PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 89/2019 MS

Giovanni Barbaro Sant, Cecilia mart Hugo Agius Muscat, Isabella Barbaro Sant, Antonella mart Pierre Galea, Rosalia mart Anthony Camilleri, ulied il-mejjet Arthur Barbaro Sant; Maria Dolores mart Stephen Jones; Alfred Barbaro Sant; Elizabeth mart Maurice Borg; Evelyn mart Joseph Leslie Pace; George Barbaro Sant f'ismu proprju u bħala esekutur testamentarju tal-mejta ommu Evelyn Barbaro Sant

Vs.

(1) David Dimech Consiglio u martu Fabienne Dimech Consiglio;
(2) Alfred Falzon, u b'digriet tat-3 ta' Frar 2024, stante l-mewt tal-konvenut Alfred Falzon fil-mori tal-kawża, l-atti f'ismu qed jiġu trasfużi f'isem Lorraine Templeman u Alexandra Micallef; Joseph Sammut, Carmelina Tabone, Maria Dolores sive Doris D'Addetta, Anthony Sammut, u Mary Falzon lkoll eredi tad-defunta Vincenza Hammond

Illum, 5 ta' Ġunju 2025

Kawża Numru: 2

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fil-21 ta' Jannar 2019[1], li bih wara li ppremettew dan li ġej:

> Illi b'kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, il-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti kkoncedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporaneja lis-socjeta Dolphin Construction Limited porzjon ta' art tal-kejl superficjali ta' 2116.57 qasab kwadri, li jigu 9294.07 metri kwadri, u dan versu s-subcens ta' 1,300 liri Sterlini (£1,300) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Dan ic-cens huwa revidibbli kull hamsin (50) sena sabiex jirrifletti l-valur tal-lira Sterlina flimkien mac-cens originali impost bil-kuntratt tal-1918 (£5.45s,8d). Inoltre, gie miftiehem li kull trasferiment tal-art ikun soggett ghall-hlas tal-lawdemju. Fuq din il-porzjon art illum hemm mibnija bungalow "Saint Francis", Qrib San Anton, Attard.
>
> Illi in forza ta' kuntratt ta' divizjoni tas-17 ta' Marzu 1984 fl-atti tan- Nutar Dottor Joseph Spiteri, il-proprjeta msemmija messet lill-mejta Evelyn Barbaro-Sant, li tigi ommhom.
>
> Illi l-kuntratt pubblikat fis-16 ta' Frar 1980 min-Nutar Francis Micallef bejn C.B. Shoes Limited u William Hammond kien jimponi dik il-parti tac-cens fuq imsemmi ammontanti ghal £68 u jistipula li c-cens ghandu jigi rivedut kull hamsin (50) sena mit-2 ta' Awissu 1966. Ghalhekk, ir-revizzjoni kellha tigi fis-sehh b'effett mit-3 ta' Awissu 2016.
>
> Illi gie stabbilit illi l-valur tal-lira Sterlina fl-1966 huwa ekwivalenti ghal £17.45 liri Sterlini fl-2016. Ghalhekk, ic-cens ta' £68 applikabbli fl-1966 jigi rivedut jew 'inflated' ghal £1,186.60 fl-2016.
>
> Illi r-rata ta' konverzjoni minn Sterlina ghal Euro mahruga mid-Dwana ta' Malta f'Awissu 2016 hija ta' 0.8361. Ghalhekk, dan l-ammont £1,186.60 f'liri Sterlini, kkonvertit ghal Euro, jekwivali ghal EUR 1,419.21.
>
> Illi billi r-revizzjoni stipulata fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966 kellha ssir b'effett mit-3 ta' Awissu 2016, kienu dovuti lir-rikorrenti s-segwenti ammonti:

2016:	EUR 682.37
2017:	EUR 1,419.21
2018:	EUR 1,419.21
	EUR 3,520.79

[1] Fol.15.

Illi b'kuntratt ippubblikat fit-12 ta' April 2018 min-Nutar Luke Caruana, l-intimati Alfred Falzon u ohrajn bieghu u ttrasferew lill-intimati David u Fabienne konjugi Dimech Consiglio is-subutili dominju temporaneju ghas-snin li fadal minn 99 sena li bdew jiddekorru fl-1 ta' Awissu 1966 tal-imsemmija bungalow "Saint Francis", Qrib San Anton, Attard. Ghalhekk, l-intimati kellhom ihallsu wkoll il-lawdemju ammontanti ghal EUR 1,419.21 izda huma naqsu li jhallsu l-ammont tal-lawdemju li kien dovut.

Illi fl-1 ta' Frar 2018, saret laqgha bejn l-intimat Alfred Falzon fuq naha wahda u George Barbaro Sant u Emily Barbaro Sant fuq in-naha l-ohra, li fiha huma wrewh il-'workings' u huwa ddikjara li kien qed jaqbel u jaccetta li l-hlas għandu jsir bl-Isterlina, tant hu hekk illi huwa beda jipprova johrog ic-chequebook tieghu mill-brief case izda qal li ma setax isibu u ppromettielhom li kien ser jibghatilhom ic-cheque bil-posta.

Izda, minflok, fit-13 ta' April 2018, l-intimat Alfred Falzon u l-intimati l-ohrajn kollha flimkien ipprezentaw Cedola ta' Depozitu numru 726/2018 li biha ddepozitaw is-somma komplessiva ta' EUR 2,187.61 - rapprezentanti kwantu ghal EUR 1,208.06 bhala ammont depozitat mill- intimati Alfred Falzon u ohrajn; u kwantu ghal EUR 979.56 bhala ammont depozitat mill-intimati David u Fabienne Dimech Consiglio. Skont huma, ic-cens u subcens awmentat ghall-perijodu mit-2 ta' Awissu 2017 sat-12. ta' April 2018 jammontaw ghal EUR 522.70.

Illi hekk kif ircevew ic-Cedola ta' Depozitu li saret kontra kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eredita ta' Federico Bruno Olivier, Joseph Bruno Olivier u Evelyn Barbaro Sant, ir-rikorrenti ndunaw illi l-intimat Alfred Falzon kien laghabhom.

Illi l-intimati naqsu li jhallsu wkoll il-penali ta' hamsa u ghoxrin liri Maltin (Lm25) bhala penali talli naqsu li jhallsu l-lawdemju skont il- kuntratt tas-16 ta' Frar 1980 pubblikat min-Nutar Francis Micallef, kif ukoll il-penali ta' hames liri Maltin (Lm5) talli naqsu li jikkunsinnaw kopja legali tal-att ta' trasferiment. Dawn flimkien jigu EUR 69.88.

Minn dan l-ammont globali ta' EUR 5009.88 (jigifieri EUR 3520.79 bhala arretrati + 1419.21 bhala laudemium + EUR 69.88 rapprezentanti l-penali ta' Lm25 u Lm5), irid jitnaqqas l-ammont li thallas fit-30 ta' Gunju 2016 u cioe' EUR 159.

Illi skont il-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966 hawn fuq imsemmi:

Should the grantees default in the payment of ground rent on any one year, or should they be in arrears in two six monthly installments of ground rent or debtors in an

equivalent amount for ground rent, the grantors shall have the right to call upon grantees by registered letter to settle the ground rent, and if grantees fail to pay within a month of receipt of such notice the land with all improvements thereon shall return and revert to the grantors, without any compensation being payable to the grantees.

Illi permezz ta' l-imsemmija klawsola tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966, giet espressament maqbula u miftehma r-rizoluzzjoni tal-enfitewsi fil-kaz li l-enfitewta jonqos li jhallas cens ta' sena jew ikun moruz fil-hlas ta' zewg skadenzi ta' cens ta' sitt xhur jew ikun debitur f'ammont ekwivalenti, u, minkejja li jigi msejjah biex ihallas permezz ta' ittra registrata, xorta wahda jibqa' inadempjenti ghal zmien xahar mid-data ta' meta tasal ghandu l-imsemmija ittra registrata - f'liema eventwalita' l-art flimkien mal-miljoramenti li bnew fuqha jirrivertu ghand id-direttarji, minghajr il-hlas ta' ebda kumpens.
fuq

Illi peress li l-intimati naqsu li jhallsu l-ammonti kollha mfissra hawn u dan minkejja li nghataw kopja tal-komputazzjoni maghmula mill- Accountant Kenneth Vella, minkejja li qablu mal-'workings' tar-rikorrenti u li l-hlas isir bl-Isterlina, u minkejja li gew imsejha ghall-hlas fit-termini tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966 - xorta baqghu inadempjenti, ir- rikorrenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-klawsola hawn fuq citata u jesigu li, ipso jure', l-art flimkien mal-benefikati li hemm fuqha jghaddu lilhom minghajr il-hlas ta' kumpens lill-intimati ("the land with all improvements thereon shall return and revert to the grantors without any compensation being payable to the grantees").

Illi minhabba l-ksur ta' dina l-kondizzjoni tal-patt rizoluttiv espress hawn fuq imsemmi, xoljiet ruhha ipso jure' l-enfitewti temporaneja kostitwita bil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966, ghandu jigi ordnat ir-rilaxx, stante x-xoljiment, tal-imsemmija proprjeta bil-benefikati kollha, minghajr ebda dritt ta' kumpens.

Illi l-intimati naqsu li jipprezentaw l-ircevuti fuq il-kuntratt tat-12 ta' April 2018 biex juru li l-iskadenzi ta' cens kienu thallsu puntwalment. Barra minn hekk, fil-kuntratt tal-2018 ma gewx trasposti l-kondizzjonijiet kollha tal-kuntratt originali u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u bi pregudizzju ghalihom. Sahansitra, ma ssemmewx il-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratt pubblikat min-Nutar Francis Micallef fuq imsemmi, hlief fir-rigward tal-provenjenza biss.

Illi, barra minn hekk, l-intimati pprezentaw Applikazzjoni numru PA00777/18 ghal Full Development Permission quddiem l-Awtorita' tal- Ippjanar biex jiddemolixxu l-bini ezistenti u jibnu binja gdida b'zewg sulari u pool:

> "demolition of existing dwelling and construction of two-floor semi-detached villa, including pool".
>
> Illi ghalkemm skont il-kuntratt l-benefikati ezistenti ghandhom jghaddu minnufih ghand ir-rikorrenti flimkien ma' l-art mertu tal-kawza, l-intimati ressqu Applikazzjoni numru PA 00777/18 u ddemolew kollox. L-esponenti qegħdin jirriservaw id-dritt ghad-danni u għal kull azzjoni ohra spettanti lilhom fir-rigward ta' dina d-demolizzjoni abbusiva u illegali.
>
> Illi permezz ta' ittra datata 29 ta' Awwissu 2018 mibghuta mill-Avukat Carlos Bugeja ghan-nom ta' David u Fabienne Dimech Consiglio, huma ddikjaraw illi l-ammont mitlub bhala subcens ma huwiex dovut ghaliex huwa bbazat fuq premessi u assunzjonijiet zbaljati.
>
> Illi safejn jafu l-atturi, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra dawn it-talbiet peress illi l-kundizzjoni tal-patt rizoluttiv espress qieghda miktuba fil-kuntratt u peress illi l-gurisprudenza fuq ir-rilaxx immedjat hija stabbilita minn hafna snin ilu.

l-istess atturi għaddew biex jitolbu lil din il-Qorti jogħġobha tiddeċiedi li jiġi deċiż skont it-talba attriċi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili billi:

> 1) Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba l-ksur tal-kondizzjoni tal-patt rizoluttiv espress stante li l-intimati naqsu li jhallsu l-ammonti dovuti skont l-awment li hemm stipulat fil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966 fuq imsemmi u skont il-kuntratt tat-12 ta' April 2018 hawn fuq imsemmija, xoljiet ruhha 'ipso jure' l-enfitewsi temporaneja kostitwita bil-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1966.
>
> 2) Tordna stante x-xoljiment 'ipso jure', ir-rilaxx immedjat tal- imsemmija proprjeta' li fuqha hemm mibni bungalow "Saint Francis", Qrib San Anton, Attard, bil-benefikati kollha li gew eretti fuqha, favur ir-rikorrenti, minghajr ebda dritt ta' kumpens u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex jirrilaxxjaw l-art u l-benefikati ezistenti fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill- Qorti, u dan taht il-piena u s-sanzjonijiet kontemplati fil-ligi.
>
> 3) Salv u impregudikat il-hlas tal-arretrati ta' cens, subcens, lawdemju u penali li huma dovuti lill-atturi, u kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ngunti ghas-subizzjoni. L-intimati ghandhom jidhru l-Qorti fil-jum u fil-hin indikati fl-ordni tal-Qorti.

2. Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Mejju 2019[2], din il-Qorti kif diversament presjeduta awtorizzat lill-konvenuti jressqu risposta ġuramentata;

3. Rat ir-risposta ġuramentata li ġiet preżentata mill-konvenuti Dimech Consiglio fit-3 ta' Ġunju 2019[3], u li permezz tagħha ġew sollevati l-eċċezzjonijiet li ġejjin:

> 1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jeħtieġ iressqu prova tat-titolu li skont huma, itihom il-jedd jagħmlu t-talbiet fir-rikors promotur;
>
> 2. Fit-tieni lok, ma hemm l-ebda lok għall-hall tas-subċens u r-radd lura tal-fond de quo, għaliex l-intimati Dimech Consiglio ma kisru l-ebda mid-disposizzjonijiet tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1966 u/jew tal-Liġi;
>
> 3. Fit-tielet lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma ibbażati fuq premessi u assunzjonijiet żbaljati, fosthom dwar kif għandu jiġi ikkalkolat l-awment taċ-ċens. Filfatt, il-kalkoli tar-rikorrenti huwa inkonsistenti mal-intenzjoni tal-partijiet fil-mument tal-patt (u kif aċċettat wara), mal-linji gwida tal-awtoritajiet, u mal-ġurisprudenza prevalenti dwar materji simili;
>
> 4. Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti dejjem jeħtiġilhom iġibu prova illi huma wettqu l-obbligi taghhom qua subdirettarji, hekk kif ukoll dawk li jidhru mill- istess klawżola fil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1966 li tifforma l-bażi għall-premessi u t-talbiet tagħhom;
>
> 5. Fil-ħames lok, u strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost, u miżmuma ferm il-kontestazzjoni tal-intimati esponenti kif imfissra hawn fuq, kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tagħżel illi ma tilqax l-eċċezzjonijiet fuq miġjuba, għandha dejjem tapplika fil-konfront tal-intimati l-prinċipju misjub fl-artikolu 1519 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> 6. Fis-sitt lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u bl-imgħax legali fejn applikabbli. B'riserva ta' kull eċċezzjonijiet oħra li l-intimat jista' jiġi permess iressaq skont il-liġi.

[2] Fol.32.
[3] Fol.34.

4. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Alfred Falzon preżentata fis-6 ta' Ġunju 2019[4], li biha huwa eċċepixxa kif ġej:

> 1. Illi preliminarjament t-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-esponent huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom migi michuda bl-ispejjes kontra taghhom għaliex Alfred Falzon mhux l-eredi tad-defunta Vincenza Hammond.
>
> 2. Illi kif jirrizulta mit-tieni Artikolu tat-testment taghha tal-15 ta' Lulju 2011 fl-atti tan Nutar Gerard Spiteri Maempel (Dok AFI) u mid-dikjarazzjoni causa mortis li saret fid-19 ta' Mejju 2017 fl-atti tan Nutar Francesca Schwalbe (Dok AF2) Vincenza Hammond innominat u istitwit b'eredi taghha universali, padruni assoluti fi kwoti ugwali bejniethom lill-hames (5) hutha li jisimhom Joseph, Carmelina sive Lina mart Frank Tabone, Anthony, Mary mart Alfred Falzon u Maria Dolores sive Doris Sammut armla minn Antonio D'Addetta hawn Sammut bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom u bid- dritt ta' l-akkrexximent bejniethom.
>
> 3. Illi l-atturi kienu jafu sew minn huma l-eredi ta' Vincenza Hammond qabel ma bdew dawn il-proceduri.
>
> 4. Ili stante li l-esponent mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri ghandu jinheles qabel ma jigi deciz il-mertu tal-kaz.
>
> 5. Illi subordinament u minghajr pregudizzju t-talbiet tal-attur ma għandhomx jigu milqugha ghaliex mhux minnu li l-esponent kiser xi kondizzjoni rizoluttiva fil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1996 u l-enfitewsi perpetwa ma gietx xolta 'ipso jure'.
>
> 6. Illi t-talba tal-atturi sabiex l-esponent jigi ordnat jirilaxxja il-fond "Saint Anthony" Qrib San Anton, Attard ma tistghax tigi milqugha fil-konfront tieghu għaliex huwa bl-ebda mod ma jiddetjeni l-fond in kwistjoni jew huwa fil-pussess tieghu.
>
> Salv eccezzjonijiet oħra permessi fil-ligi.

5. Rat in-nota[5] li permezz tagħha l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront biss ta' Joseph Sammut, Carmelina Tabone, Maria Dolores sive Doris D'Addetta, Anthony Sammut u Mary Falzon, u żammew fermi t-talbiet tagħhom kontra l-konvenuti Dimech Consiglio u Alfred Falzon;

---

[4] Fol.41C.
[5] Fol.49.

6. Rat ix-xiehda miġbura, id-dokumenti prodotti kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

7. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

8. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija azzjoni għax-xoljiment u devoluzzjoni ta' fond mogħti b'enfitewsi, peress illi skont l-atturi l-enfitewti ma ħallsux kif imiss iċ-ċens dovut. It-tilwima essenzjalment tirrigwarda ir-reviżjoni li kellha ssir ta' dan iċ-ċens.

10. Il-fatti li huma strettament rilevanti għall-każ qed jiġu riassunti kif ġej:

    i. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius fit-2 t'Awwissu 1966[6], Federico Bruno Olivier, Joseph Bruno Olivier u Evelyn Barbaro Sant ikkonċedew lis-soċjetà Dolphin Construction Limited «*for ninety-nine years from the first August of this year by title of temporary subemphyteusis … the land at Ħ'Attard known as "ta' Ghizeiru" or "Gzeiru" or "ta' San Ġwann Evanġelista", consisting of a total area of … 2116.57 … Maltese square-canes…*». Fuq dan il-kuntratt ġie miftiehem ukoll li: «*A ground-rent of one thousand three hundred pounds (£1300) shall be paid yearly in advance by grantees to grantors, this first year a whole year's ground rent shall be paid in advance, the next and subsequent years of the grant this groundrent shall be paid every six month six hundred and fifty pounds each payment on the First August and the First February of each year*». Pattijiet oħrajn f'dan il-kuntratt li huma rilevanti għal din il-kawża huma dawn:

> In all future transfers of the land, buildings or part thereof there shall be due to the grantors a

[6] Fol.113.

> laudemium to be calculated at the rate of fifteen shillings and nine pence (15/9) a square cane this comprising original laudemium due to superior owner and original grantor.
>
> …
>
> The groundrent of £1300 shall be revised after fifty years, without taking into consideration the buildings and improvements made by grantees, but only to bring the value in line with the value of the pound sterling at the time.
>
> …
>
> The grantees and their successors shall be bound to furnish copy of this deed and of all subsequent transfers to the grantors within one month of the publication of each deed of transfer.
>
> Should the grantees default in the payment of ground-rent in any one year, or should they be in arrears in two six monthly instalments of ground-rent or debtors in an equivalent amount for groundrent, the grantors shall have the right to call upon grantees by registered letter to settle the ground-rent, and if grantees fail to pay with a month of receipt of such notice the land with all improvements thereon shall return and revert to the grantors, without any compensation being payable to the grantees.

ii. B'kuntratt ieħor magħmul fis-16 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[7], il-kumpanija C.B. Shoes Limited, qabel Cardona Bros. Ltd, biegħet lil William Hammond l-utili dominju temporanju għaż-żmien rimanenti fuq il-«*bungalow with the garage (carport) with front and back garden annexed thereto, as yet unnumbered built on Plot number eight (8) at San Anton Estate of the Development called "Dar il-Bir il-Qadim" limits of Attard…*». F'dan il-kuntratt hemm riferenza espressa għall-patt dwar ir-revidibiltà taċ-ċens. F'dan il-kuntratt ġie wkoll miftiehem hekk:

> A laudemium or recognition fee equivalent to one year's groundrent or rather subgroundrent shall be payable on this and every future

[7] Fol.125.

> transfer of the said bungalow by an onerous title by the purchaser. This payment shall be made within one month of the relative deed of transfer failing which the purchaser shall incur a penalty of twenty five pounds (£25) to the superior owners and this besides the relative laudemium.
>
> Purchasers shall also furnish the superior owners with a legal copy of the Deed of transfer free of charge within one month from date of such transfer failing which they shall likewise incur a penalty of five pounds (£5).

iii. Għal xi żmien il-konvenut Falzon kien jieħu ħsieb iħallas iċ-ċens dovut minn Vincenza Hammond[8], l-armla ta' William Hammond. Sakemm wasal iż-żmien tar-reviżjoni taċ-ċens, il-ħlas kien isir b'mod regolari[9]. Iċ-ċens imħallas kien jammonta għal €159 kull sena[10]. L-aħħar ħlas li ġie aċċettat mill-atturi kien għas-sena 2016 u wkoll kien jammonta għal €159.

iv. Fis-sena elfejn u sittax (2016), l-attriċi Emily Barbaro Sant kienet avżat lill-konvenut Falzon, li kif intqal kien qed jieħu ħsieb l-affarijiet ta' Vincenza Hammond, li ċ-ċens kellu jiġi rivedut. Hija indagat dwar ir-reviżjoni mal-Uffiċċju tal-Istatistika, li indikalha li ċ-ċens kellu jiżdied bl-ammont ta' €599.09 fis-sena[11]. L-atturi jgħidu li l-konvenut Falzon m'aċċettax din ir-reviżjoni, billi sostna li din kellha tinħadem skont l-isterlina. Fil-fatt irriżulta li skont il-konvenut Falzon, iċ-ċens kif rivedut kellu jiġi €80.44 fis-sena[12].

v. Għalhekk l-atturi ħadu parir mingħand avukat b'esperjenza f'dan il-qasam[13] u nkarigaw lill-awditur Kenneth Vella[14] sabiex jaħdem l-

---

[8] Ara x-xiehda tal-konvenut Falzon, a fol.53.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' George Barbaro Sant, a fol.79.
[10] Fol.160-161.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Emily Barbaro Sant, a fol.84, kif ukoll fol.87.
[12] Fol.88-89.
[13] Ara x-xiehda ta' Dr Martin Testaferrata Moroni Viani, a fol.230, u l-parir tiegħu a fol.236.
[14] Ara x-xiehda ta' Kenneth Vella, a fol.290.

awment skont l-inflazzjoni tal-isterlina, u rriżulta li skont Vella, iċ-ċens pagabbli kien issa jammonta għal €1,419.21 fis-sena[15].

vi. B'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fil-15 ta' Lulju 2011[16], Vincenza Hammond innominat u istitwiet bħala eredi tagħha fi kwoti ugwali bejnietha lill-ħames ħutha Joseph, Carmelina sive Lina mart Frank Tabone, Anthony, Mary mart Alfred Falzon, u Maria Dolores sive Doris Sammut armla minn Antonia D'Addetta, bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom u bid-dritt ta' akkrexximent bejniethom. Irriżulta li Vincenza Hammond mietet fit-12 ta' Diċembru 2016, u s-suċċessjoni tagħha kienet fil-fatt regolata bit-testment preċitat[17]. Hija ippremorjiet lill-eredi tagħha, li għalhekk wirtuha kollha *de proprio*.

vii. Il-ħames werrieta ta' Vincenza Hammond għalhekk wirtu «*the temporary sub-utile dominium for the remainder of the ninety nine (99) year period reckonable from the first day of August of the year one thousand nine hundred and sixty six (1966) of the bungalow with annexed carport and back and front garden situated at Attard, Qrib San Anton number twenty (20) called "Villa Saint Francis"*».

viii. Il-werrieta ta' Vincenza Hammond biegħu dan il-fond lill-konvenuti Dimech Consiglio b'kuntratt magħmul fit-12 t'April 2018 fl-atti tan-Nutar Luke Caruana[18].

ix. Sadanittant la l-werrieta ta' Hammond u lanqas il-konvenuti Dimech Consiglio ma bdew jaqblu mal-awment pretiż mill-atturi.

---

[15] Fol.297.
[16] Fol.44.
[17] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fid-19 ta' Mejju 2017 fl-atti tan-Nutar Francesca Schwalbe, a fol.46.
[18] Fol.105.

x. F'Awwissu 2018, l-atturi jgħidu li bagħtu ittra reġistrata[19] dwar il-ħlas taċ-ċens awmentat lill-konvenuti Dimech Consiglio[20]. Din waslet għand il-konvenuti[21].

xi. B'ittra[22] mibgħuta mill-avukat tagħhom datata 29 t'Awwissu 2018 lill-attur George Barbaro Sant, il-konvenuti Dimech Consiglio sostnew li ċ-ċens rivedut kellu jammonta għal €751.13 fis-sena.

xii. Imbagħad il-konvenuti Dimech Consiglio kif ukoll il-werrieta ta' Vincenza Hammond għaddew biex jiddepożitaw l-ammont taċ-ċens li skont huma kien dovut b'ċedola ta' depożitu fit-13 t'April 2018[23]. B'din iċ-ċedola ġie depożitat kemm iċ-ċens u kemm il-lawdemju, bir-reviżjoni applikabbli skont il-konvenuti. Il-konvenuti Dimech Consiglio mbagħad baqgħu jiddepożitaw iċ-ċnus għas-snin sussegwenti fil-Qorti[24].

xiii. Irriżulta wkoll li l-konvenuti Dimech Consiglio ftehmu mal-bank li ffinanzja l-prezz għall-akkwist tal-proprjetà li jħallu depożitata miegħu somma ekwivalenti għaċ-ċens li l-atturi kienu qed jippretendu, bħala forma ta' garanzija[25].

xiv. L-atturi jgħidu wkoll li lanqas ma tħallas il-lawdemju, u li ħadd ma tahom kopja tal-kuntratt tal-akkwist, u b'hekk hija dovuta penali miftehma fil-kuntratt tal-enfitewsi favur tagħhom[26].

xv. Ġie wkoll ippruvat li l-munita ta' Malta fis-sens 1966 kienet l-isterlina, sakemm ġiet sostitwita fis-sena 1972 bil-lira Maltija. Ir-rata ta' kambju bejn iż-żewġ muniti f'dak iż-żmien kienet dejjem ta' waħda b'waħda[27].

---

[19] Fol.295.
[20] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Emily Barbaro Sant, a fol.85.
[21] Ara x-xiehda tal-konvenut Dimech Consiglio, a fol.294.
[22] Fol.41.
[23] Fol.154.
[24] Fol.398-410.
[25] Ara x-xiehda tal-konvenut David Dimech Consiglio, a fol.74.
[26] Ara x-xiehda tal-attur George Barbaro Sant, a fol.81.
[27] Ara x-xiehda ta' Keith Mifsud, a fol.412.

Ikkunsidrat:

11. Illi huwa opportun li qabel xejn tiġi epurata l-eċċezzjoni tal-konvenut Falzon li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tal-atturi.

12. Il-kwistjoni ta' min għandu jitħarrek f'kawża u min allura jkun ġie mħarrek għalxejn hija intimament konnessa mal-premessi u mat-talbiet li l-attur jagħżel li jibbaża l-kawża tiegħu fuqhom. Huma biss dawk il-persuni li fil-konfront tagħhom huma diretti x-xiljiet li jikkostitwixxu l-bażi tal-azzjoni tal-attur li għandhom l-interess neċessarju biex ikunu konvenuti fil-kawża. Interess dan li l-Qrati u l-awturi jirreferu għalih bħala leġittimazzjoni passiva. Fid-deċiżjoni ***Bernard Zammit vs. Emmanuele Formosa et*** (Appell Superjuri, 11 ta' Ġunju 1948)[28] ġie addottat l-insenjament ta' ***Mortara*** li fisser ruħu hekk: «*il convenuto deve essere il contradittore legittimo alla domanda dell'attore, cioè colui dal quale, volontariamente o non, proviene l'impedimento, ossia lo stato di violazione del diritto dell'attore... ... Solo chi è in questa situazione, o vi appare in virtù dell'asserzione dell'attore, può stare contro di lui in giudizio, perchè eventualmente può avere utilità a far respingere l'istanza contenuta nell'azione*».

13. Kien ukoll miżmum fid-deċiżjoni ***Edgar Urpani pro et noe vs. Continental Meat Co. Ltd*** (Appell Inferjuri, 23 t'Ottubru 2009) li:

> Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża. Fil-konkret, kif anke rilevat mill-Qorti ta' l-Appell kolleġġjali fid-deċiżjoni in re: "**Frankie Refalo nomine -vs- Jason Azzopardi et**", 5 ta' Ottubru, 2001, biex il-Qorti tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra "kellha bilfors tivverifika prima facie, jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti"

[28] Kollezz. Vol.XXXIII.i.662.

14. Issa l-azzjoni li l-atturi ressqu hija waħda għax-xoljiment tas-subenfitewsi kif ukoll tad-devoluzzjoni tal-fond enfitewtiku. Huwa sintomatiku li azzjoni bħal din tista' ssir biss kontra l-possessur enfitewtiku tal-fond, u ħadd iktar.

15. Il-provi fl-atti mhux biss juru li l-konvenut Falzon ma kienx il-possessur enfitewtiku tal-fond fil-mument meta ġiet dedotta din il-kawża, iżda juru wkoll li huwa qatt ma kien subenfitewta, iżda kienu fil-passat u għal żmien qasir subenfitewti l-konvenuti l-oħrajn li fil-konfront tagħhom il-kawża ġiet ċeduta.

16. Għalhekk il-konvenut Falzon ċertament li m'huwiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tal-attur, u se jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

Ikkunsidrat:

17. Illi l-kwistjoni bejn il-kontendenti essenzjalment hija dwar kif għandha tiġi applikata r-reviżjoni kontemplata fil-kuntratt tat-2 t'Awwissu 1966. Hemm qbil li r-reviżjoni għandha tiġi applikata sabiex iċ-ċens pagabbli jiġi aġġustat skont il-valur kurrenti tal-munita. It-tilwima hija dwar jekk dak l-aġġustament għandux isir skont l-inflazzjoni f'Malta jew dik fl-Ingilterra.

18. Il-Qorti jidhrilha li l-qofol tal-kwistjoni tirrisjedi fl-identifikazzjoni tar-rieda tal-kontraenti fuq il-kuntratt tat-2 t'Awwissu 1966, u ċjoè fl-iskop li għalih ġiet pattwita r-reviżjoni miftehma f'dan il-kuntratt. Kif ġie sewwa imfisser fid-deċiżjoni ***Onor. Edgar Cuschieri O.B.E., noe vs. Perit Gustavo R. Vincenti A & CE*** (Appell Superjuri, 13 ta' Frar 1950)[29]: «*Illi fid-dritt dwar il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar, jew ikunu spjegaw ruħhom ekwivokament, jew fil-każ li posterjorment għall-kuntratt jintervjenti avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bżonn li tiġi maqtugħa, allura l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u din għandha tiġi primjerament interpretata skond l-intenzjoni komuni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet*».

[29] Kollezz. Vol.XXXIV.i.27.

19. Huwa fatt li fiż-żmien li fih sar il-kuntratt preċitat, il-munita uffiċċjali f'Malta kienet il-lira sterlina, u f'dik il-munita ġie miftiehem is-subċens in kwistjoni. La darba r-reviżjoni kienet maħsuba «*… to bring the value in line with the value of the pound sterling at the time*», għandu jsegwi li dak li riedu l-partijiet kien li, wara ħamsin sena, l-ammont taċ-ċens jiġi aġġustat b'mod li jkun ekwivalenti għall-valur tal-ammont miftiehem fis-sena 1966[30]. Kif ġie osservat fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Marco Grixti nomine vs. Edrichton Holdings Limited et*** (Appell Superjuri, 27 ta' Frar 2003): «*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 posizjoni li kien meta ċ-ċens u sub ċens kien oriġinarjament impost jew rivedut*».

20. L-atturi jgħidu li l-aġġustament irid isir skont l-inflazzjoni tal-lira sterlina fl-Inghilterra, għaliex il-kuntratt espressament jorbot ir-reviżjoni ma' dik il-munita.

21. Il-Qorti ma taqbilx. Huwa evidenti li l-partijiet rabtu r-reviżjoni mal-lira sterlina għaliex kienet il-munita uffiċċjali f'dik l-epoka. F'dan is-sens għalhekk l-intenzjoni tagħhom ma tistax ħlief tinftiehem li kienet marbuta mal-munita uffiċċjali f'Malta[31], tkun liema tkun minn żmien għal żmien, u mhux ma' munita speċifika li jista' jkollha jew jista' ma jkollhiex aktar rilevanza fil-kuntest tal-istat ekonomiku lokali. La darba l-iskop tar-reviżjoni kien li ċ-ċens jiġi aġġustat biex il-valur tiegħu fiż-żmien tar-reviżjoni jkun ekwivalenti għall-valur fiż-żmien tal-konċessjoni, għandu jsegwi li l-uniku kriterju valutattiv applikabbli huwa dak li jirrifletti l-inflazzjoni[32] li laqtet il-valur tal-flus f'Malta, u mhux f'pajjiżi barranin. Hekk biss jista' jingħata effett lill-aġġustament li l-partijiet fuq il-kuntratt tat-2 t'Awwissu 1966 riedu li jitwettaq.

---

[30] Ara fl-istess sens ***Claire Tsiakas vs. Santumas Shareholdings plc*** (Prim'Awla, 16 ta' Diċembru 2019).

[31] Ara f'sens simili ***Emilia Farrugia et vs. Giuseppe Vassallo*** (Prim'Awla, 21 ta' Jannar 1975 – mhux pubblikata).

[32] Fid-deċiżjoni ***Vincent Micallef vs. Victor Camilleri*** (Prim'Awla, 6 ta' Ġunju 1991 – mhux pubblikata) kien ġie awtorevolment deċiż li l-aġġustament li jrid isir biex tiġi riflessa l-ekwivalenza fil-valur tal-flus minn żmien għall-ieħor għandha ssir skont ir-rata tal-inflazzjoni.

22. Kwistjoni simili kienet il-meritu tad-deċiżjoni, ċitata mill-konvenuti Dimech Consiglio fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ***Mercury plc vs. Anthony Camilleri et*** (Appell Superjuri, 18 ta' Ġunju 2024), fejn ġie spjegat maġistralment kif ġej:

> 19. Fiż-żmien li fih sar il-kuntratt (is-sena 1966), il-munita Maltija kienet imsejjħa l-Malta Pound u kienet verżjoni lokali tal-isterlina u mhux munita separata fil-veru sens tal-kelma. Bħall-munita Ingliża kienet imqassma f'xelini (shillings) u soldi (pence). Kien b'emenda tal-Att dwar il-Bank Ċentrali fis-sena 1972 li twieldet il-lira Maltija bis-sistema deċimali. Dan wara li l-Ingilterra kienet daħħlet is-sistema deċimali fis-sena 1971. L-ekwivalenza tagħha kienet 1:1 mal-isterlina. Hekk baqgħet sa tard fis-snin sebgħin.
>
> 20. Dak iż-żmien is-sistema monetarja globali kienet irregolata mill-Bretton Woods Agreement tal-1944. Erbgħa u erbgħin pajjiż qablu fuq qafas ta' regoli li fuqhom il-Fond Monetarju Internazzjonali, li kien għadu kif twaqqaf, kellu jimxi biex jiffissa r-rati tal-kambju tal-muniti madwar id-dinja, marbuta mal-prezz tad-deheb. **Dan ġab stabbilità globali fir-rati tal-kambju**. Din is-sistema iżda bdiet toħloq il-problemi. Fl-1971 l-Istati Uniti ħarġet "temporanjament" mis-sistema mbagħad sas-sena 1973 kważi l-muniti kollha bdew "jifflowtjaw" relattivament għal xulxin, skont il-forzi tas-suq tas-supply and demand, ikkundizzjonati minn ġrajjiet internazzjonali u l-ekonomiji tan-nazzjonijiet industrijali l-kbar, kif ukoll minn interessi spekulattivi.
>
> 21. Għalhekk meta sar il-kuntratt, f'moħħ il-partijiet ma kienx hemm distinzjoni bejn il-munita Ingliża u dik Maltija għaliex effettivament dak iż-żmien dawn kienu l-istess. Lanqas kien prevedibbli għall-partijiet, lanqas kieku l-munita Maltija ma kinitx marbuta ma' dik Ingliża, li r-rata tal-kambju ta' 1:1 kienet sejra tinbidel minħabba t-tħarbit tas-sistema globali li kienet iggarantiet rati fissi ta' kambju għal għadd ġmielu ta' snin.
>
> 22. Sewwa rraġunat l-Ewwel Qorti li verosimilment, l-iskop kien li l-mogħdija taż-żmien ma tnaqqarx il-valur tas-subċens permezz tal-inflazzjoni. L-iskop tal-partijiet kien li kull ħamsin sena, issir reviżjoni biex il-*purchasing power* tar-rata ta' subċens tibqa' l-istess. Dan ma setax iseħħ kemm-il darba l-isterlina tiġi mqabbla mal-lira Maltija, li kieku l-partijiet kienu profeti u bassru dan ix-xenarju. Jekk l-isterlina kienet tinżel ipparagunata mal-munita Maltija, il-*purchasing power* kien jinżel. Jekk kienet togħla, allura ċ-ċens dovut kien ikun iktar għoli b'detriment għall-konvenuti. Din ma setgħetx raġonevolment tkun l-intenzjoni tal-partijiet. Huwa iktar verosimili li l-partijiet riedu jilqgħu għall-effetti tal-inflazzjoni.

> 23. Ma ssemmiex l-indiċi tal-inflazzjoni għaliex dan beda jiġi maħdum mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika fis-sena 1979. Iżda huwa raġonevoli li meta l-partijiet semmew li ċ-ċens jogħla jew jorħos skont jekk il-valur tal-isterlina jitlax jew jinżilx, kienu qegħdin jirreferu għall-inflazzjoni. Jekk il-ħajja togħla, kellu jogħla ċ-ċens; jekk il-ħajja torħos (inkredibilment, ġieli ġara hekk), jitbaxxa ċ-ċens.

23. Din il-Qorti m'għandhix xi żżid ma' dan l-insenjament, u għalhekk qed tagħmlu tagħha[33].

24. Minn dan kollu jsegwi li l-pretensjonijiet tal-atturi dwar ir-reviżjoni tas-subċens huma żbaljati u għalhekk infondati, u s-subċens in kwistjoni ġie rivedut biex ġie fl-ammont li indikaw il-konvenuti[34]. Isegwi li l-konvenuti kienu ġustifikati li jiddepożitaw iċ-ċens u l-lawdemju fir-rati ndikati minnhom, għaliex ir-rifjut tal-ħlas min-naħa tal-atturi ma kienx għal raġuni tajba.

25. Għalhekk it-talbiet tal-atturi għax-xoljiment tal-enfitewsi ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex ma kien hemm l-ebda ksur tal-patt tal-ħlas taċ-ċens jew tal-ħlas tal-lawdemju.

26. It-talba għax-xoljiment lanqas ma tista' tkun mistħoqqa abbażi tal-premessa li l-konvenuti naqsu milli jagħtu kopja tal-kuntratt ta' trasferiment tat-12 t'April 2018 fl-atti tan-Nutar Luke Caruana. Għalkemm dan il-fatt jidher li huwa minnu, il-kuntratt subenfitewtiku tat-2 t'Awwissu 1966 ma kienx eleva din l-obbligazzjoni għall-kondizzjoni riżoluttiva espressa. Il-ġurisprudenza tagħna kienet dejjem ċara li fil-kuntratt ta' enfitewsi, il-patt kommissorju taċitu ma jista' qatt iwassal għax-xoljiment tal-enfitewsi ħlief f'dawk il-każijiet espressament kontemplati mil-liġi (ara f'dan is-sens ***Henry Cole et vs. Paolo Grixti***, Appelli Kummerċjali, 23 ta' Novembru 1962[35]; kif ukoll ***Romeo Giulia Fenech Pace et vs. Francis Sciberras***, Appelli Superjuri, 29 ta' Jannar 1965[36]).

---

[33] Ara wkoll id-deċiżjoni ***Darel Limited vs. Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et*** (Appell Superjuri, 22 t'Ottubru 2024).
[34] (€159/175.65)*832.95 = €751.13.
[35] Kollezz. Vol.XLVI.i.515.
[36] Kollezz. Vol.XLIX.i.148.

27. Dan ifisser li biex in-nuqqas konsistenti mill-omissjoni ta' akkwirent eventwali ta' fond enfitewtiku milli jgħaddi kopja tal-att tal-akkwist lid-direttarju jkun jista' jwassal għax-xoljiment tal-enfitewsi, dan irid ikun l-oġġett ta' kondizzjoni riżoluttiva espressa, li fil-każ odjern ma kinitx.

28. Għalhekk anki f'dan ir-rigward, it-talbiet tal-atturi huma infondati.

29. Għal dawn ir-raġunijiet kollha il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-atturi sa fejn saru kontra Joseph Sammut, Carmelina Tabone, Maria Dolores sive Doris D'Addetta, Anthony Sammut u Mary Falzon, billi dawn ġew irtirati mill-atturi;

(ii) tilqa' l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tal-konvenut Falzon u għalhekk tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;

(iii) tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti Dimech Consiglio;

(iv) tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi;

(v) tikkundanna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur