriċi tfisser li permezz ta' rikors ipprezentat fit-22 ta' Diċembru, 2010 fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja), Dr. Albert Ganado flimkien ma' Hugo Sant Fournier ipprezentaw rikors li

¹ Waqt il-proċeduri ġie esibit id-digriet li huwa prova ta' dan.

permezz tiegħu talbu lill-istess Qorti sabiex tawtorizza r-reduzzjoni/bejgħ ta' dak kollu li dak iż-żmien kienu mingħalihom li kienet il-proprjetà, bil-prezz u taħt il-kundizzjonijiet ffixxati minn dik il-Qorti. Wara li nħatar il-Perit Mario Cassar biex jirrelata u wara li ġiet ippreżentata nota mill-istess rikorrent fl-atti tal-istess nota, fit-22 ta' Novembru 2013 il-Qorti laqgħet it-talba u awtorizzat il-bejgħ/fidi tal-art bil-prezz ta' €420,000 għal-55 sena ċens li kien fadal.

7. Madankollu l-kumpanija attriċi tgħid li wara rriżulta, illi din il-proprjetà ma kinitx ġiet koperta bid-digriet finali msemmi fil-paragrafu preċedenti, apparti illi ma kienx hemm il-ħtieġa tal-ebda valutazzjoni sabiex jiġi awtorizzat il-fidi taċ-ċens. Għalhekk fit-18 ta' Marzu, 2014, l-Avukat Dr. Albert Ganado bħala *negotiorum gestor*, fl-assenza tal-eżekutor testamentarju Hugo Sant Fournier, talab lill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) tawtorizzah jifdi ċ-ċens fuq indikat bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) minflok l-eżekutor imsemmi, liema awtorizzazzjoni ġiet mogħtija lilu permezz ta' digriet tas-17 ta' April, 2014.

8. Biss però, wara ftit żmien, Dr Albert Ganado beda jinsisti li l-ħlas bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% min-naħa tal-kumpanija attriċi fuq il-kuntratt, li l-abbozz tiegħu kien tnejja, ma kinitx se tkun biżżejjed sabiex jiġi akkwistat id-dirett dominju u l-*freehold* tal-proprjetà, b'dan illi sabiex

isir hekk hija kien se jkollha tħallas somma ferm akbar. Il-kumpanija attriċi tgħid li minkejja li bosta professjonisti kellmu lill-Avukat Ganado, dan baqa' jżomm ferm il-pożizzjoni tiegħu. Tagħlaq billi tgħid li għalhekk hija meħtieġa l-awtorità tal-Qorti sabiex tordna li jinħatru kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eżekutur testamentarju assenti jew lill-eredità ta' Olga Galea Naudi fuq il-kuntratt nutarili sabiex issir ir-redenzjoni.

9. Il-kumpanija attriċi għaldaqstant fethet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Ġunju 1918, is-socjetà rikorrenti għandha d-dritt li tifdi ċ-ċens temporanju tal-proprjetà tagħha bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) sabiex b'hekk takkwista d-directum dominium tal-istess proprjetà mingħand l-eżekutur testamentarju assenti, l-eredi jew il-legatarji ta' Olga Galea Naudi;

2. Tordna lill-kuraturi deputati maħtura minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jirrapprezentaw lill-eżekutur testamentarju assenti, l-eredi jew lill-legatarji mhux magħrufa tad-de cuius Olga Galea Naudi sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti, jersqu għall-kuntratt notarili ta' redenzjoni favur is-socjetà rikorrenti skont il-kundizzjonijiet elenkati fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Ġunju 1918 u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Dr. Pierre Attard LL.D. sabiex jippubblika l-att notarili relattiv ta' redenzjoni;

3. Fil-każ illi l-abbli Avukat Dr. Albert Ganado ikun ġie maħtur sabiex jirrapprezenta lill-eżekutur testamentarju assenti, l-eredi jew lill-legatarji mhux magħrufa tad-de cuius Olga Galea Naudi, taħtar lil kuraturi deputati oħra sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji kollha inklużi dawk tar-rikors għall-ħatra ta' kuraturi deputati, ipprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors maħluf.»

10. Il-kuraturi deputati konvenuti ppreżentaw risposta maħlufa fid-9 ta' Ġunju, 2015, li permezz tagħha wiegħbu li f'dak l-istadju ma kinux edotti mill-fatti u b'hekk irriżervaw il-jedd li jippreżentaw twegħiba ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rappreżentati.

11. Fil-fatt, il-kuraturi deputati ppreżentaw risposta maħlufa ulterjuri fis-7 ta' Novembru, 2016 li permezz tagħha wiegħbu hekk:

«1. Din il-kawża saret inutilment għax l-Avukat Albert Ganado, bħala negotiorum gestor tal-wirt, kien awtorizzat b'digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja tas-17 ta' April 2014 jersaq għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt għall-fidi taċ-ċens temporanju għaž-żmien li fadal bi prezz ekwivalenti għall-kapitalizzazzjoni tal-istess ċens bir-rata ta' tlieta fil-mija (3%) kif stipulat fil-kuntratt originali ta' enfitewsi tat-12 ta' Ġunju 1918;

2. l-Avukat Ganado kien dispot jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi taċ-ċens temporanju kif awtorizzat, u fil-fatt ippreżenta ruħu għall-pubblikazzjoni li iżda ma seħħitx għax is-soċjetà attriċi ippretendiet illi bil-ħlas tal-prezz tal-fidi tikseb mhux biss il-fidi taċ-ċens temporanju iżda wkoll il-proprietà ħielsa wera l-għeluq tal-enfitewsi temporanja;

3. id-dritt mogħti lill-utilista (illum is-soċjetà attriċi) bil-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 1918 kien dak ta' 'redimere il canone', i.e. il-canone temporanju, u mhux ta' 'acquistare la proprietà'; il-canone li bil-fidwa tikseb l-attriċi jintemm fit-11 ta' Ġunju 2068 meta tintemm l-enfitewsi (mija u ħamsin (150) sena wara l-konċessjoni originali) u għalhekk l-attriċi ma tistax bil-fidwa tikseb drittijiet li jiswew wara l-11 ta' Ġunju 2068;

4. għandu jiġi rilevat li t-talba tas-soċjetà rikorrenti di fatti hi limitata għal dikjarazzjoni li hi 'għandha dritt li tifdi ċ-ċens temporanju tal-proprietà tagħha bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) sabiex b'hekk takkwista d-direttum (sic) dominium tal-istess proprietà'. M'hemm ebda talba għax-xiri tal-proprietà libera u franka wara li tispiċċa l-enfitewsi temporanja, u din ma tista' qatt issir għaliex id-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti jispiċċaw għalkollox fil-11 ta' Ġunju 2068, jiġifieri fi żmien tnejn u ħamsin (52) sena. Illum is-soċjetà għandha l-utile dominium temporaneum għaž-żmien li fadal, u meta tifdi ċ-ċens temporanju ikollha anke d-directum dominium temporaneum, ukoll għaž-żmien li fadal u mhux oltre. Id-drittijiet tal-

eredità għal wara li tispicċa l-enfitewsi temporanja huma u jibqgħu dejjem integri sakemm ma jinbiegħux bir-rieda u bil-kunsens tal-werrieta;

5. għaldaqstant fis-sentenza tagħha din il-Qorti onorabbli għandha tagħmilha ċara a skans ta' kull ekwivoku li l-fidi taċ-ċens temporanju bl-ebda mod ma jippreġudika jew jolqot id-drittijiet tal-proprjetà libera fi tmiem iż-żmien miftiehem tal-enftewsi temporanja tnejn u ħamsin (52) sena oħra;

6. għall-finijiet tal-ispejjeż tal-kawża jiġi rilevat li dawn għandha tiġi kundannata tħallashom kollha s-soċjetà rikorrenti għaliex l-Avukat Dottor Albert Ganado, bħala negotiorum gestor tal-eredità, kien dejjem pront joqgħod għat-termini tad-digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja u l-kawża għalhekk saret għalxejn. Kienet is-soċjetà attriċi li ppruvat takkwista b'xejn proprjetà li meta saret l-istima tal-Perit Mario Cassar tliet snin ilu kienet ġa tiswa' erba' mija u għoxrin elf ewro (€420,000) u meta tintemm l-enfitewsi fl-2068 tiswa ferm u ferm iżjed.»

12. Fid-deċiżjoni tagħha tal-31 ta' Jannar, 2019, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi biex b'hekk iddikjarat li bis-saħħa tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, il-kumpanija attriċi għandha d-dritt li tifdi ċ-ċens temporanju sabiex b'hekk takkwista d-*directum dominium* tal-istess proprjetà mingħand l-eżekutur testamentarju assenti, l-eredi jew il-legatarji ta' Olga Galea Naudi. L-Ewwel Qorti ordnat lill-kuraturi deputati sabiex jersqu għall-kuntratt notarili ta' fidi favur il-kumpanija attriċi. Ħatret ukoll kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt relattiv. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

13. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

«Permezz ta' din il-kawża is-soċjetà rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tat-12 ta' Ġunju 1918, is-soċjetà rikorrenti għandha d-dritt li tifdi ċ-ċens temporanju tal-art inkwistjoni bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% sabiex b'hekk takkwista d-directum dominium tal-istess proprjetà, u tordna lill-kuraturi deputati maħtura sabiex jirrapprezentaw lill-assenti eżekutur testamentarju tad-de cuius Olga Galea Naudi jersqu għall-kuntratt notarili ta' redenzjoni favur is-soċjetà rikorrenti skont il-kondizzjonijiet elenkati fl-imsemmi kuntratt.

Permezz tar-risposta ulterjuri maħlufa tal-kuraturi deputati ġie eċċepit illi din il-kawża saret inutilment peress illi Dr. Ganado kien dejjem dispost illi jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi ta' ċens temporanju li ma seħħitx biss għaliex is-soċjetà rikorrenti ppretendiet illi bil-prezz tal-fidi ta' ċens tikseb mhux biss il-fidi ta' ċens temporanju iżda wkoll il-proprjetà ħielsa wara l-għeluq tal-enfitewsi temporanja, meta d-dritt tas-soċjetà rikorrenti, skont il-kuntratt oriġinali ta' enfitewsi huwa biss dak ta' 'redimere il canone' u mhux ukoll illi takkwista l-proprjetà. Eċċepew illi fil-fatt it-talba hija għal dikjarazzjoni li s-soċjetà rikorrenti għandha dritt li tifdi ċ-ċens temporanju bir-rata ta' 3%, u dak li jagħtiha dan il-fidi huwa d-directum dominium temporanju għaž-żmien li fadal, u mhux oltre, u għalhekk dan għandu jiġi ddikjarat b'mod ċar minn din il-Qorti. Eċċepew ukoll illi l-ispejjeż ta' din il-kawża għandha tbatihom is-soċjetà rikorrenti peress illi Dr. Albert Ganado kien dejjem dispost li jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi ta' ċens temporanju.

Illi mill-atti jirriżulta l-Avukat Carlo Galea Naudi u oħrajn kienu kkonċedew żewġ klawsuri fil-kontrada tal-Gżira ħdejn il-bajja ta' San Ġorġ, fil-limiti ta' Birżebbuġa, li minnhom tiffirma part l-art inkwistjoni lil The Asiatic Petroleum Company, permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi għal 150 sena dekoribbli mit-12 ta' Ġunju 1918. Illi sussegwentement s-soċjetà rikorrenti xtrat l-utile dominju temporanju tal-art inkwistjoni mingħand The Shell Petroleum Company, ġa The Asiatic Petroleum Company, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat tal-31 ta' Ottubru 1978 għaž-żmien rimanenti. Fil-kuntratt oriġinali ta' enfitewsi temporanja kien hemm klawsola li tagħti d-dritt lil enfitewta sabiex jirredimi l-canone bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3%, u s-soċjetà rikorrenti wriet ix-xewqa li tagħmel dan. Għalhekk, Dr. Albert Ganado, bħala negotiorum gestor tal-eredità ta' Olga Galea Naudi kien ippreżenta rikors quddiem il-Qorti ta' Ġurisdiżjoni Volontarja għall-awtorizzazzjoni biex tinbiegħ l-art inkwistjoni, liema awtorizzazzjoni kienet ingħatat, sabiex l-art tinbiegħ għall-prezz ta' €450,000 hekk kif stabbilit mill-esperti tekniċi maħtura mill-Qorti. Illi l-istess Dr. Albert Ganado kien intavola wkoll rikors ieħor quddiem il-Qorti ta' Ġurisdiżjoni Volontarja għall-awtorizzazzjoni sabiex is-soċjetà rikorrenti tirredemi l-canone ai termini tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, liema awtorizzazzjoni ngħatat ukoll. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti kienet inkarigat lin-Nutar

Dr. Pierre Attard sabiex jabbozza l-kuntratt relattiv. Illi però waqt li kien qiegħed jinqara l-kuntratt min-Nutar, inqala' disgwid għaliex in-Nutar kien inkluda fl-abbozz klawnsola skont liema s-soċjetà rikorrenti kienet ser takkwista l-proprjetà inkwistjoni b'titlu assolut, fatt illi Dr. Ganado ma qabilx miegħu u ħass illi kien ultra vires għal dak li kien għe awtorizzat mill-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, peress illi l-akkwist ta' titlu ta' proprjetà assoluta kien għe awtorizzat mill-Qorti bil-kundizzjoni illi l-proprjetà tinbiegħ għas-somma ta' €450,000. Kien għalhekk illi għet intavolata din il-kawża, peress illi bejn il-partijiet għad baqa' disgwid rigward jekk is-soċjetà rikorrenti tistax takkwista l-art inkwistjoni b'titlu ta' proprjetà assolut billi tifdi ċ-ċens inkwistjoni bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3%.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà rikorrenti tagħmel referenza għal-liġi Taljana rigward l-enfitewsi, u tgħid illi skont il-liġi Taljana, kemm fil-każ tal-enfitewsi perpetwa kif ukoll fil-każ tal-enfitewsi temporanja, l-enfitewta għandu dritt ex lege illi jifdi ċ-ċens (affrancazione dell'enfiteusi). Tiċċita kummentaturi tal-Kodiċi Ċivili Taljan illi kollha jaqblu l-fidi taċ-ċens jittrasforma d-dritt parzjali tal-enfitewsi, fi dritt sħiħ ta' proprjetà. Min-naħa tagħhom, l-intimati noe jargumentaw illi l-fidi ta' ċens, partikolarment meta ċ-ċens ikun wieħed temporanju, m'huwa xejn ħlief ħlas bil-quddiem taċ-ċens dovut għaž-żmien li jkun fadal taċ-ċens, sabiex iċ-ċenswalista jeħles mill-inkonvenjent li joqgħod jivversa l-pagamenti annwali, u li għalhekk, fil-każ ta' ċens temporanju, malli jispiċċa ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, il-fond jerga' jirriverti lura għand id-direttarju.

*Il-Qorti rat illi fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph G. Coleiro noe v. Maria Felicita Cremona** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987 il-Qorti kienet daħlet funditus fuq l-effett tal-fidi taċ-ċens. Għalkemm f'dak il-każ iċ-ċens inkwistjoni kien wieħed perpetwu, din il-Qorti tagħraf illi l-insenjament kontenut f'din is-sentenza japplika wkoll għal każ de quo peress illi fl-istess sentenza għe diskuss l-effett tal-fidi taċ-ċens kemm meta jsir ai termini tal-liġi, u kif ukoll meta jsir ai termini ta' klawnsola ta' fidi kontenuta f'kuntratt. L-Ewwel Qorti kienet irrilevat is-segwenti fir-rigward tal-effett tal-fidi ta' ċens:*

"...bil-fidi taċ-ċens id-dirett dominju kkonvalida mal-utili dominju fil-persuna tal-konvenuta, u kwindi illum hija tinsab proprjetarja assoluta tal-fond de quo. [...] Minn dan jitnissel li l-konvenuta għandha l-jedd li tgawdi l-fond inkwistjoni b'mod assolut, basta dak l-użu ma jmurx kontra xi ftehim li l-awtur tagħha (għax dak li kkontratta l-awtur tagħha jorbot lilha wkoll – art.1041 Kodiċi Ċivili) kien għamel mas-soċjetà attriċi dwar it-tgawdija u l-użu tal-imsemmi fond għax dak il-ftehim għandu s-saħħa tal-liġi bejn il-partijiet li għamluh. Inoltre, kif inhu paċifikament ammess id-dritt assolut fit-teorija biss, u fil-prattika ssofri xi restrizzjonijiet biex dak l-użu jiġi rikonċiljat mad-drittijiet l-oħrajn."

Dan ir-raġunament kien għe kkonfermat mill-Qorti tal-Appell, li kienet qalet illi:

«Illi in effett malli l-“canone” stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt, jiġi mifdi mill-enfitewta l-istess enfitewta jiġi l-padrin dirett, assolut tal-fond kollu kif kien ġie mogħti in enfitewsi. Skont l-awtur citat [b'referenza għal Ricci] però meta jkun hemm riżervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent dawn għandhom jiġu kkunsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kemm ukoll meta jsir bil-forma tal-liġi bħal każ in eżami.»

Fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et v. A&R Mercieca Limited** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 ta' Ottubru 2003 intqal illi:

“Illi meta jiġi mifdi ċens, kif sar f'dan il-każ minn Spiteri (ara Dok a fol. 88), l-obbligazzjonijiet finanzjarji u personali jispicċaw, iżda jibqgħu dawk marbuta mal-proprjetà bħal servitujiet. Ġie deċiż mill-Qorti tagħna li għalkemm isir il-fidi ta' ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriżerva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom element ta' proprjetà dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens, ara Appell **S. Testaferrata Moroni Viani et v. C. Caruana & Co Ltd** et deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2000 u **J. G. Coliero v. M. Felice Caruana** deċiża fil-14 ta' Ottubru, 1987. “Għalhekk, f'dan il-każ, nonostante l-fidi taċ-ċens, l-impożizzjoni tal-limitazzjoni altius non tollendi, li hija element ta' proprjetà, baqgħet torbot lis-suċċessuri fit-titlu.”

Il-Qorti rat illi huwa minnu li fis-sentenza **Norman Cutajar v. Farr Limited** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2014, il-Qorti kienet qalet illi mhuwiex possibbli li tifdi ċens temporanju. Illi però, huwa ċar illi r-raġunament ta' dik il-Qorti kien illi għal darbha l-liġi nnifisha ma tippredix il-fidi ta' ċens temporanju, għal Qorti dak li għara kien xiri ta' dirett dominju ai termini ta' klawnsola ta' redenzjoni tal-kuntratt. Din il-Qorti bir-rispett però ma taqbilx illi mhuwiex possibbli li jsir fidi ta' ċens temporanju, u li għalhekk il-klawsoli kuntrattwali ta' fidi ta' ċens temporanju huma klawnsoli rigward xiri ta' dirett dominju. Il-Qorti tagħraf illi fil-Kodiċi Ċivili Taljan, il-fidi ta' ċens kemm perpetwu, kif ukoll temporanju, huwa dritt ex lege ta' kull enfitewta. Min-naħa l-oħra, fil-liġi Maltija, huwa l-enfitewta li jgawdi minn enfitewsi perpetwa li jgawdi minn dritt ex lege li jifdi ċ-ċens. Enfitewta taħt kuntratt ta' ċens temporanju m'għandu l-ebda dritt li jifdi ċ-ċens ex lege, iżda jista' jifdih biss jekk jiġi konċess dan id-dritt mid-direttarju tal-proprjetà. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti dan ma jfissirx illi mhuwiex possibbli li tifdi ċens temporanju, iżda jfisser biss li fil-każ ta' enfitewsi temporanju, il-liġi tagħti l-fakultà lid-direttarju tal-proprjetà sabiex, fid-diskrezzjoni tiegħu, jiddeċiedi jekk iridx jikkonċedi lill-enfitewta d-dritt li jifdi ċ-ċens jew le, taħt kwalunwke kondizzjonijiet li jagħżel li jimponi d-direttarju fil-kuntratt originali.

Il-Qorti tagħraf ukoll illi mid-duttrina jirriżulta wkoll li l-argument tal-intimati noe huwa infondat. Hekk pereżempju, jispjega b'dan il-mod ir-raġuni għalfejn originarjament il-liġi Taljana, permezz tal-Artikolu 1701 tal-Leggi Civili Napoletane kienet tippermetti biss il-fidi ta' ċens

fejn dan id-dritt ikun ingħata 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.”²

Min-naħa l-oħra, b'referenza għal-liġi Taljana kontemporanja, li tagħti dritt ex lege ta' fidi kemm lill-enfitewta perpetwu u kif ukoll lill-enfitewta temporanju, 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...” Fil-fatt, Laurent jikkritika l-liġi Taljana li tagħti dejjem dritt ex lege ta' fidi ta' ċens, għaliex “...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 tiegħu dan hu riżultat tal-fatt li l-Ileġislatur għażel li jipproteġi d-dritt tal-enfitewta “...anche negando i giusti diritti del concedenti.”³

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, m'hemm xejn fid-duttrina u fil-ġurisprudenza illi jikkorobora l-argument tal-intimati noe. Għandu jingħad illi mhux il-każ illi ċens temporanju ma jistax jinfeda. Skont il-liġi Maltija, il-fidi ta' ċens perpetwu huwa dritt li huwa dejjem mogħti liċ-ċenswalista ai termini tal-liġi, u għalhekk, anke fl-assenza ta' ftehim bejn id-direttarju u ċ-ċenswalista, ċens perpetwu jista' dejjem jiġi mifdi. Min-naħa l-oħra, ċens temporanju jista' jiġi mifdi biss jekk id-direttarju jkun akkorda din il-fakultà liċ-ċenswalista fil-kuntratt oriġinali. Però la l-liġi, la d-dottrina, u lanqas il-ġurisprudenza ma tagħmel distinzjoni bejn l-effett tal-fidi ta' ċens perpetwu u l-effett ta' fidi ta' ċens temporanju – l-unika distinzjoni li tirriżulta tibqa' dik appena msemmija rigward meta ċ-ċenswalista jkollha l-fakultà li jfidi ċ-ċens.

Il-Qorti tifhem kif għall-intimati noe jinħass ingust illi proprjetà li llum il-ġurnata tiswa' €450,000 tista' tiġi akkwistata mis-soċjetà rikorrenti għal mera frazzjoni ta' din is-somma, bil-fidi taċ-ċens skont kif kien miftiehem bejn l-awturi tal-partijiet. Izda dan lanqas huwa każ fejn dan il-fidi taċ-ċens qed jiġi mpost mil-liġi, taħt kundizzjonijiet dettati mill-liġi, fejn allura kienet tkun applikabbli l-kritika ta' Laurent illi qed issir ingustizzja mad-direttarji mill-Istat. F'dan il-każ, kienu d-direttarji oriġinali stess li għażlu li jagħtu lill- enfitewta d-dritt ta' redenzjoni, taħt kondizzjonijiet mposti minnhom stess f'libertà assoluta. Il-Qorti tagħraf illi b'hal f'kull kuntratt ieħor, hawnhekk japplika l-prinċipju ta' pacta sunt servanda, u l-partijiet huma marbuta b'dak li kienu ftehm u l-awturi tagħhom. Il-Qorti tirrileva illi fiż-żmien meta għall-ewwel seta' jsir dan il-fidi, u ċjoè ċirka 1921, is-somma dovuta għall-fidi ta' ċens

² Laurent, Istituzioni di Diritto Civile, Vol. VI, 283.

