



**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D**

*Rikors Ġuramentat Numru 960/2022 MS*

**Tabria Company Limited**

**Vs.**

**Joseph Kenneth Camilleri u martu Josette Camilleri  
ghal kull interess li jista' jkollha**

Illum, 28 ta' Ġunju, 2024

Kawza Numru: 7

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fid-19 t'Ottubru, 2022, li bih wara li ppremettiet dan li ġej:

Illi din hija kawza ghad-dikjarazzjoni tal-kwantifikazzjoni korretta tac-cens, ossia subcens dovut lir-rikorrenti, u

ghad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kuntratt relattiv, prevja kull ordni ohra li din l-Onorabbi Qorti jista' jidhrilha opportuna tenut kont ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz kif hawn taht spjegati.

Illi in forza ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis tal-24 ta' Settembru, 1986 (kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala “**DOK A1**”) - kif sussegwentement emedat in forza ta' att korrettorju datat l-24 ta' Mejju, 1998 u magħmul fl-atti tal-istess Nutar Bonello DuPuis (kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala “**DOK A2**”) is-soċjeta' rikorrenti akkwistat mingħand Frederick Child is-subdirectum dominium impost fuq l-appartamenti bin-numru 1, 5 u 7 f'Edinburgh House, Imsell Street, Buġibba rispettivament u d-dritt relattiv sabiex din tirċievi s-subcens annwu u perpetwu riveddibbli, liema subdiretti domini gew imposti b'atti separati, b'dan illi s-subdirectum dominium relattiv għall-appartament numru wiehed (1) kien gie impost b' kuntratt ta' kompravendita ippubblikat in atti Nutar Dottor George Cassar tad-19 ta' Lulju 1966 bejn l-istess Frederick Child u Walter Upton u dana b'riferenza għall-att anterjuri magħmul in atti Nutar Dottor Paul Pullicino tad-3 ta' Frar 1966 (kopja tagħhom hawn annessi u mmarkati bħala “**DOK B1 u B2**” rispettivament) minn fejn jirrizulta li s-subcens hekk kostitwit huwa distint u indipendenti minn dak tal-koncessjoni emfitewtika originali.

L-ammont ta' subcens (rappreżentanti l-awment fuq iċ-ċens originali) hekk kostitwit kien ta' tnejn u sebghin Euro u wiehed u ghoxrin centezmu (€72.21), pari għal wiehed u tletin Lira (Lm31), pagabbli bil-quddiem, mentri il-bilanc rimanenti jirrappresenta c-cens originali li dwaru l-esponenti m'għandhiex interess.

Il-parti relattiva ta' **DOK B1** tinqara hekk:

*“The said (two) flats are sold as subject to the annual and perpetual ground rent and subground rent of fifty pounds (£50) each payable yearly in advance with effect from the first day of July nineteen hundred and sixty six (1966) out of which amounts the sum of thirty one pounds (£31) in each case represents the increase in annual perpetual subground rent constituted by the vendor by this deed on each one of the said two flats. The Purchaser is paying this all of the vendor who accepts and receives the sum of one hundred pounds (£100) being one year ground rent and subground rent in advance on both flats up to the 30<sup>th</sup> June nineteen hundred and sixty seven (1967). The said ground rent and subground rent shall be revised and reassessed every fifty years running from the 3<sup>rd</sup> day of February nineteen*

*hundred and sixty six (1966) and every fifty years thereafter ad infinitum, as stipulated in the deed of grant published in the records of Notary Doctor Paul Pullicino on the third (3<sup>rd</sup>) day of February, 1966 whereby Frederick Child acquired the land on which Edinburgh House is built”.*

Mentri l-parti relattiva ta' **DOK B2** tinqara hekk:

*“The said ground rent is based on one hundred forty nine and one fifth working days of a labourer in Malta calculating the basic minimum wage of six pounds (£6) per week and in fifty years from now and every fifty years thereafter a revision of the ground rent is to be made, and the amount payable yearly as ground rent adjusted to the equivalent to one hundred and forty nine and one fifth days’ pay of a labourer in Malta at that time basing oneself on his basic minimum wage.”*

Illi s-socjeta' rikorrenti u l-intimat Joseph Kenneth Camilleri huma s-successuri rispettivi tal-imsemmi Frederick Child u Walter Upton u infatti l-istess Joseph Camilleri kien gie debitament rikonoxxut bhala l-utilista relattiv minn zmien qabel it-trasferiment fuq imsemmi tal-1986 u f'dan ir-rigward, u għal kull bwon fini, qed jigu annessi serje ta' ittri mibghuta mill-Avukat Leslie F. Grech, in rappreżentanza tal-imesmmi Frederick Child, b'rabta mat-trasferiment tas-sub-directum dominium surrifert, liema ittri ntbagħtu kemm lill-padrini diretti originali tal-appartamenti msemmija u kif ukoll liċ-ċenswalisti rispettivi (vide “**DOK C**” hawn anness), inkluz lill-imsemmi Joseph Kenneth Camilleri.

Illi mill-atti imsemmija, huwa ċar u inekwivoku li s-subcens hekk kostitwit għandu jigi rivedut fis-sena 2016 skond il-pattijiet fuq replikati.

Illi s-socjeta' rikorrenti ottjeniet parir legali bil-miktub rigward l-interpretazzjoni korretta tal-klawżoli suċċitati, liema parir qed jigi hawn anness u mmarkat “**DOK D**”, minn fejn jirrizulta li l-imsemmi ammont ta' subcens, ossia €72.21 fis-sena, għandu jigi rivedut fis-sena 2016 għas-somma ta' disa' mija sbatax-il Euro u hamsa u hamsin centezmu (**€917.55**) pagabbli kull sena u li l-ammont hekk rivedut għandu jerga' jigi rivedut hamsin (50) sena wara.

Illi l-imsemmi parir bil-miktub gie kommunikat lill-intimat izda dan għadu sal-lum qed jirrifjuta milli jagħmel il-ħlasijiet meħtieġa.

Illi di piu' għandu jinghad li l-istess intimat kien bagħat x'jifhem li skontu, l-ammont reklamabbli mis-socjeta'

rikorrenti huwa ferm inqas, izda minkejja dan l-istess intimat lanqas ipprova jikkawtela l-posizzjoni tieghu hlief ic-cedola tardiva hawn taht imsemmija.

Illi sal-lum l-intimat Joseph Kenneth Camilleri huwa moruz fis-soma kumplessiva ta' sitt elef erba' mija sittta u sittin Euro u sebgha u ghoxrin centezmu (€6,466.27) rapprezentanti arretrati ta' subcens/awment ta' cens ghall-perijodu 1/7/2015 sat-3/2/2016 (cjoe 217 il-gurnata kalkolati bir-rata originali), u arretrati ta' subcens/awment ta' cens ghall-perijodi 13/2/16 sat-2/2/17, 3/2/17 sat-2/2/18, 3/2/18 sat-2/2/19, 3/2/19 sat-2/2/20, 3/2/20 sat-2/2/21, 3/2/21 sat-2/2/22, 3/2/22 sat-2/2/23 (cjoe seba' snin kalkolati bir-rata riveduta ta' Euro 917.55).

Il-parti relattiva ta' **DOK B1** tinqara hekk:

*"(5) In the event of the purchasers failing to pay two years ground rent and subground rent imposed on each of the said flats, or be in arrears in an equivalent amount, the vendor shall have the right to demand the dissolution of this deed and the flats sold above will revert to his possession without any compensation whatsoever" u dana biss jekk "the vendor will have notified the purchaser, their successors in title and actual possessors of the flats that unless payment of arrears is effected within one month from the date of service of the relative official letter, the flats will revert to his possession"*

Illi r-rikorrenti ntavolat ittra ufficjali bin-numru 3594/2022 (kopja annessa u mmarkata bhala **DOK E**) sabiex isservi bhala debitu avviz lill-intimat Joseph Kennneth Camilleri ghall-hlas tal-arretrati ai termini tal-klawsola pre-citata, b'dan illi l-konvenut gie avzat illi aktar dewmien fil-hlas tal-istess jista' jwassal ghall-konsegwenza li l-fuq imsemmi Apartment/Flat 1, Edinburgh House, Triq l-Imsell, Bugibba jista' jirriverti lis-socjeta' rikorrenti qua succeditrici fit-titolu ta' Frederick Child.

Illi per konsegwenza, il-konvenuti intavolaw ittra responsiva (Nru. 3842/2022) (kopja annessa u mmarkata bhala **DOK F**) u ipprezenta cedola ta' depożitu bin-numru 2290/2022 (kopja annessa u mmarkata bhala **DOK G**) li permezz tagħha huma ddepożitaw **biss** ammont ta' €961.20c rapprezentanti tlett snin cens annwu u perpetwu rivedibbli mill-15 Awwissu 2020 sal-14 ta' Awwissu 2023 imposti fuq il-fond Flat 1, Edinburgh House, Triq l-Imsell, Bugibba, b'dan illi għalhekk gie saldat biss bilanè irriżorju minn dak li huwa attwalment dovut lis-socjeta' rikorrenti skont dak premiss aktar 'l-fuq.

Illi r-rikorrenti ssostni li tali depożitu huwa inattendibbli stante li, fl-ewwel lok l-ammont hekk depożitat huwa msejjes fuq komputazzjoni del tutto żbaljata, u fit-tieni lok - u in ogni caso - tali ammont ikopri biss frazzjoni mill-kwantum li huwa attwalment dovut lir-rikorrenti ai termini tas-subċens/awment ta' ċens kif fuq deskritt. Di piu' kemm ilha ghaddejja din il-kwistjoni bejn il-partijiet, l-intimati ma jistghu bl-ebda mod jghidu li "offrew" xi pagament lis-socjeta' rikorrenti u infatti ser jirrizulta li l-ewwel darba l-intimati pprovaw jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom kien propju wara li l-istess censwalist Joseph Kenneth Camilleri gie notifikat bl-ittra ufficjali suriferita.

iproċediet biex titlob lill-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna, tgħaddi sabiex:

1. Tiddikjara illi is-sub-ċens/awment ta' cens annwu u perpetwu relativ għall-Apartment/Flat 1, Edinburgh House, Triq l-Imsell, Bugibba li kien impost permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1966 magħmul in atti tan-nutar George Cassar ghandu jigi rivedut skond il-mekkanizmu deskritt fl-istess kuntratt abbinat ma' dak anterjuri u cjoe *"the amount payable yearly as ground rent adjusted to the equivalent to one hundred and forty nine and one fifth days' pay of a labourer in Malta at that time basing oneself on his basic minimum wage"* u dana b'effett mit-3 ta' Frar 2016 u li dan is-subċens/awment ta' cens huwa pagabbli mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti;
2. Tillikwida l-ammont tal-imsemmi subċens/awment ta' cens hekk dovut mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti u tordna lill-istess intimat iħallas lis-socjeta' rikorrenti l-ammont kumplessiv hekk dovut sa mit-2 ta' Frar, 2016 sal-gurnata tal-lum, ossia il-kwantum ta' sitt elef erba' mija sittta u sittin Euro u sebgha u ghoxrin centezmu (€6,466.27), rappreżentanti arretrati ta' sub-ċens/awment ta' cens dovut bil-quddiem għall-perjodi suindikati, salv kull skadenza ulterjuri.
3. Tiddikjara inattentibbi, u kwindi minghajr effett, ic-cedola ta' depożitu suriferita bin-numru 2290/2022.
4. Tiddikjara xolta l-parti relattiva għall-kompravendita tal-appartament/flat numru wiehed (1) Edinburgh Court, fil-kuntratt fuq imsemmi ta' kompravendita ippubblikat in atti Nutar Dottor George Cassar tad-19 ta' Lulju 1966 bejn l-istess Frederick Child u Walter Upton u dan ai termini tal-klawżola numru (5) tal-istess li tistipula illi, *"In the event*

*of the purchasers failing to pay two years ground rent and subground rent imposed on each of the said flats, or be in arrears in an equivalent amount, the vendor shall have the right to demand the dissolution of this deed and the flats sold above will revert to his possession without any compensation whatsoever*”, b’dan illi l-pussess tal-istess propjeta Flat 1, Edinburgh House, Triq l-Imsell, Bugibba għandu jirriverti minnufih f’idejn ir-rikorrenti, prevja kull dikjarazzjoni, ordni u provvediment li din il-Qorti jidhrilha xieraq u necessarja tenut kont li jirrizulta li l-istess intimat Kenneth Joseph Camilleri huwa moruz ai sensi tal-klawżola citata.

5. Tagħti kull provvediment ulterjuri li talvolta jidhrilha huwa necessarju fl-ambitu tat-talbiet precedenti, inkluż li tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relativ ta’ xoljiment f’dik il-gurnata, lok u hin hekk kif stabbilit minn din l-istess Onorabbli Qorti u tahtar kuratur/i għall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-imghaxijiet relattivi sad-data tal-ħlas effettiv tal-arretrati kollha relattivi.

2. Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti fid-9 ta’ Jannar, 2023<sup>1</sup>, li permezz tagħha gie eċċepit:

1. Illi preliminarjament id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-propjeta in kwistjoni giet akkwistata minn Josette Camilleri b’kuntratt ta’ donazzjoni tat-12 ta’ Dicembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument JKC 1** u ghalhekk l-intimat Joseph Kenneth Camilleri ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-propjeta in kwistjoni hija propjeta parafernali tal-intimata Josette Camilleri.
2. Illi missier l-intimata akkwista l-propjeta’ minghand Anthony John Rylands b’kuntratt tat-23ta’ Settembru 1980 fl-atti tan-nutar Paul Pelleggrini Petit li kopja tieghu qed jigu hawn anness u mmarkat **Dokument JKC 2**.
3. Illi Anthony John Rylands akkwista l-appartament in kwistjoni minghand Walter u Nora Upton skond kuntratt tal-4ta’ Gunju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, **Dokument JKC 3**.

---

<sup>1</sup> A fol.56.

4. Illi Walter u Nora Upton akkwistaw l-appartament in kwistjoni b'kuntratt tad-19 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar li kopja tieghu qed jigi esebit bhala Dokument B1 fil-process.
5. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom ossija l-akkwisti maghmula minnhom u finnuqqas li huma jaghmlu dan, l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
6. Illi s-sub cens annwu u perpetwu revedibbli mhux dovut lir-rikorrenti mit-3 ta' Frar 2016 stante li l-perpetwita tal-koncessjoni giet akkwistata mill-15ta' Awissu 2020 u jekk dan huwa dovut, dan huwa dovuti in parti stante li huwa preskritt mit-3 ta' Frar 2016 ai termini tal-Artikolu 2156(a) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ser jigi pruvat aktar l-isfel f'din ir-risposta.
7. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, l-intimata Josette Camilleri m'ghandha taghti xejn bhala sub cens annwu u perpetwu lis-socjeta Tabria Company Limited mit-3 ta' Frar 2016 sal-15 t'Awwissu 2020 stante illi Tabria Company Limited ma kenitx proprjetarja ta' dan id-dirett dominium pretiz stante li qatt ma gie akkwistat mill-antekawza taghha ghall-perjodu bejn it-3 ta' Frar 2016 sal-15 ta' Awissu 2020.

Illi b'cedola ta' depozitu numru **2990/22** prezentata fid-9 ta' Settembru 2022 fir-registru tal-Qorti tal-Magistrati hija ddepozitat is-subcens annwu u perpetwu rivedibbli mill-15 t'Awwissu ta' 2020 sal-14 t'Awwissu 2023 imposti fuq il-fond Flat 1, Edinbugh House, Triq l-Imsell, Bugibba ammontanti ghal perjodu ta' 3 snin fis-somma ta' €961.20 kif jirrizulta mid-dokument G.

8. Illi din ic-cedola ta' depozitu m'ghandiex tigi dikjarata minghajr effett fil-ligi stante illi kif ser jirrizulta aktar l-isfel, l-ammont ta' sub cens annwu u perpetwu revedibbli li kellhu jithallas lis-socjeta rikorrenti jammonta ghal €320.40 fis-sena u mhux kif pretiz mill-istess socjeta rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat aktar l-isfel fir-risposta.
9. Illi fi kwalunkwe kaz l-intimata ghandha dritt titlob il-purgazione tal-mora ai termini tal-Artikolu 1519 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li hija ddepositat is-sub cens annwu u perpetwu talvolta dovut minnha fir-Registru tal-Qorti gialadarba r-rikorrent ma riedx jaccetta tali hlas.
10. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal-premess, l-eccippjenti jiddikjaraw illi c-cens u s-sub cens annwu u perpetwu

revedibbli ta' Lm50 ekwivalenti ghal €116.47 jithallsu in kwantu ghal Lm19.35 lill-Ufficcju Kongunt ekwivalenti ghal €45.07 filwaqt li Lm31.65 lis-socjeta rikorrenti Tabria Company Limited ekwivalenti ghal €73.72 u dan kif jirrizulta mill-kuntratt, Dokument B1 fil-process.

11. Illi l-antekawza tal-intimati ossia Fredrick Child akkwista l-propjeta b'koncessjoni emfitewtika perpetwa mill-15 t'Awwissu 2020 u dan b'kuntratt tat-3 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino li kopja tieghu huwa esebit bhala Dokument B2 fil-process, kif soggett dina l-art ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm149.20 ekwivalenti ghal €347.54, liema cens annwu u perpetwu kien jithallas lill-Patrijiet Dumnikani, illum l-Awtorita tal-Artijiet.
12. Illi fuq din l-art in kwistjoni inbnew 8 appartamenti formanti parti Edinburgh House, Triq l-Imsell, Bugibba biex b'hekk kull appartement ghandu sehem proporzjonali mic-cens annwu u perpetwu revedibbli li jrid jithallas lill-Awtorita tal-Artijiet is-somma ta' Lm18.65 ossia circa €43.44 kull appartement qabel ir-revizzjoni pero ghandu jinghad illi c-cens annwu u perpetwu originali li ghandu jithallas mill-intimati lill-Awtorita tal-Artijiet huwa ta' Euro 45.07 kif jirrizulta mid-Dokument B1 fil-process.
13. Illi Fredrick Child biegh lil Walter u Nora Upton il-propjeta in kwistjoni soggetta ghac-cens annwu u perpetwu revedibbli bil-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, Dokument B1 fil-process fejn huma akkwistaw il-perpetwita tal-koncessjoni emfitewtika perpetwa mil-15 t'Awwissu 2020 wara l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fl-14 t'Awwissu 2016.
14. Illi ghandu jinghad illi Fredrick Child, bil-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar, meta biegh lil Walter u Nora Upton ma kkoncediex l-utile dominum temporanju bejn il-15 t'Awwissu 2016 sal-14 t'Awwissu 2020, imma biegh biss il-perpetwita tal-koncessjoni emfitewtika perpetwa li bdiet tiddekorri kif fuq inghad fil-15 t'Awwissu, 2020.
15. Illi gialadarba Fredrick Child ma trasferix l-utile dominium temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-15 t'Awwissu 2016 sal-14 t'Awwissu 2020, ic-cens originali temporanju biss ried jithallas lill-Joint Office. Wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja Edrichton Estates Limited ma kien baqalha l-ebda drittijiet fuq it-tali koncessjoni stante li r-relazzjoni li giet kreata bil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, kienet relazzjoni diretta bejn il-Patrijiet



Dumnikani illum Awtorita tal-Artijiet, u l-imsemmi Fredrick Child, illum l-aventikawza tieghu ossija l-intimata Josette Camilleri stante t-trasferimenti maghmula bil-kuntratti mmarkati JKC1, JKC2, JKC3 u B1 u B2 fil-process.

16. Illi ghalhekk l-awment tas-sub cens annwu u perpetwu revedibbli irid jinhadem fuq 149.20 working days kif deskritt fil-kuntratt originali tal-kostituzzjoni tac-cens annwu u temporanju pero li ghandu jigi diviz bejn 8 stante l-ezistenza ta' 8 appartamenti fil-blokka Edinburgh House, Triq l-Imsell, Bugibba, Qawra biex b'hekk dan igib li kull apartment ghandu jhallas ta' 18.56 granet lavorattivi.
17. Illi ai termini tal-Artikolu 1502 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ic-cens annwu u perpetwu jista' jigi diviz meta dan jappartjeni lil aktar minn sid wiehed biex b'hekk anke l-awment in kwistjoni ghandu jigi diviz proporzjonalment mal-fondi ezistenti fil-blokka in kwistjoni.
18. Illi il-minimum wage ta' gimgha f'Malta hija ta' €166.26 li ghandhom jigu divizi bejn 6 ghax dak iz-zmien meta nghata c-cens annwu u temporanju, kienu 6 ijiem lavorattivi fil-gimgha biex b'hekk kull gurnata xoghol ghandha tkun ikkalkolata bir-rata ta' €27.71 u dan stante li skond is-Subsidiary Legislation 452.87 haddiem ghandu jahdem mhux aktar minn erbghein siegha fil-gimgha u jista' jahdem dan fuq erbghea, hamsa jew sitt ijiem basta li jkollu gurnata 'rest period' kull sebat ijiem.
19. Illi jekk wiehed jimmultiplika 18.56 granet lavorattivi b'€27.71 ghal kull gurnata xoghol dan igib awment fic-cens u sub-cens annwu u perpetwu ghal kull apartment ta' €516.79.
20. Illi ovjament trid tiehu il-proporzjon tas-sub-cens annwu u perpetwu mac-cens annwu u perpetwu originali ossia 31:50 stante illi m'ghandux ikun hemm awment fuq ic-cens annwu u perpetwu li jithallas ukoll lil Awtorita tal-Artijiet.
21. Illi b'hekk dan ifisser illi s-subcens annwu u perpetwu revedibbli talvolta dovut lis-socjeta rikorrenti Tabria Co. Limited, jammonta ghal €320.41 waqt li dak dovut lil Awtorita tal-Artijiet huwa ta' €195.59 u dan mill-15 t'Awwissu, 2020.
22. Illi konsegwentament, l-eccipjenti kellhom jiddepozitaw fir-registru ta' din il-Qorti, 3 snin cens dovuta lir-rikorrenti mill-15 t'Awwissu 2020 sal-14 t'Awwissu 2023 bic-cedola hawn fuq riferita bhala Dokument JKC 2.

