QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 3

Rikors numru 945/2010/1 JPG

Edrichton Estates Limited (C 23156)

v.

A & A Properties Limited (C 7576)

PRELIMINARI:

1. Is-soċjeta` attriċi ntavolat din il-kawża kontra s-soċjeta` konvenuta għaliex issostni li l-bungalow tal-istess soċjeta` konvenuta (5, Villa Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra) fiha kostruzzjonijiet li jiksru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-art li fuqha hija mibnija l-imsemmija bungalow.

2. Permezz tas-sentenza mogħtija minnha fl-4 ta' April 2016, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta u ddikjarat li ma jirriżultax li s-soċjeta` attriċi ppruvat l-interess ġuridiku tagħha f'din l-azzjoni.

3. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet l-appell odjern. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi l-partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

"Il-Qorti :

"Rat ir-rikors ta' Edrichton Estates Limited tal-20 ta'Settembru 2010, li jaqra hekk:

"1. Illi b'kuntratt tad-19 ta' Frar, 1996, fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja, l-intimat akkwista l-bungalow maghrufa bhala Villa Santa Maria gja Villa Aliela, gja Solitaire, numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Gdida bla isem, f'Ta Buleben, Qawra u li tmiss mill-Lvant ta' Edrichton Development Company Limited u PAM Limited u mill-Punent u Nofsinhar ma' pjazza bl-isem Trunciera u triq pubblika kif soggetta ghas-subcens annwu u perpetwu ta' €135.10, liema subcens huwa rivedibbli kull hamsin sena mill- 1 ta' Dicembru, 1965, liema revizjoni hija bbazata fuq il-valur tal-Lira Sterlina fi zmien futur kif komparat maz-zmien tal-lum u c-cens annwu u perpetwu huwa bbazat fuq 58 gurnata lavorattiva ta' labourer f'Malta f'paga bazika minima ta' £6 fil-gimgha kif indikat fil-kuntratt tal-akkwist tat-22 ta' Frar, 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza u tal-akkwist originali tal-24 ta' Mejju, 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, liema kuntratt huwa hawn esebit bhala Dok. AD1.

"2. Illi dan it-trasferiment kien soggett ghat-termini u kundizzjonijiet provenjenti mit-titolu tal-vendituri ossia ta' Anthony u Nazzarena Mifsud ossija l-kuntratt tat-22 ta' Frar,1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD2, fejn tirrizulta provenjenza ulterjuri minn fejn il-konjugi Mifsud akkwistaw it-titolu taghhom minghand Joseph Debono

b'kuntratt tal- 14 ta' Frar, 1978, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, hawn anness u mmarkat bahal Dok. AD3, minn fejn jirrizulta illi l-akkwist kien dejjem soggett ghall-kundizzjonijiet tat-titolu tal-vendituri konjugi William u Margot Gadd.

"3. Illi l-konjugi Gadd akkwistaw it-titolu taghhom permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1969, fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Brincat minghand Enid Mary Parsons, skond document AD4 hawn anness u mmarkat minn fejn jirrizulta illi l-kuntratt tal-akkwist kien soggett ghall-kundizzjonijiet kollha kif naxxenti mill-kuntratt tat-2 ta' April, 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD5 fejn Enid Mary Parsons akkwistat minghand l-ante-kawza tar-rikorrenti ossia Edrichton Development Company Limited u P.A.M Malta Limited.

"4.Illi bil-kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar l-ante kawza tal-mittenti ossia Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited ittrasferixxa lill-istess Enid Mary Parsons b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa l-fond fuq imsemmi soggett ghall-kundizzjonijiet segwenti ossia fi klawzola 4 illi l-emfitewta ma setghax jibni l-fond aktar oghli minn 15 il-pied mill-livell tat-triq u kellu jibni fuq 33.33% tal-art lilu koncessa billi jhalli side curtilage ta'15 il-pied madwar l-istess villa kif ukoll ai termini ta' klawsola 5 tal-istess kuntratt il-boundary wall ma kellu ikun oghla minn 4 piedi mill-livell tal-gnien.

"5. IIli b'ittra ufficjali tal-15 ta' April, 2010, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD6, ir-rikorrenti interpella lill-intimat biex jiddemolixxi u jwaqqa' l-garage f'semi-basement level mibni fis-side curtilage u l-boundary wall Ii huwa oghla minn 4 piedi, kif ukoll biex titnehha s-swimming pool u ambjenti ohra mibnija fis-side curtilage oltre' t-33.33% coverage tal-istess plot, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali ossia tal-kuntratt tal-2 ta'April, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tieghu fuq il-proprjeta' imsemmija pero' minkejja dan, l-intimat baqa' inadempjenti .

"Jghidu l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-garage f'semi-basement level gie mibni fis-side curtilage, kif ukoll is-swimming pool u ambjenti ohra oltre' t-33.33% coverage ta' l-istess plot, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali ossia tal-kuntratt tal-2 ta'April, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tieghu fuq il-proprjeta' ossia l-bungalow maghrufa bhala Villa Santa Maria gja Villa Aliela , gja Solitaire, numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Gdida bla isem , f'Ta Buleben, Qawra, u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt fuq imsemmi.

"2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-hajt divizorju illi jiccirkonda Villa Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra, gie mibni f'livell iktar oghli minn 4 piedi mill-livell tal-gnien u dan bi vjolazzjoni tal- kuntratti tat-trasferimenti fuq imsemmija.

"3. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxu l-garaxx f'semi-basement level u s-swimming pool u l-ambjenti l-ohra kollha li nbnew fVilla Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra, fis-side curtilage, u oltre' minn 33.33%coverage tal-plot mibjugha fejn illum tinsab mibnija l-imsemmija Villa, bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt tat-2 ta'April, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, minn fejn jidderiva t-titolu ta' l-intimati, u dan taht is-sorveljanza ta' Perit u Arkitett nominat ghal dan l-iskop.

"4. Tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu li l-hajt divizorju li jiccirkonda Villa Santa Marija, fi Triq it-Tartarun, Qawra u dan minn erbgha piedi mill-livell tal-gnien 'il fuq, u dan a tenur ta' l-istess kuntratti fuq riferiti u taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop.

"5. Fin-nuqqas Tawtorizza lill-attur jaghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni tas-semibasement, swimming pool u ambjenti ohra, kif ukoll ghat-tnehhija tal-hajt divizorju mill-livell ta' erbgha piedi 'l fuq li jiccirkonda Villa Santa Marija, Triq it-Tartarun, Qawra, li nbnew bi vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontrattwali fuq riferiti u liema xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop.

"Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-15 ta' April, 2010, u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni."

"Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

"Rat ir-risposta guramentata ta' A&A Properties Limited (C7576) tal-15 t'Ottubru 2010 (a fol. 41 et seq) li taqra hekk:

"1. Primarjament b'riferenza ghar-raba' premessa fir-rikors guramentat promotur tal-kawza odjerna s-socjeta' attrici trid l-ewwel tipprova l-interess guridiku taghha fil-kawza odjerna u li l-gudizzju huwa integru, u fin-nuqqas is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' attrici trid ukoll tipprova l-interess guridiku fil-kawza odjerna billi tipprova li hija sid ta' proprjeta' li tikkonfina mal-proprjeta' tas-socjeta' esponenti u b'hekk tista tibbenefika mis-servitu' li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-

gudizzju;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-societa' attrici trid ukoll tipprova l-interess guridiku fil-kawza odjerna billi tipprova li hija tista' b'xi mod iehor tibbenefika mis-servitu' li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-gudizzju ma huwiex integru stante li s-sidien tal-hajt divizorju proprjeta' komuni tas-socjeta' esponenti u ta' terzi ignoti, li fir-rigward tieghu s-socjeta' attrici qed tilmenta li giet miksura obbligazzjoni allegament assunta mis-socjeta' esponenti, ghandhom wkoll jkunu parti fil-gudizzju;

“5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2141 tal-Kodici Civili;

“6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili);

“7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 481 tal-Kodici Civili;

“8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' attrici ghandha l-ewwelnett tesebixxi elenku dettaljat li juri l-allegati ambjenti ohra li saru bi ksur tal-kuntratt datat it-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disgha mija u sitta u sittin (1996) fl-atti tan-Nutar George Cassar. Konsegwentment is-socjeta' esponenti qeghda minn issa tirrizerva illi tressaq eccezzjonijiet ulterjuri u li jistghu jkunu mehtiega wara li tali elenku jigi esibit;

“9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kif ser jigi ppruvat fil-mori tas-smiegh ta' dan ir-rikors, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu, michuda bl-ispejjez, u dan ghas-segwenti ragunijiet u cioe;

“a. Illi s-socjeta' esponenti qatt ma kissret l-obbligi kuntrattwali taghha ghal-dak li jirrigwarda l-proprjeta' minnha akkwistata permezz tal-kuntratt datat id-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disgha mija u sitta u disghin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok. "AD1." esibit mis-socjeta' attrici mar-Rikors promotur);

“b. Ma saret l-ebda "building" bi ksur tal-kundizzjonljiet tal-koncessjoni emfitewtika originali li saret permezz tal-kuntratt datat it-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disgha mija u sitta u sittin (1966) fl-atti tan-Nutar George Cassar;

“c. Illi f'kwalunkwe kaz, ghal dak li jirrigwarda l-hitan komuni, is-socjeta' esponenti hija dejjem marbuta li zzomm mal-

provvedimenti tal-artikolu 408 tal-Kodici Civili;

“d. Illi ghal dak li jirrigwarda l-garaxx dana fil-fatt huwa "basement garage" allura ma sarx bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar, anzi difatti kif ser jirrizulta dan sar fiz-zmien ta' l-istess kuntratt tan-Nutar George Cassar;

“e. Illi ma gie installat l-ebda "swimming pool" bi ksur tal-kundizzionijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar di fatti dan is-"swimming pool ma huwiex aktar gholi mill-livel ta' l-art tal-gnien;

“f. Illi kwalunkwe xoghol u titjib li seta' sar fil-fond proprjeta' tas-socjeta' esponenti mertu ta' din il-kawza sar minghajr ma ghamel dannu lis-socjeta' rikorrenti;

“10. Salv eccezzjonijiet ohra;”

“Rat id-digriet tat-28 t’Ottubru 2010 ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta fejn innominat lil-Perit Robert Musumeci (a fol. 47);

“Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta’ A&A Properties Limited (C7576) tat-8 ta’ Gunju 2011 (a fol. 75) li taqra hekk:

“1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta’ eccipjenti l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

“2. Salv eccazzjonijiet ohra.”

“Rat ir-rapport tal- Perit Robert Musumeci, ipprezentat fit-3 ta’Jannar 2013, u mahluf fl-10 t’April 2013 (a fol. 83 et seq.);

“Rat id-digriet tad-9 ta’ Lulju 2013 ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta fejn innominat lil-Perit Mario Cassar, l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba (a fol. 219);

“Rat in-nota ta’sottomisjonijiet ta’A&A Properties Limited (C7576) (a fol. 223 et seq.);

“Rat in-nota ta’sottomissjonijiet responsiva ta’ Edrichton Estates Limited tas-26 ta’ Frar 2014 (a fol. 237 et seq.);

“Rat ir-relazzjoni tal-Periti Adizzjonali l-Perit Mario Cassar, l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba (a fol. 254 et seq), prezentata fil-15 t’April 2014 u mahlufa fid-9 ta’ Lulju 2014, 21 t’Awwissu 2014 u 17 ta’Gunju 2014 rispettivament;

“Rat in-nota ta’ A&A Properties Limited (C7576) tal-20 ta’Frar 2015 li permezz taghha ressqu d-domandi lill-Periti Addizzjonali in eskussjoni (a fol. 296);

“Rat in-nota tas-16 t’April 2015 tal-Periti Addizzjonali li permezz taghha wiegbu ghad-domandi in eskussjoni mressqa mill-intimati (a fol. 296);

“Semghet ix-xhieda bil-gurament;

