# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

## ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
## AĠENT PRESIDENT
## ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA
## ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru, 2024.**

**Numru 1**

**Rikors numru 669/2014/2 SM**

**L-Avukat Dottor Malcom Cassar**

**v.**

**Edrichton Estates Limited (C-23156)**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tat-13 ta' Frar, 2024, magħmula mill-kumpanija konvenuta Edrichton Estates Limited taħt is-**subartikoli (e)** u **(l) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex jinstema' mill-ġdid l-appell li ġie maqtugħ minn din il-Qorti, b'sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2023, wara li tiġi

mħassra l-istess sentenza.

**Daħla**

2. B'rikors maħluf tat-30 ta' Lulju 2014, l-Avukat Malcom Cassar fisser li b'kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, il-kumpanija Edrichton Developments Co. Limited, ittrasferiet lil ċertu Patricia Roe, l-appartament bin-numru ħamsa u tletin (35), li jinsab fi Blokk Nru. 5, bl-isem ta' *«Dolmen Court»,* ġewwa Triq il-Kurazza, il-Qawra.

3. Dan it-trasferiment kien soġġett għal subċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' £70.00, li kien magħmul minn: (i) £6.32 bħala ċens oriġinali, pagabbli lill-Monastero San Pietro b'kuntratt tal-24 ta' Mejju, 1965, fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras; (ii) £4.405 bħala subċens dovut lil kumpanija PAM Malta Limited skont kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966, fl-atti tan-Nutar George Cassar; u (iii) £59.275 bħala żieda fis-subċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited.

4. Kemm il-kuntratt taċ-ċens oriġinali kif ukoll dawk dwar is-subċens u l-awment fis-subċens jaħsbu għar-reviżjoni bil-mod kif ġej.

5. Fil-kuntratt tat-24 ta' Mejju 1965 tniżżel li ċ-ċens oriġinali ta' £6.32,

għandu jiġi rivedut wara 150 sena mill-15 ta' April 1965, jiġifieri fis-sena 2115, bil-mod kif imfisser fl-istess kuntratt.

6. Fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966, tniżżel li s-subċens tal-art kollha għandu jiġi rivedut:

> *«after the period of fifty years starting from the fifteenth April ninteen hundred and sixty five (15th April 1965), which revision shall be made as follows: the revised ground rent will be based on the adult male minimum basic wage for four hundred and fifteen working days of a labourer in Malta at that time in Malta as compared to the adult male minimum basic wage to today of six pounds (£6) sterling per week.»*

7. Fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, imbagħad ingħad li:

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

8. L-attur Dr. Malcom Cassar issokta jfisser li b'kuntratt tat-28 ta' Awwissu, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, infdiet parti miż-żieda fis-subċens fl-ammont ta' £58.00 mingħand Edrichton Developments Co. Limited, u minn hemmhekk 'il quddiem l-appartament baqa' soġġett għall-ħlas li b'kollox kien jitla' għas-somma ta' £12.00. Din is-somma tal-aħħar kienet magħmula minn: (i) £10.725 bħala ċens u subċens (magħmul minn £6.32 bħala ċens oriġinali u £4.405 bħala subċens) u £1.275 oħra li kien fadal mhux mifdija miż-żieda fis-subċens u dovuta lil Edrichton

Developments Co. Limited.

9. Mal-mixija taż-żminijiet, il-kumpanija konvenuta Edrichton Limited daħlet fiż-żarbun ta' Edrichton Developments Co. Limited u l-attur xtara l-*utile dominium* tal-appartament imsemmi b'kuntratt tal-20 ta' April, 2011, fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco. Iċ-ċens oriġinali fl-ammont ta' £6.32 ġie wkoll mifdi.

10. Ġara li meta l-attur mar għand il-kumpanija konvenuta sabiex iħallasha tas-subċnus dovuti lilha, il-partijiet ma qablux mal-ammont li kellu attwalment jitħallas, u minn hemmhekk 'il quddiem tnisslet din it-tilwima. Prinċipalment, il-partijiet ma qablux dwar b'kemm kellha tkun iż-żieda li jaħseb għaliha il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969 li kellha ssir fis-sena 1990 u wara fis-sena 2015.

11. Min-naħa tiegħu, l-Avukat Malcom Cassar qiegħed jargumenta li ġaladarba ċ-ċens oriġinali ta' £6.32 għandu jiġi rivedut fis-sena 2115 u r-reviżjoni tas-subċens ta' £4.405 għandha sseħħ fis-sena 2015, mela allura, l-unika parti taċ-ċens li setgħet tiġi riveduta fis-sena 1990 skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, kienet biss dik ta' £1.275, li bit-tħaddim tal-formula msemmija f'sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-27 ta' Frar 2003, fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Avukat Dottor Marco Grixti nomine v. Edrichton Holdings Limiited wara Edrichton Estates Limited***, twassal

għall-ammont ta' Lm8.66 (1.275 x 6.80).

12. L-Avukat Malcom Cassar qiegħed għalhekk jinsisti li dak li għandu jħallas huwa biss dan l-ammont tal-aħħar, jiġifieri Lm 8.66, flimkien mas-subċens ta' £4.405. Min-naħa l-oħra, Edrichton Estates Limited qiegħda tippretendi l-ħlas fis-somma ta' €201.90.

13. Dan in-nuqqas ta' qbil wassal biex Edrichton Estates Limited ma aċċettatx il-ħlas tas-subċens mingħand l-attur, u minħabba f'hekk l-attur Dr. Malcom Cassar fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-appartament numru ħamsa u tletin (35), Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra huwa soġġett għal subċens annwu u perpetwu ta' £4.405 rivedibbli fis-sena 2015 bil-mod indikat fil-kuntratt tal-ħamsa (5) ta' Lulju 1966 (**Dok.B**) u għall-awment ta' subċens anwu u perpetwu ta' £1.275 rivedibbli bil-mod indikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok.A**);*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok.A**), u wara l-fidi permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 (**Dok. C**), l-awment rimanenti tas-subċens ta' £1.275 li ġie rivedut fil-15 ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) huwa fl-ammont ta' Lm8.66 jew somma oħra li tista' tiġi ffissata minn dina l-Onorabbli Qorti u sussegwentament, tiddikjara kemm din is-somma għandha ssir wara r-reviżjoni fis-sena elfejn u ħmistax (2015).*
>
> *3. Tiddikjara u tiddeċiedi kemm għandu jsir is-subċens fuq imsemmi ta' £4.405 meta jiġi rivedut fil-15 ta' April tas-sena elfejn u ħmistax (2015) bil-mod indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar (**Dok.B**).*
>
> *4. Tiddikjara u tiddeċiedi jekk l-ammont ta' £4.405 li għandu jitħallas mill-attur sas-sena 2015, u l-ammont rivedut fil-15 ta' April 2015, huwiex Pounds Sterling (STG) jew inkella Liri Maltin u tiddikjara ukoll kemm huma l-ammonti dovuti fil-munita ewro.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta li r-rappreżentanti ġuridiċi tagħha huma minn huma issa inġunti in subizzjoni.»*

14. Bi tweġiba maħlufa mressqa fis-26 ta' Awwissu, 2014, il-kumpanija konvenuta Edrichton Estates Limited qajmet dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-appartament numru 35 Block 5 Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra huwa preżentement soġġett għal ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm86.66c kif jirriżulta mill-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi ossia t-trasferiment ta' bejn J.Bugeja Properties Limited (C-3872) u John Joseph Bryne li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokumnent AD1****;*
>
> *(2) Illi b'kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt li kopja tiegħu tinsab anessa mar-rikors ġuramentat bħala Dokument 'C' J.Bugeja Properties Limited fdiet mill-poter tal-antekawża tal-intimat nomine ossia Edrichton Development Company Limited parti mis-subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' LM70 u ċjoè s-subċens ta' LM58 biex b'hekk minn dik il-ġurnata sal-14 ta' April 1990 is-subċens annwu u perpetwu rivedibbli kien ta' Lm 12.00;*
>
> *(3) Illi fil-15 ta' April 1990 J. Bugeja Properties Limited bdiet tħallas is-subċens annwu u perpetwu awmentat fuq l-appartament imsemmi ai termini tal-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tiegħu huwa anness fl-atti ta' din il-kawża u mmarkat bħala dokument A u ċjoè klawsola numru (9) tal-istess kuntratt;*
>
> *(4) Illi a skans ta' kull ekwivoku s-subċens annwu u perpetwu ta' pagament f' «pounds sterling» kif naxxenti minn kuntratt pubbliku kellu jitfisser bħala pagament fil-munita kurrenti lokali ossia Liri Maltin u dan kif ġie deċiż fis-sentenza tal-21 ta' Jannar 1975 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet* ***Emilia mart Carmelo Farrugia v. Giuseppe Vassallo*** *li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument AD2****;*
>
> *(5) Illi l-intimat jaqbel mal-kontenzjoni tar-rikorrenti illi ċ-ċens annwu u perpetwu oriġinali rivedibbli pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt jammonta għal £6.32p ekwivalenti għar-rata tal-lum għal €8;*
>
> *(6) Illi għalhekk is-subċens annwu u perpetwu dovut lil Edrichton Estates Limited mill-intimat fuq l-appartament fuq imsemmi ammontanti għal Lm86.66 ekwivalenti għal €201.86 għandhom se mai jitnaqqsu £6.32 ekwivalenti għal €8 li kien jitħallas lil Uffiċċju Konġunt stante illi r-rikorrent isostni li huwa ġie hekk rikonoxxut mill-Uffiċċju Konġunt u li saħansitra feda l-istess ċens biex b'hekk f'din l-eventwalità s-subċens annwu u perpetwu pagabbli lill-intimat huwa ta' €193.86c;*
>
> *(7) Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti biex jiġi dikjarat u deċiż illi l-awment rimanenti tas-subċens ta' 1.275 pounds li ġie rivedut fil-15 ta' April 1990 għandu jkun ta' 8.66 pounds jew somma oħra verjuri għandhom jiġu*

*miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti kif għandha tiġi miċħuda t-talba illi s-subċens ta' £4.405 għandu hekk jiġi rivedut stante illi s-subċens annwu u perpetwu gravanti l-fond imsemmi ġie stabbilit fl-ammont ta' Lm12 ekwivalenti għal €27.95 mit-28 ta' Awwissu 1978 b'kuntratt li jġib l-istess data fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (Dokument C anness mar-rikors ġuramentat) u għalhekk l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-* ***Artikolu 2140*** *u* ***2143*** *tal-****Kodiċi Ċivili*** *stante li għaddew it-tletin sena mid-data meta ġie stabbilit is-subċens annwu u perpetwu rivedibbli;*

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

*(9) Illi kif diġà ngħad, fil-15 ta' April 1990 J.Bugeja Properties Limited u l-antekawża tal-intimat Edrichton Development Company Limited stabbilew a bażi tad-Dokument C fil-proċess l-ammont ta' subċens li kellu jitħallas lill-intimat u ċjoè €201.86.*

*(10) Illi dan ifisser illi fil-15 ta' April 2015 il-€201.86 jew €193.86 (skont il-każ) subċens annwu u perpetwu rivedibbli għandu jiġi awmentat a bażi tal-paga minima ta' tnax-il ġurnata lavorattiva ta' ħaddiem Malti kif del resto diġà ġie deċiż minn dawn il-Qrati fil-kawża fl-ismijiet* ***Dottor Marco Grixti noe v. Edrichton Holdings Limited*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar 2003 annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dokument F u fil-kawża fl-ismijiet* ***Edrichton Estates Limited v. Av. Dr Neville Camilleri noe*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April 2009 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument AD3****;*

*(11) Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu stante illi meta huwa akkwista l-propjetà msemmija fl-20 ta' April 2011 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco (Dokument D fil-proċess) mingħand John Joseph Simon Byrne li kien akkwista l-istess propjetà mingħand J Bugeja Properties Limited b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Isabelle Gonzi (Dokument AD1 hawn anness), minn hemmhekk kien jirriżulta illi dan is-subċens annwu u perpetwu u rivedibbli gravanti l-proprjetà kien ta' €201.86 ekwivalenti għal LM86.66. Kif allura, wieħed jistaqsi, fil-kuntratt ta' akkwist mir-rikorrent ġie dikjarat illi dan is-subċens annwu u perpetwu rivedibbli huwa ferm inqas minn dak li kien impost maqbul u miftiehem bejn l-antekawża tal-partijiet?*

*(12) Illi kif jista' r-rikorrent jippretendi li dawn il-ħlasijiet mhumiex dovuti meta fit-8 ta' Frar 2011 l-antekawża tar-rikorrenti ossia John Joseph Simon Bryne ħallas lill-intimat iċ-ċens annwu u perpetwu mill-1 ta' Lulju*

*2007 sat-30 ta' Ġunju 2011 bir-rata ta' €201.86 fis-sena u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u markat bħala **Dokument 'AD4'**?;*

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

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

*(15) Salv eċċezzjonijiet oħra.»*

15. Edrichton Estates Limited inqdiet bl-istess tweġiba maħlufa biex ressqet ukoll kontrotalba li fiha talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

*«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat rikonvenzjonant huwa proprjetarju tas-subdirett dominju annwu perpetwu u rivedibbli gravanti l-appartament internament immarkat 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra, kif soġġett għas-subċens annwu u perpetwu ta' €201.86 jew €193.86 caso mai li l-attur rikonvenzjonat ġie rikonoxxut mill-Uffiċċju Konġunt, liema subċens annwu u perpetwu jrid jiġi awmentat kull 25 sena, mill-15 ta' April 1965, skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument A fil-proċess);*

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

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

*Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra legali tal-20 ta' Mejju 2014 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument AD6 u tat-12*

*ta' Novembru 2012 u bl-inġunzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat għas-subizzjoni.»*

16. Min-naħa tiegħu l-Avukat Dr. Malcom Cassar wieġeb għall-kontrotalba ta' Edrichton Estates Limited billi ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

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

*2. Illi kuntrarjament għal dak pretiż mis-soċjetà konvenuta, fil-15 ta' April 1990, l-istess soċjetà konvenuta setgħet tirrevedi biss l-ammont ta' subċens lilha dovut ossia l-ammont ta' £1.275, u dan kif indikat fil-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (Dok. C anness mar-rikors ġuramentat). Skont dan il-kuntratt, wara li l-infeda parti mill-awment fis-subċens fl-ammont ta' £58.00 mingħand Edrichton Development Co. Limited, l-appartament surrefirit baqa' soġġett għal £10.725 ċens u subċens (rappreżentanti £6.32 ċens oriġinali lil Monastero San Pietro u £4.405 rappreżentanti subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited), u £1.275 awment fis-subċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited. Għalhekk is-soċjetà konvenuta ma setgħet bl-ebda mod tirrivedi l-ammonti dovuti lil terzi, liema ammonti jirrevedu ruħhom fid-dati u bil-mod kif indikat fil-kuntratti fejn ġew kostitwiti hekk kif indikat fir-rikors ġuramentat.*

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

*4. Illi t-talbiet tas-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Limited huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kwalunkwe ammont żejjed li setgħu ħallsu l-predeċessuri fit-titlu tal-attur huwa biss indebitum, u bl-ebda mod ma jobbliga lill-attur iħallas l-ammonti eċċessivi rikjesti mis-soċjetà konvenuta, u dan kif anki deċiż fis-sentenza tas-27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet* ***Avukat Dottor Marco Grixti bħala mandatarju speċjali tal-Assenti***

***Hardip Singh Choundry vs Edrichton Holdings limited wara Edrichton Estates Limited*** *(Dok F anness mar-rikors ġuramentat).*

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

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Limited.»*

17. B'sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet kollha li tniżżlu fil-kontrotalba ta' Edrichton Estates Limited kif ukoll it-tieni talba tal-attur Dr. Malcom Cassar, filwaqt li fil-bqija laqgħet it-talbiet tal-istess attur bil-mod kif ġej:

*«39.1. Illi l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wieħed punt sbatax punt wieħed, (1.17.1.), aktar qabel u fol 3), qiegħda tiġi akkolta u għalhekk l-appartament numru 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, l-Qawra, hu soġġett għal subċens annwu u perpetwu ta' £4.40.5 rivedibbli fl-2015 kif indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1996, u għall-awment ta' subċens annwu u perpetwu ta' £1.27.5 rivedibbli skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, in atti tan-Nutar Paul Pullicino;*

*[…]*

*39.3. Illi fir-rigward tat-tielet (3) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wieħed punt sbatax punt tlieta, (1.17.3.), aktar qabel u fol 3 u 4), fejn ir-rikorrenti jitlob lill-Qorti tiddikjara kif għandha ssir ir-reviżjoni tas-subċens hemm indikat — tiddikjara li dan għandu jsir bil-mod minnha ġa indikat aktar qabel, (ara paragrafu numru sebgħa u tletin punt tlieta, (37.3.), senjatament li tiġi applikata l-paga minima kif eżistenti fl-1965 paragunata ma' dik il-paga minima eżistenti fl-2015;*

*39.4. Illi fir-rigward tar-raba' (4) talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wieħed punt sbatax punt erbgħa, (1.17.4.), u fol 4), fejn l-istess rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti tiddeċiedi liema għandha tkun il-munita li għandha tkun applikata għall-kuntratti in diżamina, jiġi deċiż li a bażi tal-istess, għandha tkun il-Lira Maltija — eventwalment tradotta f'ewro – li hi l-munita applikabbli llum».*

18. L-Avukat Malcom Cassar ma qabilx għalkollox mas-sentenza tal-Ewwel Qorti u b'rikors tal-appell tal-15 ta' Diċembru, 2017, huwa talab lill-Qorti tal-Appell sabiex:

> *«jogħġobha tirriforma l-preċitata sentenza tad-29 ta' Novembru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi filwaqt illi tikkonfermaha ħlief għar-rigward ta' dak li ddeċidiet dwar it-tieni talba, tirrevokaha inkwantu ċaħdet it-tieni talba attriċi u minflok tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara illi skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (**Dok. A** anness mar-rikors ġuramentat), u wara l-fidi permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 (**Dok.C** anness mar-rikors ġuramentat), l-awment rimanenti tas-subċens ta' £1.275 ġie rivedut fil-15 ta' April, 1990 fl-ammont ta' Lm 8.66 (illum Euro 20.17) jew somma oħra li tista' tiġi ffissata minn dina l-Onorabbli Qorti, u li wara r-reviżjoni fis-sena elfejn u ħmistax (2015) dan is-subċens ġie rivedut kif indikat aktar 'il fuq f'dan l-appell ossia fl-ammont ta' €44.90, jew somma oħra li tista' tiġi ffissata minn dina l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà konvenuta appellata.»*

19. Anke Edrichton Estates Limited ma qablitx mas-sentenza tad-29 ta' Novembru, 2017, u b'rikors tal-appell imressaq minnha fit-18 ta' Diċembru, 2017, hija talbet lill-Qorti tal-Appell sabiex:

> *«jogħġobha tirriforma l-preċitata sentenza tad-29 ta' Novembru 2017 fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha inkwantu ċaħdet it-tieni talba tal-attur appellat sa fejn din ippostulat li r-reviżjoni tal-15 ta' April 1990 ġabet subċens ta' Lm8.66 u tikkonfermaha ukoll inkwantu ddeċidiet li l-munita applikabbli għar-reviżjoni tal-15 ta' April 2015 hija l-Lira Maltija eventwalment tradotta f'ewro, tħassarha u tirrevokaha fil-kumplament tagħha u b'hekk tiddeċiedi billi tiċħad wkoll l-ewwel talba tal-attur appellat, u tirrevedi u tirriforma l-kalkoli mitluba mill-attur appellat fit-talbiet numerati 2 sa 4, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà appellanti u tilqa' ukoll it-talbiet kollha kontenuti fil-kontrotalba tas-soċjetà appellanti, u konsegwentement tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet kollha mressqa kontra l-istess kontrotalba, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat Dottor Cassar.»*

20. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2023, din il-Qorti b'Imħallfin differenti, ċaħdet l-appell ta' Edrichton Estates Limited, filwaqt

li laqgħet l-appell tal-attur Dr. Malcom Cassar billi: (i) dawwret is-sentenza appellata sa fejn ġiet miċħuda t-tieni talba tal-istess attur u minflok laqgħetha; (ii) ikkonfermat is-sentenza appellata fil-kumplament tagħha; u (iii) ikkundannat lil Edrichton Estates Limited sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

21. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Qorti tal-Appell biex tiddeċiedi b'dan il-mod kienu dawn li ġejjin:

*«13. Illi din il-kawża hija intiża biex jiġi stabbilit kemm hu ċ-ċens u s-subċens fuq appartament ġewwa l-Qawra. Tul is-snin saru diversi kuntratti li bihom, oltre ċ-ċens oriġinali, ġew imposti subċens u anke ġew mifdija ċ-ċens u partijiet mis-subċens. L-Ewwel Qorti laqgħet tlieta mill-erba' talbiet tal-attur, u ċaħdet biss it-tieni talba; dik il-Qorti ċaħdet ukoll il-kontrotalba tas-soċjetà konvenuta. Kif jiġri s-soltu wara sentenzi ta' dan it-tip, iż-żewġ partijiet ma kinux kuntenti biha u interponew it-tnejn li huma appell: l-attur fejn talab li tintlaqa' wkoll it-tieni talba, u s-soċjetà konvenuta fejn talbet li jiġu miċħuda it-talbiet kollha tal-attur (u mhux biss it-tieni talba) u tintlaqa' l-kontrotalba tagħha.*

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

*15. Kif taraha l-Qorti u kif żvolġew l-affarijiet, mill-kuntratti li saru u li jolqtu dan l-appartament, is-sitwazzjoni li tirriżulta hi s-segwenti, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. A anness mar-rikors ġuramentat) is-soċjetà Edrichton Development Co. Limited ittrasferiet lil Patricia Roe (predeċessur fit-titlu tal-attur) l-appartament*

*numru 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, Qawra soġġett għas-subċens annwu u perpetwu ta' £70.00 liema somma, skont l-istess kuntratt, tikkomprendi: (i) is-somma ta' £10.725 rappreżentanti ċ-ċens oriġinali u subċens, u (ii) is-somma ta' £59.275 rappreżentanti* ***awment fis-subċens*** *impost fuq dan il-kuntratt stess mis-soċjetà Edrichton Developments Co. Limited. Il-kuntratt jgħid espressament hekk: «****The property above described and transferred by virtue of this deed is being sold as subject to an annual and perpetual sub-ground rent of seventy pounds (£70) payable six monthly in advance as from this day and due on the first day of January and the first day of July of each year, out of this sub-ground rent the amount of ten pounds fourteen shillings and six pence (£10.14.6) is a share of the original ground rent and sub-ground rent burdening the said property with the balance of fifty nine pounds five shillings and six pence (£59.5.6) being imposed by the vendor with the acceptance of the purchaser as an increase of annual perpetual sub-ground rent.»***

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

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

*17. Permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Awwissu 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (Dok. C anness mar-rikors ġuramentat), infeda parti mill-awment fis-subċens ossia l-ammont ta' £58.00 mingħand Edrichton Development Co. Limited, u għalhekk kif indikat f'dan il-kuntratt stess, l-appartament surriferit baqa' soġġett għal £10.725 ċens u subċens (rappreżentanti £6.32 ċens oriġinali lill-Monastero San Pietro u £4.405 rappreżentanti subċens dovut lis-soċjetà PAM Malta Limited), u £1.275 oħra awment fis-subċens dovut lil Edrichton Developments Co. Limited, b'kollox fl-ammont ta' £12. Fil-fatt dan il-kuntratt jgħid testwalment hekk: «Subsequent to this transfer, the above described properties are now subject to twelve pounds only, namely ten pounds seventy two cents and five mils share of the original ground rent and subground rent, and one pound twenty seven cents five mils balance of increased subground rent due to Edrichton Development Co. Ltd» (ara fol. 692 tal-kuntratt). Is-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Ltd hija s-suċċessur fit-titlu tas-soċjetà PAM Malta Ltd u tas-soċjetà Edrichton Developments Co.Ltd, u għalhekk dawn is-subċens ta' £4.405 u £1.275 illum jispettaw lilha.*

*18. Għar-rigward iċ-ċens oriġinali ta' £6.32 pagabbli lill-Monastero San Pietro, dan kien impost b'kuntratt tal-24 ta' Mejju 1965 fl-atti tan-Nutar*

*Joseph Sciberras (Dok.E anness mar-rikors ġuramentat) (li sussegwentement għadda f'idejn l-Uffiċċju Konġunt) liema ċens għandu jiġi rivedut l-ewwel darba wara 150 sena jiġifieri fis-sena 2115: «After the lapse of the original period of one hundred and fifty (150) years, the ground rent for the successive periods of (100) years each will be established upon a valuation made by two architects appointed one by the superior owner and the other by the lease holders, who will only take into consideration the site granted on emphyteusis, excluding whatever improvements there on constructed from time to time, which procedure for the revision of the said ground rent will be adopted each and every subsequent of one hundred (100) years ad infinitum». Dan iċ-ċens oriġinali ta' £6.32 dejjem tħallas lill-Joint Office f'liri sterlini. Dan iċ-ċens oriġinali ġie akkwistat mill-attur u b'hekk minnu mifdi permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco (Dok.MC1 anness mal-affidavit tal-attur).*

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

*20. Illi l-awment tas-subċens rimanenti ta' £1.275 kellu jiġi rivedut fil-15 ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990), u kull 25 sena wara dan, bil-mod indikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. A anness mar-rikors ġuramentat) li jgħid hekk: «the sub ground rent of seventy pounds (£70) per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April one thousand nine hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years thereafter a revision of the ground rent and sub-ground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be equivalent to an adult make labourer's wage in Malta for seventy (70) working days».*

*21. Jirriżulta illi s-soċjetà konvenuta kienet tibgħat avviż lill-utilisti tal-appartament sabiex iħallsu ċ-ċens dovut. Fis-sena 1990, meta s-soċjetà konvenuta Edrichton Estates Limited ġiet biex tirrevedi l-awment tas-subċens dovut lilha ta' £1.275 irrivediet ukoll dak li mhux tagħha jiġifieri ċ-ċens kollu ta' £12 liema ċens jinkludi ċ-ċnus imsemmija qabel ta' £4.405 u ċ-ċens ta' £6.32 (dovut lil Joint Office), liema ċnus, skont il-kuntratti*

*rispettivi tagħhom fuq imsemmija, lanqas ma kellhom jiġu riveduti fis-sena 1990. Dan wassal lis-soċjetà konvenuta sabiex tirreklama ċifra ta' Lm 86.66 (€201.86) li hija għalkollox żbaljata, billi fis-sena 1990 is-soċjetà konvenuta setgħet tirrevedi biss l-awment tas-subċens li ghadu dovut lilha, ossia l-awment tas-subċens li għad fadal fl-ammont ta' £1.275. Is-soċjetà Edrichton Estates Limited kienet titlob lill-predeċessuri fit-titlu tal-attur J Bugeja Properties Limited u wara John Bryne sabiex iħallsu dan l-ammont ta' Lm 86.66. Da parti tagħhom dawn kienu jħallsu in bona fede dak li titlobhom is-soċjetà konvenuta, u qatt ma għamlu l-verifiki tagħhom.*

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

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

*23. Meta sar il-kuntratt tal-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco (Dok. D anness mar-rikors ġuramentat) li permezz tiegħu l-attur xtara l-appartament mertu tal-kawża, in-nutar għamel riferenza għall-ammonti ta' ċens attwalment dovuti skont il-kuntratti fuq imsemmija kif hekk irriżultaw lilu mir-riċerki, u għalhekk ma għamilx l-iżball li sar qabel li fejn ġie indikat l-ammont li kienet qed titlob arbitrarjament is-soċjetà konvenuta.*

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

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

*26. It-tieni talba tal-attur iddur mar-reviżjoni ta' £1.27.5 fil-15 ta' April 1990 u kif reġa' ġie rivedut dan is-subċens wara 25 sena fis-sena 2015, Jirriżulta li, ir-reviżjoni ta' dan is-subċens ta' £1.275 issir bil-mod indikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li jgħid li għandha tkun ibbażata «solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years thereafter a revision of the ground rent and sub-ground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be the equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for seventy (70) working days.»*

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

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

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

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

22. B'rikors imressaq fit-13 ta' Frar, 2024, il-kumpanija konvenuta Edrichton Estates Limited (minn issa 'l hemm imsejħa bħala *«Edrichton»*) qiegħda tfisser li hemm raġunijiet tajba biżżejjed sabiex is-sentenza li ngħatat minn din il-Qorti fil-15 ta' Novembru, 2023, tiġi ritrattata skont is-**subartikoli (e)** u **(l) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** minħabba li skontha: (i) din il-Qorti applikat il-liġi ħażin; u (ii) li s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti hija milquta minn żbalji ta' fatt.

23. Minħabba f'hekk, Edrichton qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

> *«1. Tirrexxindi u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fuq imsemmija fl-ismijiet premessi tal-15 ta' Novembru, 2023, u dan minħabba li hija vvizzjata kif ingħad hawn fuq u ċjoè għat-tenur tal-**Artikolu 811(e)** u taħt l-**Artikolu 811(l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; u*
>
> *2. Tordna konsegwentement ir-ritrattazzjoni tal-istess kawża skont il-liġi.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-ritrattat għas-subizzjoni.»*

24. L-Avukat Malcom Cassar wieġeb għal dan ir-rikors fis-27 ta' Mejju, 2024, u hemmhekk huwa niżżel ir-raġunijiet tiegħu għaliex ir-rikors ta' Edrichton għandu jiġu miċħud.

25. Inżammet seduta fil-15 ta' Ottubru, 2024, li matulha l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

**Konsiderazzjonijiet:**

26. L-azzjoni li għandha quddiemha l-Qorti hija waħda ta' ritrattazzjoni.

27. Dan l-istitut huwa msejjes fuq il-prinċipju, li kemm jista' jkun, sentenza li tkun ingħatat u kisbet l-istat ta' ġudikat m'għandhiex titwaqqa' malajr, imma għandha titwaqqa' biss għal raġunijiet serji u gravi li jkunu tali li l-eżistenza u ż-żamma fis-seħħ ta' dik is-sentenza jkunu jmorru kontra s-sens ta' ħaqq u ta' ordni pubbliku (ara ***Marc Aquilina et v. Giuseppi Aquilina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Ġunju, 2024).

28. Huwa għalhekk magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li r-rimedju ta' ritrattazzjoni jista' jingħata biss f'dawk iċ-ċirkostanzi li taħseb għalihom il-liġi, li f'kull każ għandhom jingħataw tifsira dejqa, mingħajr l-ebda tiġbid jew analoġija (ara ***Michele Peresso Limited et v. Upim S.r.l.*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ottubru, 2024).

29. L-ewwel raġuni li għaliha Edrichton qiegħda titlob it-tħassir tas-sentenza tal-15 ta' Novembru, 2023, hija mibnija fuq iċ-ċirkostanza msemmija fl-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, u sewwasew fuq ir-raġuni li s-sentenza attakkata hija milquta minn żbalji ta' fatt li joħorġu mill-atti tal-kawża.

30. Skont Edrichton, il-Qorti tal-Appell għamlet żewġ żbalji ta' din ix-xorta. L-ewwel żball huwa li l-Qorti ma qratx sewwa l-kuntratti li permezz tagħhom tnisslu ċ-ċens u s-subċnus inkwistjoni, filwaqt li dak tat-tieni huwa li l-Qorti rreferiet lejn il-formula matematika li ntużat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2003, fl-ismijiet ta' ***Avukat Dottor Marco Griscti nomine v. Edrichton Holdings Limited wara Edrichton Estates Limited***.

31. Sa fejn għandhom x'jaqsmu l-ilmenti b'rabta mal-qari ħażin tal-kuntratti, Edrichton qiegħda tfisser li minn ħarsa lejn is-sentenza attakkata, u speċifikatament lejn paragrafu 26, jirriżulta li l-Qorti mxiet fuq is-suppożizzjoni ħażina li l-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 jaħseb għal reviżjoni tal-awment fis-subċens, meta fil-fatt, dak il-kuntratt ma jaħseb għall-ebda reviżjoni bħal dik, iżda jirregola biss ir-reviżjoni tas-subċens kollu.

32. Bil-għan li ssaħħaħ dak li qiegħda tgħid, Edrichton tirreferi lejn il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, u sewwasew lejn dik il-klawsola li taqra kif ġej:

> «*the sub-ground rent of seventy pounds (£70) per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April one thousand nine hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five*

*years thereafter a revision of the ground rent and sub-ground rent is also to be made and the amount payable yearly shall be adjusted so as to be equivalent to an adult make labourer's wage in Malta for seventy (70) working days».*

33. Edrichton targumenta li minn din il-klawsola joħroġ biċ-ċar li l-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn il-konċessjoni emfitewtika oriġinali u s-subkonċessjoni emfitewtika, tant li dawn jissemmew bħala ħaġa waħda flimkien. Issostni li l-partijiet ikkuntrattaw fuq subċens wieħed u sħiħ, fl-ammont ta' sebgħin lira sterlina (£70) u għal darba oħra ttenni li tali klawsola tirreferi biss għar-reviżjoni tas-subċens u mhux biss għall-awment fis-subċens.

34. Fid-dawl ta' dan Edrichton qiegħda tinsisti li l-Qorti tal-Appell qrat il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969 b'mod żbaljat meta qalet li dak il-kuntratt kien jipprovdi għar-reviżjoni tal-awment fis-subċens ta' £1.275. Targumenta li b'dik il-konklużjoni, il-Qorti kienet qiegħda tibbaża ruħha fuq is-suppożizzjoni żbaljata li l-kuntratt inkwistjoni jgħid mod, meta fil-fatt u mingħajr l-ebda dubju dan jgħid ħaġa oħra.

35. Edrichton iżżid li dan l-iżball wassal għat-twettiq ta' żball ieħor f'paragrafu 27 tas-sentenza attakkata u dan billi għalkemm fis-sentenza fl-ismijiet ta' ***Avukat Dottor Marco Griscti nomine v. Edrichton Holdings Limited wara Edrichton Estates Limited**,* il-Qorti tal-Appell kienet ħadmet ir-reviżjoni fuq is-subċens sħiħ, f'din il-kawża, il-Qorti tal-

Appell użat l-istess formula biex ħadmet biss iż-żieda fuq l-awment fis-subċens.

36. Fuq is-saħħa ta' dan, Edrichton qiegħda targumenta li bir-riferenza lejn is-sentenza msemmija, il-Qorti tal-Appell imxiet fuq is-suppożizzjoni ħażina li l-formula li tissemma fil-każ tal-Avukat Dottor Marco Grixti, intużat għar-reviżjoni tal-awment tas-subċens, meta dan ma kienx il-każ.

37. F'dan il-kuntest, Edricthon tagħlaq billi tilmenta li fis-sentenza attakkata, il-Qorti tal-Appell mank biss għamlet l-iċken konsiderazzjoni dwar jekk il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 kienx qiegħed jirregola r-reviżjoni tas-subċens kollu jew inkella tal-awment biss. Iżżid li l-Qorti mxiet daqslikieku kien ċar u evidenti għal kulħadd li l-kuntratt ma kienx qiegħed jirreferi għar-reviżjoni tas-subċens kollu. Tgħid ukoll li l-Qorti lanqas biss ma qieset jekk kienx hemm xi lok għal interpretazzjoni, iżda sempliċiment *«iċċitat il-kuntratt u applikatu b'mod ħażin.»*

38. Il-Qorti titlaq billi tqis li l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili** li fuqu Edrichton qiegħda ssejjes l-ewwel raġuni tagħha għat-tħassir tas-sentenza attakkata, jipprovdi li hemm lok għar-ritrattazzjoni meta s-sentenza tkun l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

39. L-eżami li jrid isir huwa għalhekk jekk is-sentenza attakkata tkunx imsejsa fuq fatt li fil-verità ma jeżistix, jew inkella jekk din is-sentenza ngħatatx fuq l-assenza ta' fatt li fil-verità jeżisti.

40. F'dan il-każ, l-ilmenti ta' Edrichton huma li l-Qorti tal-Appell sejset is-sentenza attakkata fuq fatti li skontha ma jeżistux, għaliex fi kliemha l-Qorti qrat ħażin il-kuntratti inkwistjoni u applikat formula matematika li ntużat f'kawża li ċ-ċirkostanzi tagħha kienu differenti minn dik ta' din il-kawża.

41. Fil-fehma tal-Qorti dawn l-ilmenti mhumiex fejjieda, u saħansitra jxaqilbu lejn il-fieragħ.

42. Ibda biex, fl-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, il-liġi tagħmilha ċara li din il-kawżali tista' tintuża biss sakemm *«il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza»* (ara f'dan is-sens ***Marie-Louise Muscat Inglott sive Marie-Louise Muscat Manduca et v. Louis Manduca*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Diċembru, 2002, ***Saviour Ellis pro et noe v. Rita Ellis et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Novembru, 2010 u ***Christopher Gauci v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020).

43. F'dan il-każ, sa mill-ewwel talba tar-rikors maħluf li bih l-Avukat Malcom Cassar ressaq din il-kawża, jirriżulta li wieħed mill-punti ewlenin li l-Qorti kellha tiddeċiedi dwaru kien jorbot mal-fatt dwar jekk l-appartament akkwistat minnu kienx soġġett *«għal awment ta' subċens anwu u perpetwu ta' £1.275 rivedibbli bil-mod indikat fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino.»*

44. Wieħed mill-punti ta' kontestazzjoni li kellu jiġi deċiż f'din il-kawża kien għalhekk dwar il-kwistjoni li qiegħda titqanqal minn Edrichton fir-rikors ta' ritrattazzjoni u sewwasew dwar jekk il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, kienx jagħti lok għar-reviżjoni tal-awment fis-subċens li kien fadal fl-ammont ta' £1.275.

45. Wara kollox anke Edrichton għarrfet dan, u fil-fatt meta hija ġiet biex tressaq is-sottomissjonijiet tagħha quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija stess fissret:

> *«Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet titratta dwar kif għandha tinħadem ir-reviżjoni ta' dan is-subċens u l-ewwel punt ta' diverġenza jittratta dwar jekk is-subċens għandux jiġi rivedut kollu kemm hu (li hija l-pożizzjoni tas-soċjetà konvenuta) jew inkella għandux jinħadem fuq dik il-parti tas-subċens li tirriżulta wara li jitnaqqas l-ammont taċ-ċens oriġinali dovut lill-Uffiċċju Konġunt (kif jikkontendu l-atturi)*
>
> *Illi l-fatt li r-reviżjoni kellha tinħadem fuq is-subċens kollu ta' LM70 tirriżulta ċara mill-fatt li l-klawsola li tirregola r-reviżjoni titkellem minn reviżjoni ta' subċens ta' LM 70 u titkellem ukoll dwar 70 ġurnata lavorattiva, kif jirriżulta mill-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1969: «The subground rent of seventy pounds (£70) per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April one thousand nine hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, …»* (silta meħuda minn paġna 321 tal-atti

tal-kawża).

46. Ta' min jgħid li dan il-punt baqa' missielet sal-istadju tal-appell tant li fost affarijiet oħrajn, Edrichton talbet it-tħassir tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'dik il-parti fejn il-Qorti laqgħet l-ewwel talba tal-Avukat Malcom Cassar u sabet li: *«l-appartament numru 35, Block 5, Dolmen Court, Triq il-Kurazza, l-Qawra, hu soġġett għal subċens annwu u perpetwu ta' £4.40.5 rivedibbli fl-2015 kif indikat fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1996, u għall-awment ta' subċens annwu u perpetwu ta' £1.27.5 rivedibbli skont il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, in atti tan-Nutar Paul Pullicino.»*

47. Wieħed mill-punti ewlenin li kellha tiddeċiedi l-Qorti tal-Appell kien proprju għalhekk dwar jekk il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, kienx jagħti lok għar-reviżjoni ta' dik il-parti tal-awment tas-subċens fl-ammont ta' £1.275 biss, jew inkella jekk ir-reviżjoni kellhiex issir fuq l-ammont tas-subċens kollu, bħalma kienet u għadha qiegħda tippretendi Edrichton.

48. Jekk il-klawsola li qiegħda tirreferi għaliha Edrichton setgħetx tinftiehem bil-mod ta' kif eventwalment fehmitha l-Qorti tal-Appell kien għalhekk wieħed mill-punti kkontestati li kellu jiġi deċiż fis-sentenza attakkata, u mbilli l-Qorti tal-Appell ma interpretatx il-klawsola inkwistjoni bil-mod ta' kif kienet u għadha qiegħda tippretendi Edrichton, ma jfissirx li l-Qorti qrat dak il-kuntratt b'mod ħażin jew inkella sejset id-deċiżjoni

tagħha fuq is-suppożizzjoni li l-kuntratt inkwistjoni kien jgħid mod, meta fil-fatt jgħid ħaġa oħra.

49. Fis-sewwa, f'ritrattazzjoni taħt il-kawżali tal-**Artikolu 811(l)** il-Qorti ma tistax tintalab tiddeċiedi jekk l-apprezzament tal-fatt imwettaq fis-sentenza attakkata kienx wieħed tajjeb jew le (ara ***Anika Psaila Savona v. CHI Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Ġunju, 2024).

50. Daqshekk ieħor li l-Qorti ma tistax tgħarbel jekk il-konsiderazzjonijiet fis-sentenza attakkata, li wasslu għas-suppożizzjoni tal-eżistenza jew l-assenza ta' dak il-fatt, kinux tajba jew ħżiena (ara ***Prokuratur Legali Joseph Zammit nomine v. Michael Fenech pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Awwissu, 2021). Dan għaliex il-proċedura ta' ritrattazzjoni mhijiex maħsuba li sservi bħala grad ieħor ta' appell (ara ***George Camilleri et v. David Buttigieg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2023).

51. B'rabta sħiħa ma' dan, huwa wkoll miżmum li l-iżball li jkun qiegħed jilmenta dwaru r-ritrattand ma jridx ikun imiss mal-kriterji jew karattri li bihom il-fatt ikun ġie jew seta' ġie mifhum mill-ġudikant li ta s-sentenza li jkun qiegħed jintalab it-tħassir tagħha, għaliex dan ma jkunx żball li joħroġ mill-atti imma fis-sewwa konvinċiment insindakabbli tal-ġudikant (ara ***Josephine Camilleri et v. Joseph Camilleri*** mogħtija mill-Qorti tal-

Appell fis-26 ta' Marzu, 2021). Fi kliem aktar ħafif, irid jintwera li l-iżball ikun wieħed materjali ta' fatt u mhux żball ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni (ara ***Dr. Patrick Spiteri v. Sylvana Spiteri*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

52. Edrichton ma tistax għalhekk tinħeba wara l-kawżali taħt l-**Artikolu 811(l)** sabiex tipprova tattakka l-mod dwar kif il-Qorti tal-Appell fehmet u interpretat il-kuntratt inkwistjoni.

53. Għalkemm Edrichton għandha kull dritt li ma taqbilx mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell u mal-mod dwar kif din interpretat il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, b'daqshekk dan ma joħloqx żball ta' fatt skont l-**Artikolu 811(l)** (ara ***Marc Aquilina et v. Giuseppi Aquilina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Ġunju, 2024).

54. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Joseph Agius et v. Ġolu Spiteri*** maqtugħa fil-31 ta' Mejju, 2019, kawża ta' ritrattazzjoni m'għandhiex isservi sabiex issir interpretazzjoni differenti minn dik tal-Qorti li tkun iddeċidiet il-kawża, għaliex inkella din il-Qorti tkun qiegħda tqis appell minn deċiżjoni li ma tistax tiġi appellata (ara wkoll ***Maria Dolores sive Doris Debono v. Alfred Galea et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2006).

55. Lanqas ma jista' jintesa li l-kwistjoni quddiem il-Qorti llum mhijiex dwar jekk ir-raġunament tas-sentenza attakkata huwiex tajjeb jew le jew inkella huwiex issostanzjat biżżejjed. Mod ieħor, il-kwistjoni hi jekk dik is-sentenza hijiex l-effett ta' żball dwar fatt li ma kienx punt ikkontestat deċiż fis-sentenza (ara ***Catherine Caruana et v. Martin Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021).

56. Fil-fehma tal-Qorti f'dan il-każ ma hemm l-ebda żball ta' din l-għamla, u dan jgħodd ukoll sa fejn il-Qorti rreferiet lejn is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar 2003, fil-kawża fl-ismijiet tal-***Avukat Dottor Marco Griscti nomine v. Edrichton Holdings Limited wara Edrichton Estates Limited***, biex ħadmet kemm kellha tkun iż-żieda fis-sena 1990.

57. Minbarra li din il-Qorti ma tistax timmaġina kif ir-riferenzi lejn il-ġurisprudenza jistgħu xi darba jitqiesu li jaqgħu fil-kategorija ta' <u>żball ta' fatt</u> bil-mod ta' kif imsemmi fl-**Artikolu 811(l)**, f'kull każ il-Qorti jidhrilha li anke hawnhekk Edrichton qiegħda għal darb'oħra tipprova troxx il-bżar fl-għajnejn.

58. Bħal fil-kawża fl-ismijiet tal-***Avukat Dottor Marco Griscti nomine v. Edrichton Holdings Limited wara Edrichton Estates Limited***, f'dan il-każ, il-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, jipprovdi li ż-żieda għandha tinħadem fuq il-bażi tal-paga minima ta' ġurnata xogħol f'Malta, u dan f'dik

is-sena rilevanti li fiha għandha ssir ir-reviżjoni. Ir-rata bażi hija għalhekk indipendenti għalkollox minn jekk wieħed jieħux il-valur tas-subċens kollu jew inkella dik il-parti tal-awment fis-subċens biss.

59. Kemm fil-każ tal-lum, kif ukoll fil-każ li saret riferenza għalih fis-sentenza attakkata, l-eżerċizzju ta' reviżjoni kellu wkoll jitwettaq fis-sena 1990 u għalhekk ir-rata bażi, jiġifieri l-*multiplier*, li bih kellha tinħadem iż-żieda fiż-żewġ każijiet kienet <u>l-istess</u>.

60. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti tal-Appell għamlet għalhekk sewwa li ħadmet iż-żieda fuq ir-rata bażi ta' Lm6.80 li tissemma fis-sentenza tal-***Avukat Dottor Marco Griscti nomine v. Edrichton Holdings Limited wara Edrichton Estates Limited***, u dan għar-raġunjiet ovvji li miż-żmien li fih ingħatat dik is-sentenza fis-27 ta' Frar 2003, saż-żmien li fih ingħatat is-sentenza attakkata, il-paga minima ta' ġurnata xogħol fis-sena 1990 ma setgħetx inbidlet.

61. L-ilmenti ta' Edrichton dwar li s-sentenza attakkata hija milquta minn żball ta' fatt huma għalhekk manifestament bla sies, u għal dawn ir-raġunijiet kollha qegħdin jiġu miċħuda.

62. It-**<u>tieni u l-aħħar raġuni</u>** li għaliha Edrichton qiegħda titlob it-tħassir tas-sentenza maqtugħa minn din il-Qorti fil-15 ta' Novembru, 2023, hija li

f'din is-sentenza ġiet applikata l-liġi b'mod ħażin, bil-mod ta' kif jgħid l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

63. Hawnhekk Edrichton tibda billi tisħaq fuq il-prinċipju li ftehim jiswa daqs liġi bejn il-partijiet u tirraġuna li ġaladarba fil-kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1969, il-partijiet li dehru fuq dak il-kuntratt intrabtu li kull reviżjoni ta' subċens kellha tkun imsejsa fuq sebgħin lira sterlina, ħadd u xejn m'għandu jbiddel dak li ġie miftiehem. Fid-dawl ta' dan Edrichton tilmenta li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin meta qasmet iċ-ċens u s-subċens għaliex marret kontra dak li ftehmu l-partijiet.

64. Tissokta billi tosserva li meta l-partijiet ftehmu bejniethom fis-sena 1969, huma ma setgħux jagħmlu distinzjoni bejn iċ-ċens oriġinali u s-subċens, u dan għaliex qabel ma daħal fis-seħħ l-**Att XXVII tal-1976** il-liġi kienet differenti.

65. Skont Edrichton kien biss b'dawn it-tibdiliet tal-aħħar li l-liġi bdiet tagħraf id-diviżibbiltà taċ-ċens, u f'dan il-qafas tisħaq li fis-sentenza attakkata, il-Qorti tal-Appell *«applikat id-dispost tal-**Att XXVII tal-1976** minflok ma applikat il-provvediment tal-**Artikolu 1002 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, abbinat mal-liġi viġenti fil-mument tal-kuntrattazzjoni ossia fl-1969.»*

66. Mingħajr ma għandha għalfejn tgħid ħafna, il-Qorti jidhrilha li dawn l-ilmenti huma fiergħa iktar minn dawk ta' qabilhom.

67. Ibda biex, din il-Qorti tinsab perplessa kif Edrichton ħasset li hemm lok għal ritrattazzjoni fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi skont l-**Artikolu 811(e) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, meta hija la indikat l-artikolu tal-liġi, li din il-Qorti suppost użat ħażin fis-sentenza ħażina, u wisq inqas ma indikat b'mod sewwa l-artikolu tal-liġi li suppost kellu jiġi mħaddem għall-każ.

68. Il-liġi tagħmilha ċara **fl-Artikolu 816 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li min jitlob is-smigħ mill-ġdid ta' kawża fuq din il-kawżali jrid isemmi liema messha kienet il-liġi t-tajba li suppost ġiet applikata (ara ***Bernardette Gatt et v. Alessandro sive Sandro Cassano et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar, 2023).

69. Għall-għanijiet ta' dan l-Artikolu, mhuwiex biżżejjed għal Edrichton li sempliċement tgħid li l-Qorti tal-Appell kellha tapplika l-liġi *«kif eżistenti qabel l-emendi tal-Att XXVII tal-1976».* Mod ieħor, Edrichton kienet marbuta li ssemmi l-artikolu speċifiku li qiegħda tirreferi għalih u mhux tħalli kollox fl-arja bit-tama li din il-Qorti tgħamlilha xogħolha jew inkellha forsi ssibilha xi ħaġa li taf tgħinha.

70. Tassew, dan mhuwiex il-mod kif għandhom isiru talbiet għal ritrattazzjoni taħt din il-kawżali (ara f'dan is-sens ***Jeremy S. Harris noe v. Patrick Spiteri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2023, u ***HSBC Bank Malta p.l.c. v. Tal-Barrani Company Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2022).

71. Il-Qorti wkoll tqis li Edrichton lanqas ma tista' tgħid li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin għaliex kellha tapplika dak li jgħid l-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili**. Dan l-Artikolu ma jipprovdix għal norma imperattiva tad-dritt u n-nuqqas tat-tħaddim tiegħu ma jsarrafx f'applikazzjoni ħażina tal-liġi fil-qafas tal-kawżali msemmija fl-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara f'dan is-sens, iżda fil-kuntest tal-**Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili**, is-sentenza fl-ismijiet: ***Francis Naudi noe v. Professur Joseph M Ganado et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ottubru, 2024).

72. F'ċirkostanzi bħal dawn, it-talba ta' Edrichton taħt il-kawżali tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi ma tistax tiġi mistħarrġa, u dan għaliex jonqsu fiha dawk l-elementi essenzjali li l-liġi trid sabiex din tkun tista' tiġi meqjusa (ara ***Carmelo Mallia v. Alfred Mallia*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023, u ***Bernardette Gatt et v. Alessandro sive Sandro Cassano et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar, 2023).

73. Bla ħsara għal dan, u sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti tqis, li anke fil-mertu, l-argumenti vagi ta' Edrichton mhumiex siewja u saħansitra meruti b'dak li nsibu fl**-Artikolu 1524 tal-Kodiċi Ċivili**, li jaqra kif ġej:

> *«Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu għandhom japplikaw għall-kuntratti kollha ta' enfitewsi sew jekk magħmula qabel kemm jekk magħmula wara l-1 ta' Lulju, 1976, barra minn dawk l-enfitewsi li jkunu għalqu qabel l-imsemmija data jew li, qabel dik id-data, ikunu spiċċaw jew ġew maħlula bi ftehim, jew b'sentenza li tkun saret res judicata, jew bis-saħħa ta' liġi; għal dawn l-enfitewsi tal-aħħar, il-liġi li kienet applikabbli fiż-żmien meta għalqu, spiċċaw jew ġew maħlula, għandha sa fejn ikun meħtieġ, tibqa' tapplika.»*

74. Tħares minn fejn tħares l-ilmenti ta' Edrichton mhumiex għalhekk mistħoqqa, u għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti sejra tkun qiegħda tgħaddi biex tiċħad it-talbiet ta' Edrichton.

75. Qabel ma tagħmel hekk, din il-Qorti però tħoss li tkun qiegħda tonqos li kieku ma ċċanfarx lil Edrichton talli ressqet din l-azzjoni ta' ritrattazzjoni fuq raġunijiet għalkollox fiergħa u vessatorji. Mill-mod ta' kif Edrichton fasslet ir-rikors ta' ritrattazzjoni u nisġet l-argumenti tagħha jidher biċ-ċar li hija ppruvat iġġebbed kemm tiflaħ sabiex tipprova ssib kull skuża bil-għan li forsi jirnexxielha tiftaħ mill-ġdid il-mertu tal-kawża. Dan it-tentattiv fjakk ta' Edrichton ma sarraf però f'xejn, ħlief f'ħela ta' ħin prezzjuż ta' din il-Qorti.

76. Din il-Qorti għalhekk jidhrilha li hemm raġunijiet tajbin biżżejjed sabiex bis-saħħa tas-setgħat mogħtija lilha f'**Paragrafu 10 ta' Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**,

tikkundanna lil Edrichton sabiex tħallas lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali spejjeż addizzjonali fl-ammont ta’ ħames mitt ewro (€500).

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** it-talbiet kollha ta’ Edrichton Estates Limited għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta’ Novembru, 2023, bl-ispejjeż kollha kontra tagħha.

Barra minn hekk, bis-saħħa tas-setgħat mogħtija lilha f’**Paragrafu 10 ta’ Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, il-Qorti qiegħda wkoll tikkundanna lil Edrichton Estates Limited sabiex tħallas lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali spejjeż addizzjonali fl-ammont ta’ ħames mitt ewro (€500).

| | | |
|---|---|---|
| Robert G. Mangion<br>Aġent President | Grazio Mercieca<br>Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da