### 23. Salv eccezzjonijiet ohra.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;
4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;
5. Rat li l-kawża giet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

#### Ikkunsidrat:

6. Illi din hija kawża fuq tilwima dwar kemm hu s-subċens dovut lill-attriċi mill-konvenuti. Il-kontendenti mhux qed jaqblu dwar kemm hu dan is-subċens, u l-attriċi qed tippretendi li l-konvenuti ħallsu anqas mill-ammont dovut u għalhekk huma morużi fil-ħlas tiegħu. Għalhekk ukoll hija qed titlob ix-xoljiment tal-jeddijiet subenfitewtiċi tal-konvenuti.
7. Il-fatti tal-każ jistgħu jiġu brevement riassunti kif ġej:
  - i. L-attriċi kisbet is-sub-dirett dominju fuq l-appartamenti numerati internament wieħed, ħamsa u sebgħa f'Edinburgh House, Imsell Street, Buġibba, b'kuntratt tan-Nutar George Bonello DuPuis tal-24 ta' Settembru 1986<sup>2</sup>. B'dan l-imsemmi kuntratt, l-attriċi xtrat mingħand Frederick Child, kif rappreżentat fuq dak il-kuntratt mill-Avukat Leslie Grech: «*the subdirectum dominium and relative annual and perpetual subground rent of thirty one Maltese liri thirty five cents (Lm31-35) imposed and due on each of flats numbers one, five and seven (1, 5 and 7) forming part of Edinburgh House, being externally unnumbered in Imsell Street, Buġibba, limits of Saint Paul's Bay...*». Fil-provenjenza dikjarata fuq l-istess kuntratt, ingħad li ċ-ċens gravanti fuq l-appartament numru wieħed kien ġie mpost b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-19 ta' Lulju 1966, filwaqt li ċ-ċens impost fuq l-appartament numerat ħamsa ġie mpost b'kuntratt tat-13 t'April 1966 fl-atti tal-istess Nutar Cassar, u ċ-ċens impost fuq l-appartament numru sebgħa kien

---

<sup>2</sup> A fol.9.

maħluq b'kuntratt dejjem fl-atti tal-istess Nutar Cassar u datat 24 ta' Ġunju 1966;

- ii. b'kuntratt sussegwenti fl-atti tal-istess Nutar George Bonello DuPuis tal-24 ta' Marzu 1998<sup>3</sup>, l-istess partijiet ressqu għall-korrezzjoni tal-att pubbliku tal-24 ta' Settembru 1986, billi kkorreġew l-oġġett tal-bejgħ imwettaq bejniethom. Huma b'hekk iddikjaraw li l-oġġett tal-bejgħ ma kienx «*the subdirectum dominium and relative annual and perpetual subground rent of thirty one Maltese liri thirty five cents (Lm31-35) imposed and due on each of flats numbers one, five and seven (1, 5 and 7) forming part of Edinburgh House, being externally unnumbered in Imsell Street, Bugibba, limits of Saint Paul's Bay...*», iżda «*the temporary annual sub directum dominium and subground rent of thirty one Maltese liri and thirty cents (Lm31-35), which sub-groundrent is revisable as set out above imposed and due on each of flats numbers one, five and seven (1, 5 and 7) forming part of Edinburgh House, being externally unnumbered in Imsell Street, Bugibba, limits of Saint Paul's Bay... and the annual perpetual subdirectum dominium and subgroundrent which groundrent is revisable as set out above of the said flats with effect from the fifteenth (15th) day of August of the year two thousand and twenty (2020) that is at the termination of the temporary sub-emphyteusis as resultant from a deed published by Notary Doctor Paul Pullicino of the third (3rd) day of February of the year nineteen hundred and sixty six (1966) and from three separate deeds of sale published by Notary George Cassar...*»;
- iii. l-appartament li jinteressa din il-kawża huwa dak numerat wieħed. B'kuntratt tan-Nutar George Cassar tad-19 ta' Lulju 1966<sup>4</sup>, Frederick Child kien biegħ lil Walter u Nora konjuġi Upton żewġ appartamenti, numerati wieħed u tnejn u formanti parti mill-korp ta' bini msejjaħ "Edinburgh House". F'dan il-kuntratt ingħad li ż-żewġ appartamenti «*are sold as subject to the annual perpetual groundrent and subgroundrent of fifty pounds (£50) each, payable yearly in advance with effect from the first day of July nineteen hundred and sixty six (1.7.1966) out of which amounts the sum of thirty one pounds (£31) in each case represent the increase in annual perpetual subgroundrent,*

---

<sup>3</sup> A fol.12.

<sup>4</sup> A fol.15.

*constituted by the vendor in his favour by this deed on each one of the said two flats... .. The said groundrent and subgroundrent shall be revised and reassessed every fifty years running from the 3rd day of February nineteen hundred and sixty six (1966) and every fifty years thereafter ad infinitum, as stipulated in the deed of grant published in the records of Notary Doctor Paul Pullicino on the third (3rd) day of February 1966, whereby Frederick Child acquired the land on which Edinburgh House is built»;*

- iv. fuq dan l-istess kuntratt ta' bejgħ, gie wkoll miftiehem li «*On the event of the purchasers failing to pay two years groundrent and subgroundrent imposed on each of the said flats, or be in arrears in an equivalent amount, the vendor shall have the right to demand the dissolution of this deed and the flats sold above will revert to his possession without any compensation whatsoever provided that before hand the vendor will have notified the purchasers, their successors in title and actual possessors of the flats that unless payment of arrears is effected within one month from the date of service of the relative official letter, the flats will revert to his possession*»;
- v. kif għà msemmi, Child kien akkwista l-art li fuqha bena l-proprjetà in kwistjoni b'kuntratt tat-3 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino<sup>5</sup> mingħand is-soċjetà Edrichton Development Company Limited. B'dan il-kuntratt, Child akkwista «*by title of temporary sub-emphyteusis for the remaining period of the original concession of ninety nine years which commenced on the fifteenth day of August one thousand nine hundred and twenty one (1921), a plot of land forming part of the field known as 'ta Coca', situated at Bugibba in the limits of Saint Paul's Bay, measuring approximately three hundred and twenty six square canes...*». Din il-koncessjoni saret in konsiderazzjoni ta' subċens annwu u temporanju ta' «*one hundred and forty nine pounds and four shillings*», pagabbli kull sena bil-quddiem b'effett mit-tlestija u l-konsenja taċ-ċwieviet tal-korp ta' bini ta' tmien appartamenti li l-konċedent kien qed jobbliga ruħu li jibni lill-koncessjonarju. Dan iċ-ċens ikun pagabbli lill-Ordni Dumnikan, kif jingħad fl-istess att. Fil-fatt, dan l-Ordni deher ukoll fuq l-istess kuntratt u kkonċeda l-istess art favur Child b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effett mill-15

---

<sup>5</sup> A fol.33.

t’Awwissu 2020, u çjoè meta kellu jiskadi s-subçens temporanju trasferit bl-istess att lil Child stess, u dan versu l-istess ammont ta’ çens li ngħad li jkun pagabbli bil-quddiem «*as from the 15th day of August of the year 2020*». Ġie miftiehem hekk dwar iç-çens pagabbli: «*the said ground rent is based on one hundred and forty nine and the fifth working days of a labourer in Malta calculating the basic minimum wage at six pounds (£6) per week and in fifty years from now and every fifty years thereafter a revision of the ground rent is to be made, and the amount payable yearly as ground rent adjusted to be equivalent to one hundred and forty nine and one fifth days pay of a labourer in Malta at that time basing oneself on his basic minimum wage*»;

- vi. B’kuntratt tat-12 ta’ Diċembru 1984 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius<sup>6</sup>, Nicholas u Carmen konjuġi Sant iddonaw l-appartament numru wiehed lil binthom il-konvenuta Josette Sant, illum Camilleri, meta kienet għadha xebba. Il-konjuġi Sant, min-naħa tagħhom, kisbu din il-proprjetà b’kuntratt tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tat-23 ta’ Settembru 1980<sup>7</sup> mingħand Anthony John Rylands. Rylands kiseb l-istess proprjetà b’kuntratt tan-Nutar Remigio Zammit Pace tal-24 ta’ Ġunju 1974<sup>8</sup> mingħand il-konjuġi Upton.
  - vii. meta wasal it-3 ta’ Frar 2016, l-attriċi pretendiet li s-subçens fuq l-appartament numru wiehed, li laħaq ġie trasferit lill-konvenuta, sar €917.55 fis-sena<sup>9</sup>. Il-konvenuti ma qablux ma’ din ir-reviżjoni. Kien għalhekk li l-attriċi nterpellat lill-konvenuti għall-ħlas b’ittra uffiċjali tal-25 t’Awwissu 2022<sup>10</sup>, li giet imwieġba mill-konvenuti b’ittra uffiċjali oħra tas-7 ta’ Settembru 2022<sup>11</sup>.
8. Illi l-kwistjonijiet li jridu jiġu deċiżi f’din il-kawża huma dawn li ġejjin, u çjoè (i) jekk il-konvenut kellux jiġi ċitat f’din il-kawża; (ii) jekk l-attriċi għandhiex il-jedd li tippretendi l-ħlas ta’ awment fiç-çens għall-perjodu bejn it-3 ta’ Frar 2016 u l-15 t’Awwissu 2020; (iii) kemm hu l-awment dovut, kemm qabel u wara l-15 t’Awwissu 2020, kemm-il darba jiġi deċiż li kien dovut anki għaž-żmien ta’ qabel; (iv) f’każ li l-

---

<sup>6</sup> A fol.60.

<sup>7</sup> A fol.65.

<sup>8</sup> A fol.69.

<sup>9</sup> Konformement mal-parir mogħti lilha mill-avukat tagħha, ara fol.44 u 45.

<sup>10</sup> Ara fol.142.

<sup>11</sup> Ara fol.48.

awment huwa aktar mill-ammont depożitat mill-konvenuti, x'inhw l-effett fuq iċ-ċedola ta' depożitu mressqa mill-konvenuti fid-9 ta' Settembru 2022 bin-numru 2990/2022; (v) f'każ li l-konvenuti ħallsu inqas minn dak dovut minnhom, hemmx lok għax-xoljiment tal-konċessjoni subenfitewtika favur tagħhom.

Ikkunsidrat:

9. Nibdew billi nqisu l-ewwel kwistjoni, u ċjoè l-legittimazzjoni passiva tal-konvenut.
10. Hu minnu li rrizulta ċar li l-proprjetà gravata biċ-ċens mertu tal-kawża hija parafernali tal-konvenuta, billi nkisbet b'titolu ta' donazzjoni qabel iż-żwieġ tagħha mal-konvenut. B'danakollu però l-qorti xorta qed tqis illi l-konvenut kellu jiġi ċitat f'din il-kawża.
11. Dan huwa hekk għaliex l-attriċi qed timpunja ċ-ċedola ta' depożitu bin-numru 2290/2022, li giet prezentata mill-konvenuti flimkien, u mhux mill-konvenuta biss. L-attriċi tgħid li dan id-depożitu ma jiswiex fil-konfront tagħha u għalhekk it-talba tagħha bilfors kellha tiġi rivolta fil-konfront ta' min għamel dak id-depożitu. Huwa bil-wisq loġiku li, la l-proprjetà kienet parafernali tal-konvenuta, l-konvenut ma kellux jinvolvi ruħu f'dak id-depożitu. La darba imma huwa deher fuq l-att taċ-ċedola bħala depożitant flimkien mal-konvenuta, ma jistax jingħad li huwa ma kellux jitharrek fil-kawża odjerna.
12. F'kull każ, il-qorti tosserva wkoll li fil-komunikazzjonijiet li saru qabel inbdiet din il-kawża, il-konvenut imkien ma ssolleva n-nuqqas ta' legittimazzjoni passiva tiegħu. Anzi, huwa deher dejjem flimkien mal-konvenuta f'kull twegiba li saret għall-interpellazzjonijiet tal-attriċi, bil-konsegwenza li l-attriċi giet indotta tifhem li anki l-konvenut kien legittimu kontradittur tal-pretensjonijiet tagħha. Din iċ-ċirkostanza kienet twassal, fl-assenza tar-raġuni msemmija fil-paragrafu preċedenti, biex il-konvenut jinħeles mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjeż relattivi jkun però a karigu tiegħu (ara, per eżempju, *Tarcisio Gatt et vs. Benjamin sive Benny Muscat et*, Prim'Awla, 12/2/2018).

13. La darba però l-konvenut saħanistra ddepożita ċ-ċens b'ċedola ta' depożitu li l-impunjazżjoni tagħha wkoll tiffirma parti mill-meritu tal-kawża odjerna, huwa għandu jibqa' konvenut fil-kawża.
14. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

15. Niġu għat-tieni kwistjoni, u ċjoè jekk l-attriċi għandhiex il-jedd li težiġi l-ħlas ta' ċens awmentat għall-perjodu bejn it-3 ta' Frar 2016 sal-15 t'Awwissu 2020. Il-konvenuti jsostnu, permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħhom, li l-ebda ċens m'huwa dovut minnhom għal dan il-perijodu, billi l-attriċi ma kinitx il-proprietarja tad-dirett dominju pretiż minnha la darba m'akkwistatux mingħand l-awtur tagħha fit-titolu fir-rigward tal-perijodu in kwistjoni.
16. Kif rajna, l-attriċi bil-kuntratt tal-24 ta' Settembru 1986, kif korrett bil-kuntratt tal-24 ta' Marzu 1998, kisbet mingħand Child: (i) il-jedd ta' subdirett dominju temporanju mogħti lil Child mis-soċjetà Edrichton Development Company Limited bil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1966. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fil-15 t'Awwissu 2020; u (ii) il-jedd ta' subdirett dominju perpetwu b'effett mill-15 t'Awwissu 2020 'l quddiem, bl-istess kuntratt tat-3 ta' Frar 1966. Mela allura l-attriċi kisbet id-dritt ta' subdominju temporanju sal-15 t'Awwissu 2020. Meta Child biegh lill-konjuġi Upton permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1966, huwa biegh l-appartament in kwistjoni (flimkien mal-appartament numerat tnejn) bħala soġġett għaċ-ċens perpetwu u s-subċens ta' ħamsin lira kull appartament. Fil-każ ta' kull appartament, huwa mpona awment ta' wieħed u tletin lira, u dak l-awment minnu nnifsu jikkostitwixxi subċens li eventwalment ġie trasferit lis-soċjetà attriċi kif diġà ngħad.
17. Huwa dak l-awment li jikkostitwixxi s-subċens mertu ta' din il-kawża. Issa dak l-awment ġie mpost fuq kull appartament u ġie espressament pattwit li kellu jkun rivedibbli kull ħamsin sena dekorribbli mit-3 ta' Frar 1966, kif stipulat fil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1966. Għall-qorti dan ifisser li Child u Upton ftehm u li fit-3 ta' Frar 2016, kellu jiġi rivedut l-awment miftiehem fuq il-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1966, u la kellha

sseħħ din ir-reviżjoni, huwa tant'ieħor loġiku li Upton, jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu, jkunu obbligati li jħallsu skont dik ir-reviżjoni, kif miftiehem.

18. Għalhekk il-qorti qed tasal għall-konklużjoni li l-attriċi għandha kull jedd teziġi l-hlas tas-subċens mingħand il-konvenuta għall-perjodu bejn it-3 ta' Frar 2016 (id-data meta kellha sseħħ ir-reviżjoni) u l-15 ta' Awwissu 2020 (id-data meta kellha tintemm is-subenfitewsi temporanja u tibda l-enfitewsi perpetwa, li kienet soġġetta għall-istess kondizzjonijiet u għall-istess rata ta' ċens).
19. Niġu issa biex inqisu kif u kemm għandu jkun dan l-awment.
20. Biex tasal għall-konklużjonijiet tagħha, l-qorti għandha l-benefiċċju tal-ġurisprudenza li l-attriċi tiċċita fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, fejn ġew ikkunsidrati mill-Qrati pattijiet dwar revizjoni ta' ċens li huma simili għal dawk mertu tal-kawża odjerna.
21. Fid-deċiżjoni *Avukat Dottor Marco Grixti nomine vs. Edrichton Holdings Limited et* (Appell Superjuri, 27/2/2003) ġie kkunsidrat bħala prinċipju regolatur illi «*Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti "Il-ħsieb tal-partijiet meta sar il-kuntratt ta' Novembru, 1968 kien li l-valur taċ-ċens u s-sub-ċens jibqa' kostanti....." u ċioe` li bħala riżultat tal-awment kontemplat kull ħamsa u għoxrin sena d-direttarju jitpoġġa fl-istess posizzjoni li kien meta ċ-ċens u sub ċens kien oriġinarjament impost jew rivedut*». Fuq il-baži ta' dan il-prinċipju, l-istess Qorti kompliet tqis hekk:

Biex tintlaħaq din il-parita` bejn ċens u l-“introitu” ta' persuna fuq “minimum basic wage” din il-Qorti, kuntrarjament għal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, hija tal-fehma li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak kollu li jiġi perċepit bħala “**paga**” minn “minimum wage earner” fiż-żmien tar-reviżjoni. Dan għaliex altrimenti l-iskop tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt ta' Novembru, 1968 ma jiġiex milħuq għax hekk biss jista' jingħad li jkun hemm parita`. Huwa minnu, kif osserva l-appellat, li l-frazi “basic minimum wage” issib konfort fl-avviż legali li jinħareġ kull sena mid-dipartiment konċernat. Pero` huwa daqstant veru li l-bonus li jingħata lill-impjegat illum ma għandux aktar l-aspett ta' rikonnoxximent lill-impjegat u bħala korrispettiv għall-entuzjażmu tiegħu fuq il-bank tax-xogħol. Dan il-“bonus” illum huwa dovut bi dritt u jithallas lil kull impjegat indiskriminatament. Għalhekk kull ammont perċepit bħala



tali jifforma parti mill-“paga” ta’ kull impjegat, inkluż ukoll dak li qiegħed fuq il-“minimum wage”. Dan il-ħsieb tal-Qorti huwa assodat b’dak li jipprovdi l-Artikolu 2 tal-Att numru 11 tal-1952 dwar il-Kondizzjonijiet tal-Impieg billi hemm “paga” hija definita bħala “remunerazzjoni jew qligħ, li jithallsu bil-flus minn prinċipal lil impjegat u tinkludi kull bonus li għandu jithallas skond l-Artikolu 29 ta’ dan l-Att.”<sup>12</sup>

22. F’din id-deċiżjoni għalhekk ġew inklużi fil-komputazzjoni tal-awment taċ-ċens kull “bonus” li huwa garantit lill-impjegat, filwaqt li ġew esklużi oħrajn li l-ħlas tagħhom jiddependi minn ċirkostanzi oħra li ma joffrux garanzija dwar l-eżiġibilità ta’ dak il-“bonus”. L-istess fehma kienet ukoll imħaddna fid-deċiżjoni *Hotel San Antonio Limited vs. Mary Rose Camilleri et* (Prim’Awla, 31/10/2019)<sup>13</sup> kif ukoll fid-deċiżjoni *L-Avukat Dottor Malcolm Cassar vs. Edrichton Estates Limited* (Appell Superjuri, 15/11/2023).
23. Fl-istess deċiżjoni *Grixti noe vs. Edrichton Holdings Ltd et* ġiet ukoll ikkunsidrata l-kwistjoni dwar il-jiem lavorattivi fil-ġimgħa, li fiż-żmien meta ġiet miftehma l-klawsola dwar ir-reviżjoni taċ-ċens kienu sitt ijiem fil-ġimgħa, filwaqt li fiż-żmien meta kellha titwettag ir-reviżjoni, kienu hamest ijiem fil-ġimgħa. Fir-rigward, il-Qorti tal-Appell qieset hekk:

Infatt fl-istess klawsola jingħad li r-reviżjoni taċ-ċens u sub ċens trid tkun tali li “*the amount payable shall be adjusted so as to be equivalent to an adult male labourer’s wage in Malta for 70 working days....*” Minn dan jidher li l-enfazi hija proprju fuq l-introitu ġornalier u konsegwentement jekk fid-data tar-reviżjoni haddiem kien jaħdem biss hames tjiem fil-ġimgħa l-introitu tiegħu ta’ dik il-ġimgħa irid jiġi diviż b’hames tjiem sabiex tiġi stabbilita l-paga tiegħu ġornaliera, alternattivament l-introitu annwu ta’ din il-persuna trid tiġi diviża bl-ammont ta’ ġranet li huwa jaħdem f’sena. B’dana li a bażi ta’ dak li ingħad hawn fuq rigwardanti l-introitu annwu u dak ta’ kull ġurnata lavorattiva ta’ impjegat b’paga minima jirriżulta li r-reviżjoni taċ-ċens u sub-ċens għandha tinhadem fuq paga ġornaliera ta’ LM6.80.

---

<sup>12</sup> Definizzjoni li nżammet anki fl-Att dwar Impiegi u r-Relazzjonijiet Industrijali (Kapitolu 452 tal-liġijiet ta’ Malta).

<sup>13</sup> Appell minn din id-deċiżjoni kien ġie deżert.

24. L-istess raġunament jidher li japplika anki fil-każ odjern, fejn il-mekkanizmu pattwit għar-reviżjoni taċ-ċens ġie mfisser kif ġej: «*the said ground rent is based on one hundred and forty nine and the fifth working days of a labourer in Malta calculating the basic minimum wage at six pounds (£6) per week and in fifty years from now and every fifty years thereafter a revision of the ground rent is to be made, and the amount payable yearly as ground rent adjusted to be equivalent to one hundred and forty nine and one fifth days pay of a labourer in Malta at that time basing oneself on his basic minimum wage*».
25. Ferm il-premess għalhekk, għandu jirriżulta li s-subċens relattiv għandu jiġi awmentat kif b'effett mit-3 ta' Frar 2016, skont il-paga minima nazzjonali, kompriżi l-*bonuses* pagabbli skont l-artikolu 23 tal-Att dwar Impiegi u r-Relazzjonijiet Industrijali, applikabbli dakinhar. Skont l-Iskeda mal-Ordni ta' Standard Nazzjonali dwar l-Inqas Paga Nazzjonali (LS452.71), b'effett mill-1 ta' Jannar 2016, il-paga minima nazzjonali fil-ġimgħa għal persuna li għandha '1 fuq minn tmintax-il sena kienet ta' €168.01. Fl-istess sena, il-*bonus* annwali statutorju kien ta' €270.20 fis-sena, filwaqt li l-*allowance* settimanali dovuta skont l-Ordni ta' Standard Nazzjonali dwar Allowance fil-Ġimgħa (LS452.62) kienet ta' €4.66 fil-ġimgħa.
26. Skont il-ftehim milhuq bejn il-partijiet dwar l-awment tas-subċens, l-awment għandu jopera b'tali mod li s-subċens isir ekwivalenti għall-paga minima nazzjonali għal 31 jiem tax-xogħol fis-sena 2016, la darba l-awment ġie ffissat f'dak l-ammont. Kif ritenut fid-deċiżjoni ***Grixti noe vs. Edrichton Holdings Ltd et***, wiehed għandu l-ewwel jaasal għal kemm hi l-paga minima, kompriżi l-*bonuses* imsemmija, għal jum wiehed tax-xogħol. Skont il-kalkoli ta' din il-qorti, l-ammont ta' €177.86 hi l-paga minima ta' ġimgħa<sup>14</sup>. Ġimgħa xogħol tekwiwali għal erbgħin siegħa, li jfisser paga ta' €4.4465 fis-siegħa. Jum xogħol huwa kompost minn tmien siegħat, li allura jġib €35.57. Il-paga ta' jum wiehed ta' xogħol għalhekk għandha tiġi multiplikata għal 31, li b'kollox iġib €1,102.67.
27. Il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti li 149.2 jiem tax-xogħol għandhom jinqas fuq tmien appartamenti. Hu minnu li ċ-ċens annwu originali miftiehem għall-art kollha

---

<sup>14</sup> €168.01+€4.66+(€270.20/52)

konċessa lil Child kien ta' £149.20, kalkolat bir-rata ta' lira kull jum tax-xogħol. Isegwi li sabiex iċ-ċens oriġinali jiġi diviż bejn l-enfitewti li akkwistaw mingħand Child, il-qsim ta' iċ-ċens oriġinali (illum dovut lill-Uffiċċju Kongunt) tassew irid jinqasam bejn it-tmien appartamenti li ġew kostruwiti fuq dik l-istess art. Però fil-każ tagħna, dak li qed jiġi kalkolat huwa l-awment tas-subċens ta' £31 li Child impona fuq l-appartament li illum jappartjeni lill-konvenuta. Dak l-awment għalhekk ma jridx jinqasam mal-enfitewti l-oħrajn li kisbu mingħand Child. Ir-rilevanza tal-kriterju ta' 149.2 jiem tax-xogħol għalhekk huwa biss biex tiġi stabbilita r-rata għall-ekwivalenza fiż-żmien tar-reviżjoni, u ċjoè biex jintwera li iċ-ċens irid jiġi rivedut daqs jum tax-xogħol fiż-żmien tar-reviżjoni. Fi kliem ieħor, iċ-ċens oriġinarjament impost għalhekk irid jiżdied sabiex ikun ekwivalenti għal 149.2 jiem tax-xogħol fl-2016. Hu dak iċ-ċens oriġinali li mbagħad irid jinqasam fuq it-tmien appartamenti. Imma l-awment ta' £31 m'għandu għalfejn jinqasam bejn hadd, u bil-kriterju ta' reviżjoni pattwit fil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1966, għandu jiġi awmentat b'mod li jsir ekwivalenti għal 31 jum tax-xogħol fis-sena 2016.

28. L-attriċi madanakollu tasal għal ċifra differenti minn dik li waslet għaliha l-qorti, u ċjoè dik ta' €917.55, billi hadet l-ammont ta' paga minima settimanali, u qasmita fuq sitt ijiem tax-xogħol, kif kienet il-qagħda fis-sena 1966. Dan però ma jidherx li huwa korrett, la darba kif deċiż fil-kawża *Grixti noe vs. Edrichton Holdings Ltd et*, l-iskop ta' klawnsola bħal dik taht ezami, huwa li iċ-ċens jiġi rivedut b'mod li d-direttarju jitqiegħed fl-istess kondizzjoni li kien fil-konċepiment tal-enfitewsi, u ċjoè kreditur għal ċens li jkun ekwivalenti għall-paga dovuta għal jum tax-xogħol fiż-żmien rilevanti. Li taqsam il-gimġha tax-xogħol fuq sitt ijiem fis-sena 2016, meta l-gimġha tax-xogħol hija magħmula mod'ieħor, għalhekk m'huwiex korrett. Dan hu ndikat anki fil-parir li ngħata lill-attriċi (a fol.45), fejn jingħad li l-kalkolazzjoni magħmula b'dan il-mod huwa aktar vantaġġjuż għall-enfitewta.

29. La darba l-attriċi hija kuntenta b'awment fl-ammont ta' €917.55 fis-sena, u b'hekk hi kuntenta li tirrinunzja għall-awment verjuri, il-qorti sejra tiddikjara li dak hu l-awment li qed isehh bejn il-kontendenti. Fuq kollox, l-attriċi għandha kull dritt li tirrinunzja għal xi parti minn dan l-awment, billi huwa jedd tagħha u għalhekk tista' tirrinunzja għalih kif u meta trid. Il-qorti qed tifhem li l-attriċi qed tirrinunzja għal dak il-parti tal-awment kalkolat mill-qorti li jeċċedi l-ammont mitlub minnha mhux biss minhabba s-

sottomissjonijiet li saru mill-attriċi matul din il-kawża (fejn l-attriċi baqgħet tapplika l-komputazzjoni tagħha), imma wkoll mill-mod kif ġew formulati t-talbiet tagħha, fejn għalkemm talbet lill-qorti tillikwida l-ammont tal-awment, riedet imbagħad li dak l-ammont jiġi likwidat f'ammonti preċiżi li jirriflettu l-awment kalkolat u kwindi mitlub minnha.

30. Għalhekk il-qorti sejra tiddikjara li l-awment li seħħ b'effett mit-3 ta' Frar 2016 wassal biex is-subċens dovut lill-attriċi jammonta għal €917.55, kif pretiż mill-attriċi stess.

Ikkunsidrat:

31. Imiss issa li tiġi kkunsidrata mill-qorti l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti abbażi tal-artikolu 2156(a) tal-Kodiċi Ċivili.
32. Din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa.
33. Il-preskrizzjoni eċċepita hija waħda minn dawk li għalihom jgħodd l-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili, li fl-ewwel subinċiż tiegħu jipprovdi: «*Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa gietx imħallsa*».
34. Fid-deċiżjoni **Bank of Valletta plc vs. Renald Camilleri** (Appell Superjuri, 5/3/2024) ġie miżmum hekk:

L-artikolu 2160(1) tal-Kap. 16 li hu l-artikolu rilevanti għall-kwistjoni għamel tibdila radikali għal sitwazzjoni pre-eżistenti fejn il-jedd tal-attur li jagħti l-gurament deċiżorju lill-konvenut inbidel għal obbligu impost fuq il-konvenut li jekk irid jinvoka l-preskrizzjoni tal-artikolu 2156 kellu jiġi maqgħud mal-gurament waqt il-kawża li huwa mhux debitur. Il-ligi ma telaborax fuq il-forma li għandu jieħu l-gurament u għalhekk jitqies li debitur jottepera ruħu ma' dak li trid il-ligi b'dikjarazzjoni guramentata sempliċi u xotta li hu mhux debitur tal-attur. Il-Qorti tqis illi dikjarazzjoni xotta minn kull raġuni jew spjegazzjoni jew dikjarazzjoni guramentata li fiha tingħata raġuni għaliex mhux debitur anki jekk ma tkunx sostanzjata ma twassalx

biex tnaqqas mill-konsegwenzi tal-ligi. Il-ligi ma ssemmi xejn u l-Qorti hi tal-fehma illi dak li għandu jittiehed kont hu jekk ir-raġuni mogħtija, jekk tingħata, tmurx għal rinunzja tal-preskrizzjoni eċċepita.

35. Illi l-konvenuta ma xehditx. Il-konvenut xehed b'affidavit li ġie preżentat fil-31 ta' Lulju 2023<sup>15</sup>. Fih, fost ħwejjeġ oħra, iddikjara: «*Illi ahna ddepożitajna dan l-ammont peress illi l-Avukati tagħna spjegawlna li s-sub ċens annwu u perpetwu revedibbli mhux dovut lir-rikorrenti mit-3 ta' Frar 2016 peress illi l-akkwist minn Tabria Company Limited sar mill-15 ta' Awwissu 2020 u f'każ illi xorta waħda huwa dovut, dan huwa dovut parzjalment peress illi skont ma spjegawlna l-avukati tagħna, dan huwa preskritt mit-3 ta' Frar 2016 skont il-ligi... .. Nixtieq nagħmilha ċara li ahna qatt ma kkuntestajna l-fatt li rridu nħallsu ċ-ċens, u li dan jista' jiġi rivedut, madanakollu qed nikkuntestaw l-ammont mitlub stante l-fatt li l-ammont huwa pjuttost esagerat u oltre minn mhux qed naqblu ma kif inħadem l-ammont mitlub».*
36. Imkien ma ttiehed ġurament mill-konvenut fejn dan iddikjara li hu mhux debitur tal-attriċi, imqar għal xi skadenza partikolari. Li tgħid li l-avukati tiegħek spjegawlek li l-ammont mhux dovut hija haġ' oħra milli tiddikjara inti stess li l-ammont mhux dovut, u għalhekk dak dikjarat mill-konvenut ma jissodisfax il-ħtiġiet tal-artikolu 2160.
37. Barra minn hekk, il-qorti tqis illi bid-dikjarazzjonijiet tiegħu, il-konvenut irrinunzja għall-preskrizzjoni eċċepita. Kif ritenut fid-deċiżjoni **Charles Schembri pro et noe vs. Trader Marine Yacht Services Limited et** (Appell Superjuri, 30/4/2024):

Ġaladarba d-debitur b'att tiegħu spontanju assumu ċertu sistema ta' difiża, ipogġi ruħu fi stat li jirrendi inkompatibbli l-pożizzjoni ġuridika tiegħu mal-preżunzjoni kostitwenti l-fondament tal-preskrizzjoni u l-forma permessa mil-ligi biex jikkumbatti dik l-istess preskrizzjoni, ma tibqax opponibbli l-preskrizzjoni. Perezempju, jekk jikkontesta l-pretiż debitu bħala assolutament ineżistenti fil-konfront tal-attur; għaliex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija inkompatibbli ma' dik tal-eżistenza assoluta tal-kreditu. Jew jekk il-konvenut mhux talli ma jistqarrx li mhuwiex debitur, talli jammetti li ma ħallasx u joffri l-ispegazzjoni tiegħu għal dan in-nuqqas ta' pagament, allavolja ma ntalbet ebda raġuni mingħandu

---

<sup>15</sup> A fol.144.

dwar dan. Hekk ukoll f'każ meta fejn il-konvenut wara li jixhed li m'għandux jagħti flus lill-attur u lanqas jiftakar li għandu jtiġi (skont il-formola) ikompli jistqarr li huwa ma ħallasx u joffri l-ispegazzjoni tiegħu għal dan in-nuqqas.

38. Li wieħed jikkontesta l-pretensjoni tal-kreditur bħala eċċessiva – kif għamli l-konvenuti f'din il-kawża – jimporta rikonossiment tal-kreditu u konsegwentement rinunzja għall-preskrizzjoni (ara *Peter Busuttil vs. Public Broadcasting Services Limited*, Appell Inferjuri, 28/4/2004).

39. Għalhekk ukoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandha tiġi miċhuda.

Ikkunsidrat:

40. Stabbilit allura kemm hu l-awment in kwistjoni, għandu jsegwi li l-kalkolazzjonijiet magħmula mill-attriċi dwar l-arretrati dovuti mill-konvenuti huma korretti. Imiss issa li l-qorti tqis jekk id-depożitu magħmul mill-konvenuti biċ-ċedola numru 2290/2022, huwiex validu jew le.

41. Skont l-artikolu 1173 tal-Kodiċi Ċivili:

1173. (1) Jekk il-kreditur ma jkunx irid jieħu l-ħlas, id-debitur, jew dak li għandu jedd iħallas, jista', bi spejjeż tal-kreditur, jiddepożita s-somma jew il-ħaġa li għandha tingħata bil-mod li jingħad fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Id-depożitu magħmul skont il-liġi jiswa daqs il-ħlas u l-ħaġa ddepożitata tibqa' għar-riskju tal-kreditur.

42. Issa l-artikolu 1175 imbagħad jispejja li: «*Sabiex l-offerta tkun tiswa, hu meħtieġ - ... (ċ) li tkun tiġbor fiha s-somma kollha li jkollha tingħata għall-kapital u għall-imgħaxijiet magħluqa, u għall-ispejjeż likwidi, u somma oħra għall-ispejjeż mhux likwidi, b'riżerva tal-ħlas ta' kull somma li tkun tonqos*». Huwa evidenti minn dan kollu li sabiex id-depożitu jekwivali l-ħlas hu neċessarju, fost ħwejjeġ oħra, li jkun jinkorpora l-ammont kollu dovut lill-kreditur. Jekk, allura, jkun hemm xi ammont li jirriżulta dovut lill-kreditur li ma jkunx ġie offrut lilu u sussegwentement depożitat, mela allura jsegwi li d-depożitu ma jiswiex bħala ħlas u l-kreditur għandu jibqa' jitqies

li ma ġie imħallas. Kif jgħid **Laurent**: «È l'applicazione della regola che le offerte tengono luogo di pagamento; esse debbono dunque comprendere tutto ciò, che il debitore deve al creditore»<sup>16</sup>. U fid-deċiżjoni **Evellina vedova di Angelo Bugeja vs. Canonico Monsignor Paolo Muscat nomine** (Prim'Awla,6/11/1914)<sup>17</sup>, ġie ritenut «...che l'offerta non è valida, se non comprende l'intera somma esigibile».

43. Għalhekk anki hawnhekk għandha raġun l-attriċi tgħid illi d-depożitu magħmul mill-konvenuti ma jiswiex bħala ħlas.

Ikkunsidrat:

44. Illi jifdal biss li l-qorti tqis it-talbiet tal-attriċi dwar ix-xoljiment tas-subenfitewsi.

45. Id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili huma dawn:

1517. Il-padrin dirett ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin.

...

1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabeldan, il-padrin dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

(2) Izda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

(3) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.

46. Il-liġi għalhekk tagħmilha ċara li l-qorti għandha diskrezzjoni li tikkonċedi lill-enfitewta żmien biex jispurga l-morożità tiegħu, liema żmien jista' saħanistra jiġi

<sup>16</sup> Principii di Diritto Civile, Vol.XVIII, §151.

<sup>17</sup> Kollez. Vol.XXII.ii.287.

mtawwal. Tant il-liġi trid li din id-diskrezzjoni tkun riservata għall-prudenti arbitriju tal-qorti li tivvjeta fl-aktar termini ċari kull deroga minn din ir-regola, anki jekk prodotta mill-kunsens reċiproku tal-kontendenti (ara per eżempju *C. Stivala Limited vs. Saviour Cassar et*, Prim'Awla, 4/7/2001).

47. Issa fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, il-qorti jidhrilha li hemm lok li l-konvenuta tingħata żmien biex tħallas l-ammonti dovuti lill-attriċi fit-termini tal-artikolu 1519(2) tal-Kodiċi Ċivili. In-nuqqas ta' ħlas da parti tagħha ma kienx dovut għal morożità *ut sic* iżda għal tilwima li nqalghet fir-rigward tal-ammont dovut wara r-reviżjoni pattwita, u d-dubju li seħħ fir-rigward tal-kalkolazzjonijiet magħmula jiġġustifika l-applikazzjoni tad-dispożizzjoni ċitata (ara wkoll *Giovanna Caruana vs. Margaret Ainsley*, Appell Superjuri, 30/1/1967, applikabbli b'analogija, kif ukoll *Frances Bergedahl noe vs. Dun Nicholas sive Colin Apap*, Appell Superjuri, 25/11/2016).

48. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

- (i) tiċhađ l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 2156(a) tal-Kodiċi Ċivili;
- (ii) tiċhađ l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tal-konvenuti, ħlief għad-disa' eċċezzjoni li qed tiġi milqugħa;
- (iii) tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi kif dedotta;
- (iv) tilqa' t-tieni talba tal-attriċi u tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti għall-iskadenzi ndikati fl-istess talba fis-somma ta' sitt elef erba' mija sitta u sittin Ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€6,466.27), bl-imgħax legali dekorribbli mill-jum li fih ġew istitwiti dawn il-proċeduri sal-jum tal-ħlas effettiv;
- (v) tilqa' t-tielet talba tal-attriċi;
- (vi) f'dan l-istadju tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza fir-rigward tar-raba' u tal-ħames talbiet tal-attriċi, u minflok bl-applikazzjoni tal-artikolu 1519(2) tal-Kodiċi Ċivili, qiegħda tikkonċedi lill-konvenuti tliet xhur mil-lum sabiex iħallsu lill-attriċi l-ammont ta' sitt elef erba' mija sitta u sittin Ewro u sebgħa u għoxrin



ċenteżmu (€6,466.27), u tiriserva li tipprovdi dwar ir-raba' u l-ħames talbiet tal-attriċi wara li jiddekorri dak it-terminu b'sentenza ulterjuri;

(vii) l-ispejjeż ikunu kollha sopportabbli mill-konvenuti.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur