MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 1814/1997/1

Filati Limited

vs

Tramps Limited u
Micallef Holdings Limited

Il-Qorti,

Preliminari

B’citazzjoni tas-7 ta’ Awissu, 1997 is-socjeta` attrici ippremettiet illi:-

1) permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Carbonaro tal-21 ta’ Frar, 1992 is-socjeta` attrici Filati Limited ikkoncediet b’titolu ta’ enfiteusi perpetwa lis-socjeta` konvenuta Tramps Limited erba’ hwienet bin-numru inufficcjali wiehed (1), tnejn (2), tlieta (3) u erbgha (4) kollox kif muri ahjar fuq pjanta annessa ma’ att tan-Nutar Dr Joseph Brincat illi gie citata aktar l-isfel f’dan il-kuntratt, liema hwienet jinsabu fi Dragunara Road, kantuniera ma’ Paceville Avenue, u minn fejn ghandhom l-entratura principali, f’Paceville fil-limiti ta’ San Giljan, konfinanti flimkien, peress li huma attigwi, kif gej, ossia mit-Tramuntana mal-imsemmija Dragunara Road, mil-Lvant ma’ Paceville Avenue, u minn-Nofs-Inhar ma’ passagg privat li jisbokka Paceville Avenue kif sottoposti ghal beni ta’ terzi u flimkien jiffurmaw parti mill-istess korp ta’ bini;

2) illi fost il-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt kien gie miftiehem li c-cens annwu u perpetwu li kien gie impost ta’ LM8000 tmint elef lira maltin kellu jigi redemit sa zmien ghaxar snin mid-data tal-att u bil-patt ukoll li nofs l-ammont u cioe` s-somma ta’ LM4000 kellu jigi redemit sa zmien hames snin mid-data tal-kuntratt u dan bir-rata ta’ 10% ghaxra fil-mija;

3) illi ai termini tal-kundizzjoni 5 tal-istess kuntratt, f’kaz li l-enfiteuta jonqos milli jifdi c-cens fiz-zmien stipulat hawn aktar ‘l fuq imsemmi, il-kumpanija koncedenti zammet id-dritt li titlob ir-risoluzzjoni jew ix-xoljiment tal-enfitewsi kemm il-darba l-enfitewta jibqa’ moruz ghall-hmistax-il gurnata min-notifika lilu tal-ittra ufficjali li biha jigi interpellat sabiex jadempixxi l-obbligu tieghu;

4) illi wkoll ai termini tal-istess kondizzjonijiet (klawsola 8) tal-istess kuntratt is-socjeta` konvenuta ma inghatatx id-dritt li titrasferixxi l-fond lill-terzi taht kwalsiasi titolu nkluz ta’ kiri in toto jew in parte qabel ma jinfeda l-canone kollu kif hawn qabel kontemplat;

5) illi s-socjeta` konvenuta Tramps Limited kisret dawn l-obbligi taghha u ghalhekk is-socjeta` attrici infurmat permezz ta' ittra ufficjali taghha tal-04 ta' Marzu, 1997 lis-socjeta` konvenuta Tramps Limited li hija kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt fuq riferit; infatti s-socjeta` konvenuta Tramps Limited mhux biss ma irredemitx il-canone ta' LM4000, kif kien kontemplat li ghandu jsir fi zmien hames snin mid-data tal-kuntratt, izda hija kkoncediet ossija bieghet u ttrasferiet lis-socjeta` konvenuta l-ohra Micallef Holdings Limited il-hwienet adjacenti enumerati internament bin-numri [1] u [2] u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Dicembru, 1996 pubblikat minn Nutar Dr George Bonello du Puis LL.D;

6) illi kull tentattiv sabiex dan jigi evitat baqa' ma tax il-frott tieghu w l-konvenuti webbsu rashom u ma iridux jirrimedjaw ghan-nuqqas taghhom;

7) illi ghalhekk is-socjeta` attrici ghandha d-dritt titlob x-xoljiment u risoluzzjoni tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Frar, 1992 biex b'hekk il-proprjeta` mertu tal-kuntratt tirriverti lura kollha lis-socjeta` attrici;

Ghal dawn ir-ragunijiet, is-socjeta` attrici talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

1) tiddikjara illi l-istess konvenuti Tramps Limited kisru l-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika perpetwa skond kif stipulat permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1992 pubblikat minn Nutar Dr. Peter Carbonaro LL.D. u ghalhekk hemm lok ghad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kuntratt predett;

2) jigu konsegwentement dikjarati xjolti il-koncessjonijiet moghtija tramite l-kuntratt tal-21 ta' Frar 1992 u tal-12 ta' Dicembru 1996, u konsegwentement jigi dikjarat li hemm lok ghall-konsolidazzjoni tal-utili mad-dirett dominju tal-istess proprjeta` fil-persuni tas-socjeta` attrici;

3) jigu kundannati [l-konvenuti] joperaw favur l-atturi r-rilaxx tal-istess fondi bil-benefikati li talvolta saru fuqhom u li l-konvenuti jizgombraw mill-istess proprjeta` f'dak it-terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti;

4) jigi nominat Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv tar-rilaxx u rexxissjoni u kuratur biex jirrapresenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

5) tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici, fosthom dik ghad-danni u ghall-kanonizzazzjoni tal-arretrati tac-cens dovut u mhux imhallas, u bl-ispejjes, komprizi dawk ta' LM30 ghall-konsult u spejjes ohra inkorsi kontra is-socjetajiet konvenuti, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tal-04 ta' Marzu 1997 u tal-ittra legali lilhom mibghuta fil-29 ta' Mejju 1997 li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

B'nota tal-14 ta' Mejju 1998 is-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:-
1) Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited giet rikonoxxuta fit-titolu taghha bil-hlas tac-cens lis-socjeta` attrici sat-30 ta' Lulju 1997 u dan skond ricevuta annessa u mmarkata bhala Dok A;

2) Illi a tenur ta' l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili l-enfitewta Tramps Limited setghet jiddividi c-cens basta li dan hu sostanzjalment in proporzjon, oltre l-fatt li kif diga inghad Micallef Holdings Limited giet rikonoxxuta mill-attur.

3) Illi r-rikonoxximent tal-koncessjonarju fil-hlas tac-cens annwu u perpetwu tal-pagament dovut ghall-perjodu sat-30 ta' Lulju 1997 igib rinunzja ghad-dritt tax-xoljiment tal-enfitewsi in konfront tieghu stante li kull ftehim iehor li gie

pattwit in konfront tas-socjeta` Tramps Limited hu res inter alios acta ghaliha.

4) Illi fi kwalunkwe kaz l-Artikolu 1508 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lill-enfitewta Tramps Limited tiddisponi mill-fondi jew parti minnha minghajr il-kunsens tal-koncedent l-attur.

5) Illi l-koncessjonarju feda dan ic-cens annwu u perpetwu ta' LM4,000 minn cens akbar ta' LM8,000 impost fuq zewg garaxxijiet minn erbgha li kienu proprjeta` ta' Tramps Limited u liema zewg garaxxijiet gew trasferiti lis-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited u dan permezz ta' cedola ta' depozitu u fidi ta' cens numru 478/98 depositata fir-registru tal-Prim Awla tal-Qorti Civili.

6) Illi a tenur tal-Artikolu 1501(5) tal-Kodici Civili kull disposizzjoni fi kwalsiasi kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika originali kontrarja ghal tali redenzjoni hija nulla u ghalhekk (b') dan il-fidi tac-cens ir-relazzjoni guridika bejn l-attur u l-koncessjonarju ossija Micallef Holdings Limited giet terminata biex b'hekk it-talba ghar-rizoluzzjoni tal-koncessjoni emfitewti(ka) in konfront ta' Micallef Holdings Limited bl-akkwist tal-proprjeta` a tenur tal-kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis ma tissussistix u ghalhekk is-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

7) Illi fi kwalunkwe kaz jekk xi persuna bhal l-attur jitlob ir-rezoluzzjoni tal-koncessjoni emfitewtika, l-emfitewta u/jew il-koncessjonarju Micallef Holdings Limited tista` titlob il-purgazzjoni tal-mora ghall-adempiment tal-obbligi taghha a tenur tal-Artikolu 1519(3) tal-Kodici Civili liema purgazzjoni l-Qorti tista' tikkoncedilha; pero` galadarba dan ic-cens annwu u perpetwu ta' LM4,000 gie mifdi mis-socjeta` Micallef Holdings Limited ir-relazzjoni ta' bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta gie(t) sanata.

8) Illi r-redenzjoni ta' cens annwu u perpetwu ma saritx qabel hu minhabba l-fatt illi l-koncedent ossija l-attur ippretenda li c-cens annwu u perpetwu ta' LM8,000 kellu

kollu jigi redent mis-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited li hija pussessur ta’ zewg minn erba’ garages soggetti ghal LM4,000 lira cens annwu u perpetwu u ghalhekk hu kontra l-ligi illi l-istess attur jippretendi li l-konvenut Micallef Holdings Limited kellha tirredimi c-cens annwu u perpetwu kollu u mhux il-parti li tispetta lilha, kif talvolta jiddisponi l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili li huwa inderogabbli u ghalhekk ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici m’ghandhomx jissussistu in konfront tas-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited.

B’nota tal-14 ta’ Mejju, 1998 is-socjeta` konvenuta Tramps Limited eccepiet:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li zewg mill-erba’ hwienet in kwistjoni llum huma mibjughin lis-socjeta` Micallef Holdings Limited permezz ta’ kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis biex b’hekk illum is-socjeta` konvenuta Tramps Limited hija utilista tad-dominju perpetwu ta’ zewgt ihwienet ohra soggetti ghac-cens annwu u perpetwu ta’ LM4,000.

2. Illi a tenur tal-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili liema Artikolu huwa inderogabbli il-konvenut Tramps Limited kellu d-dritt li jittrasferixxi l-utili dominju u/jew parti minnu basta li dan ic-cens annwu u perpetwu ta’ LM4,000 huwa sostanzjalment in proporzjon ma’ dak koncess fil-koncessjoni originali u ghalhekk l-attur irid jirrikonoxxi lil Micallef Holdings Limited bhala utilista tieghu ukoll fil-godiment ta’ zewgt ihwienet ohra u ghalhekk it-talba ghar-rizoluzzjoni tal-koncessjoni emfitewtika ma tistax tigi milqugha u ghalhekk il-konvenuti jridu jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi s-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited gia giet rikonoxxuta fit-titolu taghha minn Filati Limited stante li din is-socjeta` irceviet pagament semestrali ta’ LM4,000 u dan sat-30 ta’ Lulju 1997 kif tixhed ricevuta fil-pussess tas-socjeta` Micallef Holdings Limited. Ghalhekk galadarba sar dan ir-rikonoxximent mill-attur m’hemm ebda obbligu ghall-fidi tat-totalita` tac-cens u ghalhekk il-

konvenut odjern m'ghandux obbligu jifdi dan ic-cens annwu u perpetwu ta' LM4,000 sa zmien ghaxar snin mill-koncessjoni emfitewtika originali tant li ghalhekk din l-azzjoni hija intempestiva stante li ghad baqa' tlett snin ohra qabel dan id-dritt jista' jigi ezercitat skond il-kuntratt tal-21 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u ghalhekk ukoll il-konvenut ghandu jigi liberat mil-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi inoltre bla pregudizzju ghall-premess u subordinatament a tenur ta' l-Artikolu 1519(3) tal-Kodici Civili l-esponenti jitlob zmien ghall-fidi tac-cens annwu u perpetwu ta' LM4,000 impost fuq ir-rimanenti zewg hwienet tieghu u dan ghall-purgazzjoni tal-mora u ghalhekk jitlob li jinghata zmien biex jifdi dan ic-cens annwu u perpetwu imposti fuq dawn iz-zewg hwienet li ghad fadallu.

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fl-udjenza tat-13 ta' Gunju, 2001 il-Prim Awla ddifferit il-kawza ghas-sentenza fuq l-ewwel teltt eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited u dana in ottemperanza mal-verbal tas-26 ta' Mejju, 1998.

B'sentenza tat-28 ta' Jannar, 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ppronunzjat ruhha fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet tas-socjeta` Micallef Holdings Limited billi cahdet l-istess (bl-ispejjez a karigu tas-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited) u iddiferit l-kawza ghal kontinwazzjoni ghas-seduta tat-22 ta' Marzu, 2002 u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
"Is-socjeta` attrici qeghda titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika peress li s-socjeta' konvenuta Tramps Limited:

a) Naqset milli tifdi nofs ic-cens pagabbli fi zmien hames snin mid-data ta' l-att tal-koncessjoni, jigifieri 21 ta' Frar, 1992, bi ksur ta' klawsola numru hamsa (5) tal-att. F'dan il-kaz jissemma espressament l-applikazzjoni tal-patt kommissorju.

b) *Ittrasferiet parti mill-fond qabel ma fdiet ic-cens kollu, kontra dak li tiddisponi klawsola numru tmienja (8) tal-att pubbliku. F'din il-klawsola ma gietx espressament pattwita r-rizoluzzjoni ghall-kaz ta' inadempjenza.*

"Illi sostanzjalment permezz ta' l-ewwel tlett eccezzjonijiet s-socjeta` Micallef Holdings Limited qeghda tikkontendi li:

(a) Bil-hlas tac-cens mis-socjeta` Micallef Holdings Limited ghall-perjodu sat-30 ta' Lulju, 1997 u l-hrug ta' ricevuta tal-hlas, sehh rikonoxximent u s-socjeta` attrici rrinunzjat ghad-dritt li titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika.
(b) *Skond l-Artikolu 1502 s-socjeta` konvenuta Tramps Limited setghet tiddividi c-cens diment li dan isir skond il-kondizzjonijiet li nsibu fl-istess provediment."*

Dwar ir-**rikonoxximent** l-ewwel qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
"B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` Micallef Holdings Limited, l-Artikolu 1512(1) tal-Kodici Civili (Kap 16) jipprovdi: "kull taghrif imsemmi fl-ahhar zewg artikoli qabel dan jista' jkun imfisser jew mifhum; u l-hlas ta' cens jew ta' lawdemju li jsir jew jittiehed minn jew minghand dak li **<u>lilu jkun sar it-trasferiment</u>** ghandu jitqies bhala taghrif mifhum, kemm il-darba ma jkunx hemm rizerva mfissra f'att gudizzjarju."
"*Kuntrarjament ghal dak li qeghda tallega s-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited, il-hlas li sar fit-12 ta' Novembru, 1996 u l-hrug tar-ricevuta ma jistax jinghad li kien il-mezz li bih il-padrun dirett (Filati Ltd) gharrfet lis-socjeta` Micallef Holdings Ltd. Mill-provi rrizulta li c-censwalist (Tramps Ltd) iddisponiet minn tnejn mill-erbgha fondi permezz ta' kuntratt pubbliku tat-12 ta' Dicembru, 1996 (fol. 11 – 17). Ghalhekk meta sar il-hlas f'Novembru, 1996 kien ghad ma sehh l-ebda trasferiment favur is-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited. L-Artikolu 1508(2) tal-Kodici Civili (Kap 16) jistipula li "*kull trasferiment maghmul xort'ohra milli b'att pubbliku, ma jiswiex." *Gialadarba meta sar il-hlas kien ghadu ma sar ebda trasferiment bil-mod li tistipula l-ligi, is-socjeta` Micallef Holdings Ltd ma tistax targumenta li l-pagament li*

sar fit-12 ta' Dicembru, 1996 u r-ricevuta (fol. 48) kienu jikkostitwixxu gharfien min-naha tas-socjeta` attrici. Gharfien huwa possibbli fejn ikun sehh trasferiment, u f'dan il-kaz irrizulta li ma kien sehh l-ebda trasferiment fiz-zmien fuq imsemmi.

"Is-socjeta` konvenuta qeghda tippretendi wkoll li bl-agir taghha s-socjeta` attrici rrinunzjat ghad-dritt li titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika. Sabiex ikun hemm tali rinunzja din trid tkun valida u effettiva u trid tkun saret b'mod car u inekwivoku. Skond il-gurisprudenza taghna, "ir-rinunzji huma di stretto diritto (meta ma humiex espressi) u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkoncepibbli ma konservazzjoni tad-dritt u li juru volonta` preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan ukoll li jekk l-indizzju u l-fatti jhallu dubbju dwar il-volonta` tal-persuna dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja" *(ara Appell Civili P.Abela vs P. Azzopardi Vol XXXVI.i.343; La Rosa de Cristoforo vs Russell nomine, Appell Civili deciza fl-24 ta' Frar, 1939; u Chretien nomine vs Baldacchino, Appell Civili deciza fit-23 ta' Ottubru, 1933). Jigi rilevat li fir-rigward ta':*

(a) Klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Frar, 1992, l-ewwel fidi kellu jsir fi zmien hames snin (igifieri fis-sena 1997). Meta thallas ic-cens f'Novembru, 1996, is-socjeta` attrici kienet qeghda tircevi l-hlas ta' dak li kien legalment dovut lilha, jigifieri ic-cens. Hlas li l-ligi stess tikkontempla li jista' jsir minn terz u l-kreditur m'ghandux il-jedd li jirrifjuta jekk ikun ta' vantagg ghad-debitur (Artikolu 1149 tal-Kodici Civili). Dan il-fatt fih innifsu ma jistax jinghad li jikkostitwixxi xi rinunzja min-naha tas-socjeta` attrici ghal fidi ta' cens fiz-zmien pattwit.

(b) Klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Frar, 1992, fid-data li sar il-pagament kien ghadu ma sar ebda trasferiment min-naha tas-socjeta` Tramps Ltd. Ghalhekk m'huwiex koncepibbli li f'dawn ic-cirkostanzi seta' kien hemm xi rinunzja da parti tas-

socjeta` attrici ghad-drittijiet u obbligi li jirrizultaw mill-klawsola fuq imsemmija.

F'kull kaz mill-assjem tal-provi li tressqu quddiem il-Qorti ma jistax jinghad li rrizulta li permezz tal-hlas li sar f'Novembru, 1996 is-socjeta` attrici rrinunzjat ghad-drittijiet li jirrizultaw mill-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992. Anzi mill-provi rrizulta li:
(a) Il-persuna li rceviet il-hlas ma kellhiex il-jedd li torbot lis-socjeta` attrici u li kien biss fil-kors ta' dawn il-proceduri li l-ufficjali taghha saru jafu bid-dokument a fol. 48 tal-process li gie ffirmat minn T. Azzopardi.
(b) Id-direttur tas-socjeta` attrici kien baghat lil Azzopardi sabiex jigbor il-hlas tac-cens minghand Winston Carbone (id-direttur ta' Tramps Limited);
(c) In sewgitu ghall-hlas li sar f'Novembru, 1996, is-socjeta` attrici kienet harget ricevuta favur Tramps Limited wara li d-direttur tas-socjeta` attrici rrcieva l-hlas li kien gabar Azzopardi (fl-ebda stadju tal-gbir tal-provi dan ma gie kontradett mis-socjeta` konvenuta);
(d) Kien hemm okkazzjonijiet precedenti meta l-hlas sar minn terza persuna;
(e) Id-direttur tas-socjeta` konvenuta Tramps Ltd xehed li: "jiena lil Camilleri ma kontx kellimtu li nofs ic-cens kellu jithallas min Micallef. Jiena lanqas infurmajtu li kont ser nittrasferixxi dawn iz-zewgt ihwienet." (fol. 46).

Fil-fehma tal-Qorti lanqas ma jista' jregi l-argument tas-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited li l-ftehim originali huwa res inter alios acta *ghaliha. Jibda biex jinghad li skond il-kuntratt ta' akkwist li gie ppubblikat fit-12 ta' Dicembru, 1996 (fol. 11-16), it-trasferiment sar* "as subject to all the terms and conditions set forth in the deed received by Notary Peter Carbonaro of the twenty first (21st) February, nineteen hundred and ninety two (1992)." *Dan apparti l-fatt li l-hlas li sar f'Novembru, 1996 u r-ricevuta li nsibu a fol. 48 tal-process ma jikkwalifikawx bhala gharfien tal-akkwirent min-naha tal-padrun dirett."*

Dwar **id-dritt tas-socjeta` Tramps Limited li taqsam ic-cens** l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"Huwa risaput li l-oggett u r-raguni tat-talba ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fl-att tac-citazzjoni u mhux lecitu li dik il-kawzali tigi mibdula, jew li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Il-fatt jekk is-socjeta` Tramps Limited bhala censwalist setghetx tiddividi c-cens a tenur ta' l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili m'huwiex mertu tal-kawza odjerna. Sahansitra, is-socjeta` attrici stess iddikjarat fin-nota ta' sottomissjonijiet "d-divizjoni tac-cens bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti qeghdin jigu ikkontestati **mhux tant ghall-fatt illi sar it-trasferiment mis-socjeta` konvenuta Tramps Limited lis-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited, imma minhabba illi sar ksur tal-kondizzjonijiet legali stipulati fil-kuntratt u cioe` illi dan it-trasferiment sar qabel ma gie onorat il-fidi tac-cens kif kontemplat fl-istess kuntratt."** *Hija kwistjoni ohra hijiex valida klawsola li permezz taghha l-enfitewta jirristringi jew jeskludi d-dritt tieghu li jiddisponi mill-fond jew jekk ic-censwalist jistax jidderoga mid-dritt li taghtih il-ligi stess sabiex jiddisponi mill-fond.*

"Fl-ahharnett, il-Qorti tirrileva li din is-sentenza m'hijiex b'xi mod tiddecidi l-kwistjoni jekk f'koncessjoni enfitewtika l-patt kommissorju tacitu ghandux japplika biss fil-kazijiet li huma previsti mill-ligi u skond id-disposizzjonijiet kontenuti fit-titolu tal-Kodici Civili dwar l-Ebfitewsi, u x'rimedju jista' jkollu d-direttarju fil-kaz ta' inadempjenzi ohra."

<u>L-Artikolu 231 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili</u>

Is-sentenza fuq imsemmija iddisponiet biss minn parti mill-eccezzjonijiet sollevati u senjatament l-ewwel tlett eccezzjonijiet tas-socjeta` Micallef Holdings Limited. Kien ghalhekk opportun li sabiex isir appell minn dik is-sentenza jintalab il-permess tal-Qorti li tkun iddecidiet "in parte" il-vertenza kif jiddisponi l-proviso ghall-Artikolu 231 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. In effeti b'rikors tat-30 ta' Jannar 2002 is-socjetajiet konvenuti talbu li a tenur ta' l-Artikolu 231 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jinghataw il-permess sabiex jappellaw mis-sentenza fuq imsemmija. Izda l-ewwel qorti b'digriet tal-10 ta' April,

2002 laqghet it-talba limitatament fil-konfront tas-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited u f'dan jidher li l-ewwel Qorti kienet korretta u koerenti nkwantu s-sentenza fuq riportata kienet tikkoncerna biss l-ewwel tlett eccezzjonijiet tas-socjeta` Micallef Holdings Limited kif jidher mill-korp tas-sentenza nfisha. Illi f'dan is-sens ir-rikors ta' appell imressaq miz-zewg socjetajiet konvenuti fit-23 ta' April 2002 huwa skorrett inkwantu l-appell, kuntrarjament ghad-digriet fuq imsemmi, qed isir miz-zewg socjetajiet konvenuti. Isegwi li l-appell ta' Tramps Limited ma jistax jigi kunsidrat.

L-appell tas-socjeta` Micallef Holdings Limited

Is-socjeta` Micallef Holdings Limited hasset ruhha aggravata bis-sentenza parzjali fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-23 ta' April, 2002 interponiet appell lil din il-Qorti li giet mitluba tirrevoka u thassar is-sentenza preliminari tat-28 ta' Jannar, 2002 fis-sens li "*l-konvenuti jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju jew it-talbiet fil-mertu in kwantu jirrigwardaw is-sentenza appellata jigu michuda billi tichad it-talbiet attrici u dan stante illi Micallef Holdings Limited kellha tigi rikonoxxuta fit-titolu taghha bhala enfiteuta taz-zewg hwienet in kwistjoni f'Dragonara Road kantuniera ma' Paceville Avenue mill-attur appellat peress illi hija giet rikonoxxuta fit-titolu taghha mill-attur appellat bl-ircevuta mahruga minnha fit-30 ta' Lulju 1997 Dok A fil-process, u multo magis minhabba l-fatt illi l-Art. 1502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa inderogabbli u ma tista' ssir ebda limtazzjoni u/jew eskluzjoni ghalih u ghalhekk it-talba ta' l-atturi appellati ghax-xoljiment u risoluzzjoni tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro m'ghandhomx jigu milqugha in konfront ta' Micallef Holdings Limited ....*"

Fir-risposta taghhom tal-15 ta' Mejju, 2002 l-atturi appellati ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud stante li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u dan ukoll ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta.

L-aggravji tas-socjeta` appellanti huma s-segwenti:-

a) Illi l-ewwel qorti kellha tezamina u tiddecidi dwar d-dritt ta’ Tramps Limited li tiddividi c-cens a tenur tal-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili billi dan huwa parti integrali tal-mertu tal-kawza.
b) Illi s-socjeta` appellata, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel qorti, giet rikonoxxuta fit-titolu taghha stante li s-socjeta` appellata rceviet pagament simestrali tac-cens.

<u>Divizjoni tac-cens</u>

Bhala l-ewwel aggravju mressaq mis-socjeta` appellanti hemm dak li jikkoncerna d-dritt tas-socjeta` konvenuta Tramps Limited li tiddividi c-cens billi tittrasferixxi parti mill-koncessjoni originali kif suggetta ghall-canone rispettiv. Dan l-aggravju huwa rilevanti fil-kuntest tal-appell tas-socjeta` Micallef Holdings Limited inkwantu jekk jigi deciz li s-socjeta` Tramps Limited kellha dan id-dritt, minkejja dak li jinghad fil-klawsola numru (8) tal-koncessjoni originali, it-trasferiment li sar bil-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru 1996 in atti Nutar George Bonello du Puis meta Tramps Limited ittrasferiet zewg garages kif suggetti ghac-cens ta’ LM4,000 lis-socjeta` appellanti kien ikun validu u konsegwentement kienu joperaw il-provedimenti l-ohra tal-Kodici Civili rigwardanti l-istitut tal-enfitewsi, fosthom l-obbligu tar-rikonoxximent tas-subenfiteuta. B’dan il-mod il-posizzjoni legali tas-socjeta` appellanti kienet tkun insindakabbli u t-trasferiment li inghata effett bil-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru, 1996 ma jkunx jista` jingieb bhala raguni ghat-talbiet fic-citazzjoni.

L-ewwel Qorti fil-konsiderazzjoni ta` dan l-aspett tal-vertenza jidher li rriteniet li d-dritt li s-socjeta` Tramps Limited bhala censwalist “*setghetx tiddividi c-cens a tenur ta’ l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili m’huwiex mertu tal-kawza odjerna.”* L-ewwel qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni fuq il-premessa li “l-*oggett u r-raguni tat-talba ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fl-att tac-citazzjoni u <u>mhux lecitu li dik il-kawzali tigi mibdula, jew li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni.</u>”* (sottolinear tal-qorti). Apparti minn dan l-ewwel qorti jidher li tat affidament ghal dak li gie sottomess mis-

socjeta` attrici fejn jinghad li "*d-divizjoni tac-cens bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti qeghdin jigu ikkontestati **mhux tant ghall-fatt illi sar it-trasferiment mis-socjeta` konvenuta Tramps Limited lis-socjeta` konvenuta Micallef Holdings Limited, imma minhabba l-fatt illi sar ksur tal-kondizzjonijiet legali stipulati fil-kuntratt u cioe` illi dan it-trasferiment sar qabel ma gie onorat il-fidi tac-cens kif kontemplat fl-istess kuntratt."*** (enfazi fis-sentenza appellata).

Huwa minnu li mill-qari tar-raba' (4) u hames (5) paragrafi tal-premessi tac-citazzjoni jidher li n-nuqqas allegat fil-konfront tas-socjeta` konvenuta (Tramps Limited), u cioe` meta ttrasferiet lill-terzi, huwa marbut mal-fatt li dan sar qabel ma gie mifdi il-canone kif kontemplat fil-klawsola numru tmienja (8) tal-koncessjoni originali. B'dana kollu jigi rilevat li t-talbiet attrici ma humiex indirizzati limitatament lejn Tramps Limited minhabba dan l-allegat ksur, izda huma ukoll indirizzati u jolqtu intimament lis-socjeta` konvenuta l-ohra Micallef Holdings Limited, li, ghalkemm fil-konfront taghha dak li jinghad fil-klawsola numru (8) fuq riferita huwa *res inter alios acta*, qed jintalab li d-drittijiet taghha naxxenti mill-kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1996 jigu dikjarati bla effett inkwantu l-istess kuntratt jigi dikjarat xjolt.

Kien ghalhekk li s-socjeta` appellanti resqet it-tieni eccezzjoni taghha fejn proprju qeghda tattakka dak li qeghed jingieb bhala kawzali ghax-xoljiment tal-kuntratt li jikkoncerna lilha. Kien ukoll ghalhekk opportun li, tenut kont tal-fatt li fis-sentenza appellata kienu qed jigu ezaminati u decizi l-ewwel tlett eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti, jigi determinat jekk l-kondizzjoni imposta fil-klawsola numru (8) tal-koncessjoni tal-21 ta' Frar, 1992 kienetx ammissibbli jew le billi l-fidi tal-canone u it-trasferiment lill-terzi huma intimament marbutin flimkien.

Ikkunsidrat:

Is-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili jghid espressament hekk: "*Ic-cens ma jistax jinqasam minghajr il-kunsens tal-padrun dirett; izda jekk il-fond jigi trasferit lil,*

jew xort'ohra jkun il-proprjeta` ta', zewg persuni jew izjed separatament, il-padrun dirett ma jistax jirrifjuta l-kunsens tieghu ghal-qsim tac-cens jekk dak il-qsim isir sostanzjalment fl-istess proprozjoni tal-partijiet separati mizmuma mill-persuni li jkunu jehtiegu l-kunsens."

L-Artikolu fuq riprodott issostitwixxa dak li kien allura l-Artikolu 1583 tal-Kodici Civili in forza tal-Att XXVII tan-1976. L-Artikolu 1583(1) kien jghid hekk: "*Ic-cens ma jistax jinqasam minghajr il-kunsens tal-padrun dirett u jekk l-enfitewsi tigi ttrasferita lill-zewg persuni jew izjed, il-padrun dirett jista` jitlob c-cens kollu minghand kull wiehed li jkun mill-pussessuri, bla hsara tal-jedd ta' dan il-pussessur ghall-hlas lura minghand il-pussessuri l-ohra."*

Din l-emenda, li kienet imnizla bhala klawsola numru 3 fl-abbozz li kien tressaq quddiem il-Parlament ghall-konsiderazzjoni tal-membri, kienet s-suggett ta' dibattitu fit-tul quddiem il-Kumitat tal-Kamra tad-Deputati fis-seduta li nzammet fil-21 ta' Gunju, 1976. Dan principalment minhabba l-fatt li tali emenda kienet ser tolqot b'mod determinanti d-drittijiet tal-padrun dirett sew minhabba li kienet ser iggib spezzettament tac-cens kif ukoll minhabba l-perikolu li parti mill-art koncessa u soggetta ghar-rata taghha ta' cens tista' tigi dedikata ghat-triq bil-konsegwenza li l-padrun dirett ma jkollux aktar il-garanziji ghal hlas tac-cens offruti mill-benefikati eretti fuq l-art mill-utilista. Finalment pero` kien hemm unanimita` fost il-membri presenti u l-proposta ghaddiet u eventwalment saret parti mill-Kodici Civili taghna bhala Artikolu 1502.

Minn qari akkurat tal-Artikolu 1502 fuq riprodott abbinat ma dak li kien jipprospetta l-Artikolu 1583 jidher li l-iskop ewlieni tal-emenda kien li titnehha s-solidarjeta` bejn id-diversi sub-enfitewti li kienet tissussisti kemm-il darba c-cens jigi trasferit lil aktar minn persuna wahda minghajr il-kunsens tal-padrun dirett. Infatti fl-Artikolu l-gdid l-enfasi mhux qeghda daqstant fuq il-kunsens tal-padrun dirett (ghalkemm l-Artikolu 1502 jibda bil-kliem *"Ic-cens ma jistax jinqasam minghajr il-kunsens tal-padrun dirett"*) izda fuq l-obbligu tal-proporzjonalita`. Cioe` li kull enfitewta ghandu d-dritt li jittrasferixxi c-cens lill-izjed minn persuna

wahda basta li meta jaghmel hekk ic-cens fuq l-art trasferita jkun jirrapresenta sehem realistiku mic-cens kollu li jaggrava l-art.

Ikkunsidrat:

Is-socjeta` appellanti qed isostni li l-provedimenti tal-Artikolu 1502 hawn fuq riportati huma inderogabbli inkwantu l-Artikolu 1499(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li r-regoli li jinsabu f'dak l-Artikolu, kif ukoll artikoli ohra, "*ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha u kull ftehim kontra ghalihom ikun minghar effett."* Minn dan is-socjeta` appellanti tigbed l-argument li l-klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992 ma ghandha tinghata ebda effett inkwantu tmur kontra dak li jipprovdi espressament l-Artikolu 1502 billi din ixxekkel id-dritt tal-enfitewta li jittrasferixxi l-proprjeta` mehuda in enfitewsi.

Ikkunsidrat:

Il-klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1992 tghid hekk:
"L-enfitewta ma jkollux dritt li jittrasferixxi il-fond lil terzi taht qualsiasi titolu inklus ta' kiri in toto jew in parte qabel ma jinfeda il-canone kollu kif hawn qabel kontemplat."

Fil-klawsola numru tnejn (2) tal-kuntratt imsemmi jinghad inoltre li: *"Il-partijiet jiftehemu illi l-canone ghandu jigi redemit sa zmien ghaxar (10) snin mid-data ta' dan l-att, u bil-patt illi nofs dana il-canone, u cioe`` ta' erbghat elef lira maltin (LM4,000) ghandu jigi mifdi fi zmien hames snin mid-data ta' llum."*

Abbinat ma din il-klawsola insibu l-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt sotto ezame fejn giet stipulata ir-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfiteutika "*kemm-il darba l-enfitewta jibqa' inadempjenti milli jifdi ic-cens fi zmien hmistax-il gurnata minn notifika lilu ta' ittra ufficjali li biha jigi interpellat sabiex jadempixxi l-imsemmi obbligu tieghu."*

Minn dan kollu jidher li l-enfitewta mhux biss gie prekluz milli jittrasferixxi lill-terzi l-proprjeta` minnu akkwistata qabel ma jifdi c-cens kollu stipulat, u cioe` ghal perjodu massimu ta' ghaxar snin, izda talli jekk ma jifdix l-istess cens huwa jitlef d-drittijiet tieghu kollha fuq il-proprjeta` minnu akkwistat billi l-kuntratt jikkontempla x-xoljiment tal-koncessjoni f'kaz ta' din l-inadempjenza.

Din il-qorti tosserva li l-mod kif gie redatt il-kuntratt fuq imsemmi huwa sibillin inkwantu d-direttarju qieghed "jikkoncedi" drittijiet lill-enfitewta – u cioe` id-dritt ta' trasferiment lill-terzi – fil-perjodu meta in effetti l-istess padrun dirett jkun zvesta ruhhu minn dan it-titolu nkwantu bil-fidi tac-cens kollu r-relazzjonijiet u rabtiet ta' bejn padrun dirett u enfiteuta jispiccaw. Jidher ghalhekk li l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt fuq imsemmi ma kien xejn hlief bejgh b'dilazzjoni fil-pagament ghall-perjodu ta' ghaxar snin u dana stante li l-fidi tac-cens stipulat fil-kuntratt imsemmi in effetti jirraprezenta l-prezz tal-proprjeta` trasferita.

Ikkunsidrat.

L-Artikolu 1499, gia Artikolu 1581, tal-Kodici Civili ukoll dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-1976 u sussegwentement emendat bl-Att XXX ta' l-1981. Fil-laqa' tal-Kumitat tal-Kamra tad-Deputati tal-21 ta' Gunju 1976 l-Onorevoli Anton Buttigieg, li kien qed jressaq l-emendi ghall-konsiderazzjoni tal-Kamra, wara li elenka id-diversi rekwiziti ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika kompla hekk: *"Ahna b'din l-emenda qeghdin inhallu kollox kif kien u nzidu illi wkoll, barra minn dawn il-pattijiet, barra minn dawn id-disposizzjonijiet, kuntratti ohrajn ta' enfitewsi li jsiru mill-1 ta' Lulju ta' din is-sena ma jistghux imorru kontra d-divizibilita` tac-cens kif se nghidu izjed 'il quddiem kontra l-Artikolu li jistabilixxi r-rikonoxximent u kif isir u meta jsir ix-xoljiment kemm-il darba, meta ma jithallasx ic-cens, ikollux mill-ewwel id-dritt tal-padrun dirett li jiehu lura jew le u l-qorti jkolliex l-opportunita` li taghti zmien lill-enfitewta biex ihallas. Jigifieri dawn it-tliet principji li ahna qeghdin indahhlu <u>qed naghmluhom punti kardinali fil-kuntratti ta' enfitewsi li jsiru mill-lum 'il</u>*

guddiem, illi ma tistax tmur kontra taghhom." F'dik l-okkazzjoni l-Onor Dr. Edward Fenech Adami esprima ruhu favur l-emenda billi qal: *"Naqblu ma' din l-emenda kif inhi fil-forma tas-section 2, jigifieri qed inbiddlu s-section 2, li se jkun hemm obbligatorju li ma jistghux jigifieri partijiet jikkuntrattaw kontra l-emendi l-ohra li se naghmlu f'din il-ligi. Fuq dan l-Artikolu naqblu."*

Mill-qari tad-dibattiti parlamentari din il-Qorti ma tistax hlief li tikkonkludi li l-kliem u l-iskop ta' l-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili huwa car billi ma hemm ebda lok ghall-interpretazzjoni, u ghalhekk kull divjet jew ostakolu ghad-dritt kontemplat fl-Artikolu 1502 li jghati d-dritt lill-entitewta ghat-trasferiment tal-enfitewsi ghandu jkun minghajr effett.

Il-klawsola numru tmienja tal-kuntratt fuq riferit, hija intiza biex proprju tipproibixxi, anke jekk ghal zmien, kull trasferiment tal-proprjeta` jew parti minnha, mizmuma in enfitewsi u ghalhekk din il-klawsola ma tistax tinghata effett u konsegwentement it-trasferiment tat-12 ta' Dicembru, 1996 bejn Tramps Limited u Micallef Holdings Limited qatt ma jista' jigi kunsidrat, ghas-semplici fatt tat-trasferiment, bhala raguni valida ghax-xoljiment tal-koncessjoni sub-enfitewtika.

Ikkunsidrat:

Kif gja rajna aktar 'l fuq id-dritt moghti lill-enfitewta bl-Artikolu 1502 sabiex dan jkun jista' jiddisponi mill-fond enfitewtiku b'mod li jinqasam ic-cens minghajr il-kunsens tas-sid, jehtieg li "*dak il-qsim isir sostanzjalment fl-istess proporzjoni tal-partijiet separati mizmuma mill-persuni li jkunu jehtiegu l-kunsens."* Ghalhekk sabiex is-subenfitewta jigi rikonoxxut mil-padrun dirett u b'hekk liberat mis-solidarjeta` ic-cens gravanti l-parti trasferita jrid jirrapresenta proporzjon tac-cens kollu paragunat mal-art originarjament koncessa.

Fil-kaz sotto ezami l-koncessjoni enfitewtika tal-21 ta' Frar 1992 bejn is-socjeta` attrici u Tramps Limited titkellem dwar enfitewsi perpetwa ta' "*erbgha hwienet indicati bin-numri inofficjali wiehed (1), tnejn (2), tlieta (3) u erbgha (4)*

kollox kif muri ahjar fuq il-pjanta annessa ma' att tan-Nutar Dottor Joseph Brincat .... liema hwienet jinsabu fi Dragonara Road kantuniera ma' Paceville Avenue, u min fejn ghandhom l-entratura principali, f'Paceville fil-limiti ta' San Giljan, konfinanti flimkien peress illi huma attigwi kif gej: mit-tramontana ma' l-imsemmija Dragonara Road, mill-Lvant ma' Paceville Avenue u minn nofsinhar ma' passagg privat illi jisbocca f'Paceville Avenue, kif sottoposti ghall-beni ta' terzi u flimkien jiffurmaw parti mill-istess korp ta' bini."

Is-socjeta` Filati Limited kienet akkwistat l-imsemmija garages mill-poter tas-socjeta` Terry Limited b'titolu ta' bejgh b'kuntratt tat-22 ta' Gunju 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li ghalih saret referenza fil-kuntratt tal-21 ta' Frar 1992 in atti Nutar Peter Carbonaro. Fl-imsemmi kuntratt ta' akkwist jissemew zewg hwienet li kienu maqsuma f'erba' hwienet u jgibu wkoll in-numru 1 sa 4 skond ma kienu jidhru fil-pjanta annessa Dok B. Ghal dak li huma irjieh hemm indikati l-istess irjeh bhal ma insibu fil-kuntratt fuq imsemmi meta akkwistat s-socjeta` Tramps Limited.

Dan kollu qed jinghad fil-kuntest ta' dak li inghad aktar il-fuq fir-rigward tar-rekwizit ta' proporzjonalita` kontemplat fl-Artikolu 1502. Dan ghaliex filwaqt li fir-rapport tal-espert tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti l-area 'B' u cioe` dik li tkopri l-hwienet 1 u 2 li gew trasferiti lil Micallef Holdings Limited hija indikata bil-kejl ta' 52.51 m.k., dan il-kejl jikkomprendi fih 19.25 m.k. area tal-parapett jew verandah li sussegwentement gie inkorporata u msaqqfa mill-istess Micallef Holdings Limited. Jekk kellna niehdu biss l-area tal-hwienet 1 u 2, kif originarjament imfassla, l-area ta' dawn hija izghar mill-area 'A' li baqghet fil-pussess ta' Tramps Limited b'cirka 4.10 m.k. Mentri jekk tittiehed in konsiderazzjoni l-area tal-verandah l-area 'B' hija akbar mill-area 'A' bi 15.35 m.k.

Issa l-kuntratti fuq imsemmija ma jsemmux l-area tal-verandah bhala parti mit-trasferiment u ghalhekk l-okkupazzjoni ta' dik l-area hija sospetta u din il-Qorti, fl-istadju tal-provi akkwisiti, ma tistax tiddecidi jekk it-

trasferiment lis-socjeta` Micallef Holdings Limited hijiex konformi mal-provvedimenti tal-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili. Dan ikun jinnecessita` indagini aktar approfondita mill-ewwel qorti sabiex jigi stabbilit fl-ewwel lok jekk l-verandah li giet inkorporata mal-area ‘A’ trasferita lis-socjeta` Micallef Holdings Limited kienetx tifforma parti integrali mill-koncessjoni originali tal-21 ta’ Frar 1992 u fit-tieni lok jekk bil-koncessjoni sub-enfitewtika tat-12 ta’ Dicembru, 1996 giex osservat l-rekwizit ta’ proporzjonalita` kontemplat fl-Artikolu 1502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ikkunsidrat:

<u>Dwar ir-rikonoxximent</u>

Fin-nota tal-eccezzjonijiet taghha s-socjeta` Micallef Holdings Limited irrilevat li t-talbiet attrici fil-konfront taghha kienu infondati nkwantu kienet giet rikonoxxuta fit-titolu taghha bil-hlas tac-cens lis-socjeta` attrici. Inoltre gie rilevat li b’tali rikonoxximent sehhet rinunzja mis-socjeta` attrici ghad-dritt tax-xoljiment tal-enfitewsi.

Fir-rikors tal-appell is-socjeta` appellanti sostniet ukoll li galadarba sar ir-rikonoxximent taghha bhala sub-enfiteuta in konsegwenza tal-pagament lis-socjeta` attrici ta’ rata ta’ cens jispicca l-obbligu ta’ solidarjeta` u li fi kwalunkwe kaz l-azzjoni ghall-fidi tar-rimanenti cens fl-ammont ta’ LM4,000 hija intempestiva billi ghadhom ma skadewx l-ghaxar snin mill-koncessjoni originali.
Din il-kwistjoni giet trattata b’mod ezawrjenti u korrett mill-ewwel qorti u ma jidhirx li dan l-aggravju huwa gustifikat. Infatti kif sewwa gie rilevat fis-sentenza appellata kwalunkwe pagament li sar mis-socjeta` Micallef Holdings Limited qatt ma setgha jkollu l-effett ta’ rikonoxximent ghas-semplici raguni li meta sar l-istess pagament it-trasferiment minn Tramps Limited ghal Micallef Holdings Limited kien ghadu ma sehhx. Dan apparti konsiderazzjonijiet ohra li ghamlet l-ewwel qorti dwar r-rekwiziti mehtiega sabiex rinunzja tigi kunsidrata bhala effettiva, liema konsiderazzjonijiet din il-qorti qeghda taghmel taghha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti, filwaqt li tiddikjara l-appell in kwantu maghmul mis-socjeta` Tramps Limited bhala irritu u null u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu, qed tipprovdi dwar l-appell tas-socjeta` Micallef Holdings Limited billi tichdu inkwantu dan l-appell jikkoncerna l-pronunzjament ta' l-ewwel qorti fir-rigward ta' l-ewwel u t-tielet eccezzjoni tal-istess socjeta` u f'dan ir-rigward tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti; izda tirrevoka s-sentenza appellata fejn jirrigwarda d-dritt tal-qsim tac-cens billi tiddikjara l-klawsola numru 8 tal-kuntratt tat-21 ta' Frar 1992 in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro bhala ineffettiva inkwantu din tipproibixxi t-trasferiment tac-cens bi ksur ta' l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili; u finalment tirrimetti l-process lill-ewwel qorti sabiex jigi determinat, fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta` Micallef Holdings Limited, jekk ir-rekwiziti tal-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili ghal dik li hija proporzjonalita` tal-qsim tac-cens gewx osservati, u ghall-ezami u decizjoni tat-talbiet l-ohra tenut kont tal-eccezzjonijiet l-ohra, jekk ikun il-kaz.

L-ispejjez tal-prim istanza u ta' dan l-appell hlief ghal dawk li jirrigwardaw lis-socjeta` Tramps Limited fit-tieni istanza, ghandhom, fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti. L-ispejjez ta' dana l-appell tas-socjeta` Tramps Limited ghandhom jigu sopportati mill-istess socjeta` Tramps Limited.

--------------------------------TMIEM--------------------------------