³ Laurent, Istituzioni di Diritto Civile, Vol. VI, 302.

kienet waħda pjuttost għolja, u għalhekk għal dak iż-żmien, il-mod kif kellu jinfeda dan iċ-ċens kien jagħmel sens ekonomiku. Li ġara huwa illi ħadd ma pprova jfidi dan iċ-ċens qabel, mat-trapass ta' 97 sena mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali, naturalment l-ammont pattwit ma baqax konsonanti mar-realtà finanzjarja. Illi però, l-awturi tal-intimati noe għażlu minn jeddom illi ma jimponu l-ebda kondizzjoni oħra fuq il-fidi taċ-ċens peress illi ma pprovdewx għall-awment tal-canone jew tal-kapitalizzazzjoni mat-trapass taż-żmien. Lanqas ma pprovdew illi l-jedd ta' fidi ta' ċens jintilef mat-trapass ta' ċertu ammont taż-żmien. L-unika kundizzjoni illi għażlu li jimponu kienet dik, illi ċ-ċens inkwistjoni seta' jiġi mifdi wara li jgħaddu tliet snin mid-data tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, liema kundizzjoni hija ormai evidentement sodisfatta. Illi l-kuntratt huwa l-liġi bejn il-partijiet, u għandu jiġi 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. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti, għalkemm tifhem il-frustrazzjoni tal-intimati noe, huma ma jistgħux jippretendu illi jcaħħdu lis-soċjetà rikorrenti minn dritt li kien ġie akkwistat mill-aventi kawża tagħha, u b'hekk jonqsu li jonoraw obbligu li daħħlu għalih volontarjament u xjentement l-aventi kawża tal-intimati noe.

Illi għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi l-eċċezzjonijiet tal-intimati noe huma nfondati u t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu milqugħa.»

14. Il-kuraturi deputati konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fid-19 ta' Frar, 2019 b'erba' aggravji.

15. Il-kumpanija attriċi wiegħbet permezz tar-risposta tagħha tat-13 ta' Marzu, 2019 u tat ir-raġunijiet għala r-rikors tal-appell għandu jiġi miċħud.

16. Inżamm smiġħ fil-5 ta' Ottubru, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet

17. Din il-kawża nibtet mit-tifsira li għandha tingħata għall-frażi “*redimere il-canone*” li ġiet inkluża fi klawsola f’kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja.

18. Fil-qosor il-fatti li taw lok għal dawn il-proċeduri kienu dawn:

- Permezz ta’ kuntratt tat-12 ta’ Ġunju 1918, fl-atti tan-Nutar Dr Giovanni Chapelle, l-Avukat Carlo Galea Naudi u oħrajn ikkonċedew b’titlu ta’ enfitewsi, żewġ klawhuri fil-kontrada tal-Gżira, ħdejn il-bajja ta’ San Ġorġ fil-limiti ta’ Birżebbuġa, lil The Asiatic Petroleum Company Limited għaž-żmien ta’ 150 sena li telqu mit-12 ta’ Ġunju, 1918.
- Il-klawsola numru 4 ta’ dan il-kuntratt taqra: «*L’enfiteuta volendo redimere il canone dovrà pagare un capitale eguale alla capitalizzazione del canone al tre per cento, ma ciò non potrà avere luogo prima della spirare di tre anni da oggi senza il consenso del concedente, o ammenoché costui non lo creda opportuno nel detto termine.*»
- L-art mertu tal-proċeduri tal-lum tiffirma parti mill-art mogħtija b’enfitewsi temporanja permezz tal-kuntratt imsemmi. Din l-art ġiet

f'idejn il-kumpanija attriċi permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1978, fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat u ġiet konċessa għaž-żmien li kien fadal mill-150 sena, li telqu mit-12 ta' Ġunju, 1918 u suġġetta għall-kundizzjonijiet imniżżla fil-konċessjoni oriġinali.

- Il-kumpanija attriċi ddeċidiet li tużufuwixxi ruħha mill-klawsola numru 4 tal-kuntratt oriġinali.

- Jirriżulta mill-atti li fit-22 ta' Diċembru, 2010 Hugo Sant Fournier (eżekutor testamentarju ta' Olga Galea Naudi) flimkien ma' Dr Albert Ganado (*negotiorum gestor* fin-nuqqas tal-eżekutor minn dawn il-Gzejjer) ipprezentaw rikors quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) li permezz tiegħu talbu lill-Qorti sabiex tawtorizza r-reduzzjoni/bejgħ tal-proprjetà msemmija fir-rikors u dan wara li jinħatar espert sabiex jistma l-art. Il-Qorti wara li ħatret perit u ppreżenta r-relazzjoni tiegħu, il-Qorti laqgħet it-talba bid-digriet tat-22 ta' Novembru, 2013 u awtorizzat il-«*bejgħ/fidi tal-art li tipposjedi Attard Services Limited biss u dan bil-prezz ta' erba' mija u għoxrin elf ewro għall-55 sena ċens li fadal...*»

- Sussegwentement permezz ta' rikors ieħor ipprezentat fit-18 ta' Marzu, 2014 quddiem l-istess Qorti, Dr Albert Ganado fisser li l-art li kien irrefera għaliha fir-rikors tat-22 ta' Diċembru, 2010 ma kinitx dik li

tagħha kellu jsir il-fidi taċ-ċens u għalhekk, filwaqt li ta d-dettalji tal-art mertu tal-proċeduri tal-lum, talab lill-Qorti «*tawtorizzah jifdi ċ-ċens fuq indikat bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%), u dan minflok l-eżekutur assenti....*» Permezz tad-digriet tas-17 ta' April, 2014 il-Qorti laqgħet it-talba.

- In-Nutar Pierre Attard tqabba mill-kumpanija attriċi sabiex iñejji l-kuntratt ta' fidi taċ-ċens. Qabel ma ltaqgħu sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt, in-Nutar Attard baġhat kopja tal-minuta lill-Avukat Albert Ganado.

- Dakinhar li saret il-laqgħa sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt, l-Avukat Ganado ma qabilx mal-mod ta' kif dan kien redatt. Huwa fisser fix-xhieda tiegħu li l-oġġezzjoni tiegħu kienet għall-klawsola numru 1.2 tal-abbozz. Permezz ta' din il-klawsola kien qiegħed jingħad li l-eredità Galea Naudi kienet qiegħda taċċetta r-redenzjoni u b'hekk il-partijiet kienu qegħdin jaqblu li bis-saħħa ta' dak il-kuntratt, «*Attard Services qiegħda takkwista mingħand l-Eredità Galea Naudi, aċċettanti, id-dirett dominium temporaneum relattiv tal-proprjetà għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' mija u ħamsin (150) sena dekoribbli mit-tnax ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u tmintax (12/06/1918) mogħtija għal territorju akbar bis-saħħa ta'*

kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tal-imsemmija data u l-proprjetà assoluta tal-proprjetà wara l-imsemmi terminu.»

- L-Avukat Ganado jfisser li l-oġġezzjoni tiegħu kienet ibbażata fuq id-digriet tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) li kien awtorizzah biss għall-fidi taċ-ċens u allura qal li l-firma tiegħu kienet tkun nulla għaliex *ultra vires* l-awtorizzazzjoni li kellu fid-digriet tal-Qorti; kif ukoll, għaliex fil-fehma tiegħu l-kuntratt seta' jiġi annullat bl-azzjoni pawljana.

19. Kif rajna, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u jiġi b'hekk li hija qablet mal-pretensjoni li l-klawsola fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali kienet tagħti l-jedd lill-kumpanija attriċi li meta tifdi ċ-ċens, hija kienet se tikseb ukoll l-art fi proprjetà assoluta wara li jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika.

20. Il-kuraturi deputati konvenuti għaldaqstant ressqu dan l-appell b'erba' aggravji. Fil-parti introduttiva tal-appell jgħidu li s-sentenza appellata ma solvietx il-kwistjoni bejn il-partijiet għaliex għalkemm ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom ma qalitx jekk id-*directum dominium* kienx biss dak id-*directum dominium* sa ma jiskadi ż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika jew tinkludix ukoll il-proprjetà sussegwenti.

21. L-aggravji huma dawn: (i) li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni ħażina tal-kuntratt ta' enfitewsi billi fil-fehma tagħhom il-kuntratt oriġinali taċ-ċens ta l-jedd biss lill-enfitewta li jifdi l-obbligu tal-ħlas taċ-ċens u mhux ukoll il-jedd li jikseb xi dritt perpetwu fuq il-ġid inkwistjoni wara li tintemm il-konċessjoni enfitewtika; (ii) li l-interpretazzjoni tal-kuntratt hija ħażina wkoll fid-dawl ta' dak li jgħid l-**Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili** għaliex jgħidu li l-obbligazzjoni saret favur il-kumpanija attriċi waqt li l-parti li ntrabtet hija l-eredità, b'dana għalhekk li kieku biss kien hemm xi dubju dwar l-interpretazzjoni tal-klawsola *redimere il canone*, dan id-dubju kien imur favur tagħha; (iii) li l-ġurisprudenza msemmija mill-Ewwel Qorti mhijiex rilevanti għall-kwistjoni billi ż-żewġ sentenzi msemmija kienu dwar jekk servitù tibqax torbot immobbli wara li jinfeda ċ-ċens fuq dak l-immobbli, liema ċens kien wieħed perpetwu; minflok l-appellanti jsostnu li aktar huma rilevanti s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Ottubru, 2013 fil-kawża fl-ismijiet **Norman Cutajar v. Farr Limited** u dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Ġunju, 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Stephen Busuttil et v. Direttur tal-Uffiċċju Kongunt**, billi l-Qorti għarfet li l-akkwist tal-proprjetà kien stipulat espressament fil-kuntratti rispettivi; u (iv) li l-Ewwel Qorti rreferiet għad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili Taljan tas-sena 1942, li iżda m'għandhom ebda rilevanza għall-għanijiet tal-interpretazzjoni tal-Liġi Maltija li aktar tixbaħ lil *Code Napoléon*, il-*Codice Civile* tal-1865 u l-kodiċijiet ta' qabel l-

unifikazzjoni tal-Italja.

22. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija attriċi appellata wieġbet billi tenniet li l-appell magħmul huwa intempestiv billi fil-11 ta' Frar, 2019 l-appellanti ressqu rikors quddiem l-Ewwel Qorti sabiex din tirranġa żball fil-kap tal-ispejjeż, fis-sens illi flok dawn jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, l-appellata għandha tbatl l-ispejjeż billi l-kontroparti hija rappreżentata minn kuraturi deputati. Tgħid li l-appellata ma ppreżentatx risposta iżda qagħdet għall-ġudizzju tal-Qorti u li sal-preżentata tal-appell ma kienx għad hemm digriet tal-Ewwel Qorti. Għalhekk il-kumpanija appellata targumenta li l-appellanti ma kellhomx jappellaw qabel jingħata dan id-digriet.

23. Dwar il-mertu tal-appell, il-kumpanija appellata tgħid li hija ma taqbilx mal-espożizzjoni tal-fatti magħmula mill-appellanti. Tisħaq li fl-ebda mument hija ma riedet tifdi ċ-ċens u separatament tħallas biex tixtri l-art u dan billi hija m'għandhiex bżonn tħallas biex tixtri l-art ladarba tkun fdiet iċ-ċens. Ma taqbilx lanqas mal-appellanti li l-Ewwel Qorti ma solvietx il-kwistjoni bejn il-partijiet billi fil-konsiderazzjonijiet tagħha għamlitha ċara li bil-fidi taċ-ċens, l-appellata kienet se tikseb il-proprietà *freehold* u b'hekk ma kienx hemm il-ħtieġa li dan il-fatt jiġi ripetut fil-parti dispożittiva tas-sentenza.

24. Dwar l-ewwel u r-raba' aggravju, il-kumpanija appellata tirreferi għax-xhieda tan-Nutar Pierre Attard meta fisser għalfejn žied il-kliem “*tifdi u takkwista*” fl-abbozz tal-kuntratt ta' fidi li baqa' ma ġiex iffirmat. Huwa ried ikun ċert li l-partijiet fehmu dak li kienu ser jidhlu għalih. Isemmu wkoll li n-Nutar Attard xehed li fl-esperjenza tiegħu huwa dejjem interpreta li l-fidi taċ-ċens temporanju jġib miegħu l-akkwist tal-proprjetà *freehold* wara l-iskadenza taċ-ċens. Magħdud ma' dan jgħidu, li l-analoġija mal-liġi Taljana saret minnha fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha proprju għaliex il-liġi Taljana, għall-kuntrarju tal-liġi Maltija, tikkontempla l-fidi *ex lege* ta' ċens temporanju u għaldaqstant wieħed jista' jagħmel referenza għaliha dwar l-effetti li tali fidi jġib magħha. Dan mhux il-każ fil-liġi Maltija fejn il-fidi taċ-ċens jista' jsir *ex lege* biss meta jkun hemm ċens perpetwu u mill-bqija l-fidi ta' ċens temporanju huwa regolat biss *ex contractu*.

25. Il-kumpanija attriċi twieġeb għat-tielet aggravju billi ssostni li l-Ewwel Qorti rreferiet għall-ġurisprudenza msemmija minnha sabiex turi x'inhu l-effett tal-fidi ta' ċens. Ma jaqblux li s-sentenzi msemmija mill-appellanti huma ta' fejda għat-teżi tal-istess appellanti għaliex filwaqt li fis-sentenza ***Cutajar v. Farr Limited*** dak li riedet tfigħer il-Qorti tal-Appell kien li ċ-ċens ma setax jinfeda la ma kienx perpetwu u ma kienx hemm il-modalità ta' kif seta jinfeda fil-kuntratt; fis-sentenza ***Busuttil et v. Direttur tal-Uffiċċju Kongunt*** l-atturi kienu talbu li jifdu ċ-ċens, iżda

d-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt ma riedx minħabba li skontu kienu nkissru xi kundizzjonijiet tal-enfitewsi. Il-Qorti kienet laqgħet it-talbiet attriċi. Il-kumpanija appellati ssostni li t-tieni aggravju ma jreġix għaliex id-dubju li tqajjem mhux dubju fuq il-konvenzjoni iżda dubju fuq istitut legali ċjoè x'jiġri wara li jinfeda ċens f'enfitewsi temporanju.

26. Fl-aħħar nett, il-kumpanija appellata tgħid li punt li ma ġiex ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti u ma tqajjimx mill-appellanti huwa l-punt li tqajjem minnha fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, li meta Olga Galea Naudi xtrat id-*directum dominium temporaneum* hija xtratu bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% u b'hekk ħadet il-proprjetà assoluta. Għalhekk kważi sittin sena wara, l-eżekutor testamentarju jew rappreżentant tiegħu ma jistax jippretendi li biex il-kumpanija appellata tixtri l-*freehold* tal-istess proprjetà trid tħallas xi ammont *oltre* din il-kapitalizzazzjoni. Barra minn hekk, jirreferu għall-inventarju li sar mill-eżekutor testamentarju wara l-mewt ta' Olga Galea Naudi, fejn fid-deskrizzjoni tal-proprjetà hemm id-dirett dominju temporanju għaž-żmien li baqa' ta' 130 sena, Lm30 ċens u mbagħad il-proprjetà ta' wara u l-valur ta' dik l-art kien ingħata ta' Lm600 u b'hekk jiġi li nħadem bil-5%. Dan kien fis-sena 1973. Għalhekk ma saritx stima tal-art meta jagħlaq iċ-ċens iżda ħadmu fuq il-valur taċ-ċens.

27. Din il-Qorti se tgħaddi l-ewwel sabiex tiddeċiedi dwar il-

preġudizzjali iqajma mill-kumpanija appellata li dan l-appell huwa intempestiv minħabba l-fatt li l-appellanti kienu ressq u rikors quddiem l-Ewwel Qorti fil-11 ta' Frar, 2019 fejn talbuha li kellha tbiddel id-deċiżjoni tagħha dwar il-kap tal-ispejjeż, u kif ukoll li billi hija ħatret biss lill-Avukat Dr Noel Bartolo sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt, fil-fatt kien l-avukat u l-prokuratur legali t-tnejn flimkien li jirrappreżentaw lill-eredi u lil-legatarji konvenuti. L-appellanti sostnew li dan ir-rikors kien qiegħed isir b'riħet **l-Artikolu 825 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan ir-rikors baqa' qatt ma ġie degretat.

28. Din il-Qorti ma tqisx li l-kumpanija appellata għandha raġun. Huwa minnu li jirriżulta mill-atti li dan ir-rikors baqa' qatt ma ġie deċiż, iżda b'danakollu ma jfissirx li dan il-fatt kellu l-effett li jwaqqaf lill-parti sokkombenti milli tippreżenta l-appell tagħha.

29. Din il-Qorti għandha d-dubji tagħha kemm ir-rikors tal-appellanti seta' jkollu eżitu favorevoli meta wieħed jara x'jiddisponi **l-Artikolu 825(1) u (2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Il-kwistjoni dwar il-kap tal-ispejjeż ma kinitx kwistjoni ta' xi żball iżda kienet deċiżjoni li ħadet konxjament tiegħu l-Ewwel Qorti. Lil hemm minn dan però l-effett ta' dan l-artikolu fuq il-jedd ta' appell ta' parti huwa li jtawwal iż-żmien sakemm wieħed jappella wara l-eżitu tar-rikors magħmul. Ma jgħidx però li ma jistax jiġi ppreżentat appell jew li jekk jiġi ppreżentat

ikun intempestiv. Huwa ovvju li fil-każ tagħna, l-appellanti fhassew li ma kellhomx jistennew l-eżitu ta' dak ir-rikors. Din il-preġudizzjali għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

30. Il-Qorti sejra tgħaddi issa biex tqis il-mertu tal-appell.

31. Qabelxejn din il-Qorti tqis li l-appellanti m'għandhomx raġun meta sostnew li bis-sentenza tagħna, l-Ewwel Qorti ma solvitx il-kwistjoni bejn il-partijiet għaliex ma fissritx fid-*decide* x'kellu jinkludi fih il-fidi taċ-ċens. Huwa ovvju li l-appellanti qegħdin jistrieħu fuq dak li jipprovdi l-**Artikolu 219 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jgħid li «*Kull dikjarazzjoni li l-qorti trid li tkun deċiżiva jew obligatorja, għandha tiġi mdaħħla fid-dispożitiv.*»

32. Biss, huwa rilevanti dak li tenniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet, ***Josephine Bonello pro et noe v John Bonello*** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2003 li: «*il-volontà tal-ġudikant tista' tittieħed anke mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispożittiv m'għandux jittieħed separatament mill-motivazzjoni, iżda għandu jiġi minn din definit u spjegat (Vol XXX.i.131; Vol XXXVII.i.51; Vol XLII.i.287; Rita Grech et v. Segretarju tad-Djar, App Sede Inf, 18.02.1986). Dan għal dik li hi l-parti razzjonali tad-dispożittiv.*»

33. M'hemm l-ebda dubju li fis-sentenza tal-Ewwel Qorti ntqal b'mod ċar, taqbel jew ma taqbilx, li bil-fidi taċ-ċens il-kumpanija attriċi kienet se tikseb ukoll il-proprjetà assoluta tal-art wara li jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika. Jiġi b'hekk, li m'hemm l-ebda nuqqas formali jew ommissjoni fid-*decide* tas-sentenza, meta din tinqara flimkien mal-motivazzjoni.

34. Din il-Qorti tista' tgħaddi biex tqis l-ewwel u r-raba' aggravji tal-appellanti.

35. **L-Artikolu 1494(1) tal-Kodiċi Ċivili** jfisser li l-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi f'las ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju.

36. **L-Artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili** jstipula li meta tingħata enfitewsi perpetwa, iċ-ċenswalist ukoll jekk iċ-ċens ikun jista' jiġi rivedut kull tant żmien stabbilit, ikollu l-għażla li jifdi ċ-ċens, kif imfisser fis-subartikoli tal-istess artikolu. Il-liġi nnifisha tagħtu direzzjoni tal-modalità kif issir il-fidwa taċ-ċens. Dan il-jedd ta' fidi ta' ċens ma jstax jiġi mneħħi liċ-ċenswalist. Tant hu hekk, li s-**subartikolu (5) tal-Artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid li kull klawnsola f'xi ftehim li biha ċ-ċenswalist ma

jkunx jista' jeżerċita l-jedd li jifdi ċ-ċens titqies li ma kinitx inkluża f'dak il-ftehim.

37. Fil-każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja ma nsibu ebda artikolu fil-**Kodiċi Ċivili** li jagħti dan il-jedd ta' fidwa.

38. Madankollu, ma jfissirx li ċens temporanju ma jista' jinfeda qatt. Dan għaliex huwa possibli li tali jedd ta' fidwa jista' jitnissel minn kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika bi qbil bejn id-direttarju u l-enfitewta jew minn xi liġi speċjali jew minn xi skema li tkun inħarġet minn xi Awtorità pubblika.

39. Illi l-kwistjoni li din il-Qorti hija mitluba tistħarreġ u tiddeċiedi hija x'inhuma l-effetti tal-fidi ta' ċens temporanju fil-każ tagħna. Il-kumpanija attriċi ssostni li skont kif xehed in-Nutar Pierre Attard, meta jkun hemm fidi ta' ċens temporanju, l-effett ma jkunx biss li jispiċċa l-obbligu tal-ħlas tal-*canone* waqt li tkun għadejja l-enfitewsi, iżda li wara l-għeluq taż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, l-utilista isir is-sid assolut ta' dik l-art jew proprjetà. Min-naħa l-oħra, l-argument tal-appellanti huwa li bil-fidi ta' ċens f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja jispiċċa biss l-obbligu tal-ħlas tal-*canone* ta' ċens, b'dan li meta jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, id-dirett dominju jibqa' tal-padrin dirett u sseħħ il-konsolidazzjoni tal-proprjetà.

40. Il-Qorti tqis li d-dirett dominju huwa proprjetà “*kompresa*” fis-sens li meta tispicċa l-enfitewsi d-dirett dominju jerġa’ “*jespandi*” biex isir proprjetà sħiħa. Din hija l-kwalità magħrufa bħala “*l-elastiċità*”⁴ tal-proprjetà li jfisser li meta tispicċa l-enfitewsi m’hemmx trasferiment tal-utli dominju lura lejn id-direttarju, iżda biss l-estinzjoni tal-utli dominju. Konsegwenza ta’ dan hu illi, kif jgħid testwalment l-**Artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili**, “*F’kull każ ta’ devoluzzjoni, tinħall, sew kwantu għall-fond kemm kwantu għall-miljoramenti, kull ipoteka, piż, jew servitù, ukoll jekk din is-servitù tkun inħolqot mingħajr il-fatt taċ-ċenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerġa’ jmur lura ħieles għand il-padrin dirett*”. Id-direttarju huwa u jibqa’ proprjetarju għalkemm, sakemm jintemm l-utli dominju, uħud mill-fakoltajiet tal-proprjetà ma jibqgħux f’idejh (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta’ Ottubru, 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Richard England et v. Joseph Muscat et**).

41. Ma jistax jiġi miċħud li l-kanoni taċ-ċens huwa oneru impost fuq l-enfitewta, ikkunsidrat bħala rikonoxximent tar-rapport li jgħaqqad l-enfitewta mal-padrin dirett u allura meqjus bħala korrispettiv tal-utilità, li tal-ewwel jirċievi mingħand it-tieni. Dan huwa preċiżat fl-**Artikolu 1494 tal-Kodiċi Ċivili** (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-14 ta’ Jannar, 2004 fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Agius v. Peter Montebello**).

⁴ “... .. la capacità di riespandersi automaticamente non appena cessata la causa di una loro compressione”, **Torrente e Schlesinger, Manuale di Diritto Privato**, 14ma Edizione, Giuffrè, 1994, § 172.

42. Kif diġà ngħad, fil-każ tagħna, fil-kuntratt ta' konċessjoni oriġinali l-utilista ngħata l-jedd li jekk ikun irid jifdi ċ-ċens (*redimere il canone*).

43. Ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Jannar, 1992 fil-kawża fl-ismijiet **Nicholas Borg v. Michael Borg et**, li huwa ovvju li l-fidi taċ-ċens jbroga d-dritt tad-direttarju għall-ħlas tal-istess ċens wara d-data tal-fidi, għaliex dan huwa proprju l-essenza tal-fidi.

44. Madankollu huwa illum stabbilit fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna li l-fatt li jinfeda ċ-ċens li jgħabbi l-art li tkun inkisbet bil-fidi (billi ċ-ċens ikun perpetwu) ma jfissirx b'daqshekk li l-kundizzjonijiet l-oħrajn tal-konċessjoni jdubu fix-xejn. Hija fehma aċċettata u stabbilita mill-Qrati tagħna li l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens ma jtemmx ir-rabtiet l-oħrajn tal-ħlas taċ-ċens li jkunu ġew imposti fil-konċessjoni enfitewtika, iżda biss dik dwar il-ħlas tal-*canone* (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-22 ta' Mejju, 2008 fil-kawża fl-ismijiet **Philip Fenech et v. A & R Mercieca Ltd**; u dik tas-27 ta' Ottubru, 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Santumax Shareholdings plc v. Aquarius Properties Ltd**).

45. Ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987 fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Joseph G. Coleiro nomine v. Maria Felicità**

Cremona li:

«In effetti malli l-canone stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt jiġi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jiġi l-padrin dirett assolut tal-fond kollu kif kien ġie mogħti in enfitewsi.... Meta jkun hemm riżervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent, dawn għandhom jiġu konsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kif ukoll meta jsir in forza tal-liġi bħal każ in eżami... Għalhekk jidher li abbażi tad-duttrina u l-ġurisprudenza fuq ċitata, li għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriżerva favur tiegħu d-drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjetà, dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens. Jinkombi għalhekk li l-Qorti teżamina l-kuntratt de quo sabiex tistabbilixxi jekk il-konċedent għamilx tali riżervi fil-kuntratt.»

46. Minn dan it-tagħlim ġurisprudenzjali, huwa ovvju li meta jsir il-fidi taċ-ċens perpetwu, l-utilista jinħeles mill-obbligu tal-ħlas tal-canone għal dejjem. Għaldaqstant kull ma jmur mal-obbligazzjoni tal-ħlas, inkluż l-effetti tal-morożità hija direttament milquta bil-fidi statutorju u tiġi neċessarjament estinta. Madankollu hekk kif ġie deċiż fis-sentenza fuq imsemmija **Joseph G. Coleiro nomine v. Maria Felicità Cremona**, din il-Qorti rrikonċiljat l-effetti ġuridiċi ta' redenzjoni taċ-ċnus mad-drittijiet residwali tad-direttarju li jemanu mill-element ta' proprjetà fil-konċessjoni oriġinali, kif jirriżultaw mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika imposti mid-direttarju u aċċettati miċ-ċenswalist, s'intendi meta jkun hemm kundizzjonijiet bħal dawn imsemmija.

47. Fil-każ tagħna, huwa minnu li fil-kuntratt oriġinali tas-sena 1918 ma kien hemm l-ebda riżervi, li joħolqu elementi ta' proprjetà bħal dawk li huma msemmija fis-sentenza ta' **Coleiro nomine v. Cremona**,

madankollu huwa minnu wkoll li l-konċessjoni enfitewtika fil-każ tal-lum ma kinitx waħda li ma tispicċa qatt iżda kienet waħda li tispicċa mal-mogħdija taż-żmien miftiehem fil-konċessjoni oriġinali. Huwa loġiku għalhekk li l-effetti tal-fidi taċ-ċens perpetwu ma jistax ikollu l-istess effetti fil-każ ta' fidi ta' ċens temporanju għaliex inkella ma jkunx hemm skop għaliex konċessjoni tkun saret temporanja minflok perpetwa.

48. Bħala regola ġenerali l-obbligu tal-ħlas taċ-ċens f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja huwa limitat għaž-żmien miftiehem bejn il-padrin dirett u l-utilista. Kif jispicċa dan iż-żmien, l-obbligu tal-ħlas jispicċa u l-utilista jgħid estint. Għalhekk il-fidi taċ-ċens temporanju għandu l-effett biss li jeħles lill-utilista milli obbligu tal-ħlas tal-kanoni taċ-ċens sakemm tkun għaddejja l-konċessjoni enfitewtika u mhux ukoll l-effett li l-utilista jkseb il-ġid bħala sid wara li tagħlaq il-konċessjoni. Fi kliem ieħor, il-fidi taċ-ċens temporanju mhuwiex mezz li bih wieħed jolqot żewġ għasafar b'ġebla waħda i.e. jaqta' l-kanoni taċ-ċens waqt li tkun għaddejja l-konċessjoni u jkseb il-proprjetà bħala sid tagħha wara li tintemm il-konċessjoni enfitewtika. .

49. Naturalment dan kollu ma jeskludix lid-direttarju u lill-enfitewta illi jekk iridu jilħqu ftehim bejniethom fil-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali jew fi ftehim sussegwenti, illi permezz tiegħu jaqblu f'mekkaniżmu ta' kif l-utilista jista' jakkwista l-proprjetà wara l-għeluq tal-

konċessjoni. Hekk pereżempju m'hemm xejn li jżomm lill-padrin dirett u lill-utilista li jekk iridu jiftiehm bejniethom illi bil-fidi taċ-ċens temporanju, l-utilista jista' jikseb ukoll il-proprjetà assoluta tal-post mal-għeluq tat-terminu enfitewtiku. Iżda sakemm ftehim b'hal dan ma jkunx imniżżel b'mod ċar iswed fuq l-abjad fil-kuntratt, il-prinċipju regolatur jibqa' li klawsola f'konċessjoni enfitewtika temporanja, li titkellem biss dwar il-fidi tal-kanoni taċ-ċens għandha titiqes li tirreferi biss għall-ħlas tal-kanoni taċ-ċens waqt li tkun għaddejja l-enfitewsi u mhux ukoll għall-ksib tal-proprjetà wara li tintemm il-konċessjoni enfitewtika.

50. Fil-każ tagħna, il-frażi wżata fil-kuntratt kienet: «*redimere il-canone.*» Ma kien hemmx riferenza li bil-fidi taċ-ċens, l-utilista kien se jikseb ukoll il-proprjetà *freehold* wara l-għeluq tal-150 sena. Interessanti l-klawsola numru 3 tal-kuntratt oriġinali li taqra hekk:

«Facendosi luogo alla consolidazione dell'utile col diretto dominio sia per terminazione della durata, sia per morosità come supra, sia per altre cause, l'enfiteuta dovrà rimettere il fondo nello stato in cui oggi si trova cioè atto alla coltura agricola.»

51. Din il-klawsola tagħti x'tifhem li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li se jkun hemm il-konsolidazzjoni tal-proprjetà favur is-sid. Il-partijiet għalhekk ma kellhomx l-intenzjoni li mal-fidi taċ-ċens, l-utilista jikseb ukoll xi dritt perpetwu fuq l-art.

52. Fuq kollox, il-kumpanija appellata ssemmi li hemm każijiet b'hal fil-

każ tal-Uffiċċju Kongunt u tal-Awtorità tad-Djar fejn iċ-ċens temporanju jinfeda u tinkiseb ukoll il-proprjetà. Dan huwa minnu, iżda huwa magħruf ukoll li kemm l-Uffiċċju Kongunt u l-Awtorità tad-Djar, minn żmien għal żmien, jistgħu bit-tħaddim tal-**Artikolu 31(g)(B)** tal-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** jniedu skemi sabiex utilisti, jekk jixtiequ, jifdu iċ-ċens u jiksbu l-proprjetà. Però dan jiġri għaliex il-Gvern bħala padrun dirett ikun qiegħed jagħti din il-possibbiltà lill-utilista u b'hekk ikun hemm ftehim bejn il-partijiet.

53. Barra minn hekk, il-kumpanija appellata tressaq l-argument li Olga Galea Naudi, wara l-mewt ta' żewġha xtrat in-nofs indiviż tad-dirett dominju mingħand is-Sacra Congregazione Roma di Propaganda Fide fit-3 ta' Awwissu 1938 għaż-żmien li kien baqa' mit-12 ta' Ġunju, 2018 u jissemmev il-proprjetà u iċ-ċens ta' Lm30. Tgħid li dan juri li hija xtrat birrata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3% u b'hekk ħadet il-proprjetà assoluta. Magħdud ma' dan, tgħid li fl-inventarju wara l-mewt tal-istess Olga Galea Naudi, il-proprjetà inkwistjoni ġiet deskritta bħala dirett dominju temporanju. Il-valur mogħti kien Lm600. L-istima li saret fis-sena 1973 saret biss fuq l-artijiet li kienu liberi.

54. Dawn is-sottomissjonijiet ma jgħinux it-teżi tal-kumpanija appellata għaliex fil-kuntratt, li permezz tagħha Olga Galea Naudi xtrat nofs indiviż tad-dirett dominju huwa *res inter alios acta* għaliha u sar 26

sena wara l-konċessjoni oriġinali. Għal dak li huwa l-inventarju ma jistax jittiehed bħala prova għal dak li qiegħed jiġi sostnut meta f'dan il-każ il-prova determinanti hija l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali.

55. Jingħad għall-kompletezza li l-partijiet oriġinali fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika ma setax kellhom f'moħħhom dak li l-kumpanija appellata qiegħda tippretendi. F'dawk is-snin li l-kuntratt gie ppubblikat, ċjoè fis-sena 1918, ma kienx hemm liġi fis-sistema tagħna li kienet taħseb għall-konverżjoni ta' proprjetà li tkun ingħatat b'ċens temporanju għal wieħed perpetwu, bħalma hemm provdut fil-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, li tnieda snin twal wara u dan sakemm ir-rekwiżiti msemmija f'dik il-liġi jintlaħqu. Fuq kollox, meta l-kumpanija appellata xtrat iċ-ċens temporanju għaž-żmien li kien fadal, dan għamlitu sugġetta għall-kundizzjonijiet u pattijiet li kienu miftehema fil-kuntratt oriġinali.

56. Għal dak li huwa t-tielet aggravju, il-punt mhuwiex tant li s-sentenzi msemmija mill-Ewwel Qorti mhumiex rilevanti, iżda li filwaqt li l-Ewwel Qorti għamlet sew meta semmithom għal dak li huma l-effetti tal-fidi taċ-ċens, però fl-aħħar mill-aħħar ma applikatx it-tagħlim tagħhom b'mod tajjeb għall-każ li kienet qiegħda tistħarreg.

57. Għalhekk l-appellanti għandhom raġun isostnu li l-Ewwel Qorti ma ddeċiditx sew u interpretat hażin il-kuntratt. Dan għaliex m'hemm xejn

fil-konċessjoni enfitewtika temporanja li testendi l-fidi tal-kanoni taċ-ċens għall-akkwist tal-post enfitewtiku, wara li tintemm il-konċessjoni enfitewtika.

58. Ladarba din il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni, hija tista' tieqaf hawn mingħajr ma tidhol fit-tieni u r-raba' aggravji.

59. Din il-Qorti tagħlaq billi tirreferi għat-talba tal-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom fejn talbu lil din il-Qorti, *«tħassar is-sentenza appellata mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2019 u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti appellanti u tiddisponi mit-talbiet tas-soċjetà attriċi appellata fid-dawl ta' dawk l-eċċezzjonijiet. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellata.»*

60. Fid-dawl tal-fatt li l-kumpanija appellata skont il-kuntratt, li permezz tiegħu kisbet iċ-ċens temporanju għaž-żmien li kien baqa', għandha l-jedd li tifdi ċ-ċens fis-sens fuq deċiż, din il-Qorti se tiegħu kont ta' dan fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza.

61. Fl-aħħar nett dwar l-ispejjeż, din il-Qorti tqis li l-kumpanija appellata għandha tbat l-ispejjeż kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell billi l-kontroversja ħolqitha hija meta l-kuntratt oriġinali kien ċar u l-ġurisprudenza mhix ta' fejda għall-pożizzjoni li hija ħadet.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell tal-kuraturi deputati, tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u tiddisponi bit-talbiet tal-kumpanija attriċi Attard Services Limited billi:

(i) tilqa' limitatament l-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle tat-12 ta' Ġunju, 1918, il-kumpanija attriċi għandha l-jedd li tifdi ċ-ċens temporanju tal-proprjetà tagħha bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta fil-mija (3%) biex b'hekk tinħeles mill-obbligu tal-ħlas tal-kanoni taċ-ċens sakemm tintemm l-enfitewsi temporanja iżda tiċhad din l-ewwel talba sa fejn il-kumpanija attriċi trid li bil-fidi taċ-ċens temporanju tikseb ukoll id-dirett dominju⁵ għal dejjem u/jew il-jedd li ssir is-sid tal-post wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika;

(ii) tilqa' t-tieni t-talba u tordna lill-kuraturi deputati l-avukat Mattia Felice u l-prokuratriċi legali Marie Claire Bartolo maħtura mill-Qorti sabiex jirrapprezentaw lill-eżekutor testamentarju, l-eredi jew lil-legatarji mhux magħrufa tad-*de cuius* Olga Galea Naudi sabiex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jersqu għall-kuntratt

⁵ Fit-talba tagħha l-kumpanija appellata ssemmi biss "*takkwista d-direttum dominium*". Ma ssemmix il-kliem għal dejjem, iżda mill-premessi u mill-provi mressqa matul il-proċeduri b'dawn il-kliem hekk qiegħda tfigher.

nutarili ta' redenzjoni favur il-kumpanija attriċi skont il-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmi u skont dak deċiż illum b'din is-sentenza u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Dr Pierre Attard LL.D sabiex jippubblika l-att notarili f'post magħżul minnu;

(iii) tastjeni milli tqis it-tielet talba ladarba ġew maħtura l-avukat Mattia Felice u l-prokuratriċi legali Marie Claire Bartolo sabiex jirrappreżentaw lill-eżekutur testamentarju assenti, lill-eredi jew lil-legatarji mhux magħrufa tad-*de cuius* Olga Galea Naudi.

L-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi għandha tbatihom il-kumpanija Attard Services Limited.

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata lin-Nutar Dr Pierre Attard.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Registratur
da