“Rat in-nota tat-28 ta’ Settembru 2015 tal-Periti Addizzjonali li permezz taghha irrelataw fuq il-mistoqsija numru tlieta waqt l-eskussjoni (a fol. 306);

“Rat ir-risposta ulterjuri ta’ A&A Properties Limited (C7576) tad-29 t’Ottubru 2015 (a fol. 311 et seq.) li taqra hekk:

“1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' eccipjenti l-istess socjeta' esponenti teccepixxi ulterjorment li t-talbiet attrici huma preskritti u perenti minhabba l-preskrizzjoni akkwizzittiva stabbilita fl-artikolu 2140 tal-Kodici Civili Civili (Kap. 15 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk it-talbiet attrici kollha m'humiex azzjonabbli u ghandhom jigu rigettati interament. Dan hu peress illi s-socjeta' esponenti akkwistat il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna fl-istat li kienet u skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt ta' l-akkwist datat id-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u disghin (1996), kopja ta' liema kuntratt giet annessa mar-rikors promotur tal-kawza odjerna u hija hemm immarkata bhala Dok. "AD1" u ghal kull buon fini din qed terga' tigi pprezentata ukoll bhala Dok. "AD1" flimkien ma kopja tan-nota ta' l-insinwa relattiva datata d-29 ta' Frar 1996 li qed tigi mmarkata bhala Dok. "N1”. Appuntu ghalhekk tikkonkorri l-preskrizzjoni akkwizittiva precitata (anke fuq it-termini u kundizzjonijiet li japplikaw ghall-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna versu kwalsiasi dominus directus) a favur tas-socjeta' esponenti u ghalhekk id-dritt ta' proprjeta' tas-socjeta' esponenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna huwa bbazat biss fuq biss fuq dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet espressament pattwiti f'dak il-kuntratt (Dok. "AD1") hekk kif insinwat fid-29 ta’Frar 1996 (vide l-anness Dok. “N1”);

“2. Salv eccezzjonijiet ohra.

“Bl-ispejjez.

“Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

“Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

“**Ikkonsidrat**:

“**Anthony Demajo** xehed…

…omissis…

“**Ray Fenech** xehed…

…omissis…

“**Il-Perit Gerald Debono** prodott mis-socjeta ntimata xehed…

…omissis…

“Ikkonsidrat:

“Mir-relazzjoni tal-Periti Perizjuri jirrizulta li l-propjeta’ in kwistjoni hija bungalow maghruf bhala Villa Santa Maria gja Villa Aliela gja Solitaire numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Gdida bla isem, f’ Ta’ Buleben, Qawra, illi gie akkwistat mill-intimata fid-19 ta’ Frar 1996. Din il-propjeta’ tmiss mill-Lvant ma propjeta’ ta’ Edrichton Developments Company Limited u PAM Limited u mill-Punent u Nofsinhar ma’ pjazza bl-isem Trunciera u ma’ triq pubblika.

“Is-soċjeta attriċi Edrichton Estates Limited talbet li din il-Qorti tordna lill-intimata sabiex tiddemolixxi u twaqqa’ l-garage f’semi-basement level fis-side curtilage u l-boundary wall illi huwa oghla minn erbgha piedi, kif ukoll is-swimming pool u ambjenti ohra mibnija fis-side curtilage illi huma oltre’ t-33.33 % coverage tal-fond, u dan kollu ghaliex saru bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali, illi huma deskritti fil-kuntratt tal-2 ta’ April 1966, cioe’ klawsola 4 :

> *“The grantee cannot build any premises higher than 15 feet from the road level fronting and thirty three and one third percent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least 15 feet all around the building and he cannot build the boundary wall higher than 4 feet from the garden level.”*

…omissis…

“**Ghalhekk il-Periti Perizjuri ikkonkludew**

“1. l-gholi ta’ parti mill-*boundary* wall teccedi 4 piedi mill-livell tal-gnien. Ghalhekk parti minn dan il-hajt fil-punt ‘G’ fuq Dok. ‘ASK’ trid titbaxxa ghalkemm jigi rilevat illi dan huwa hajt divizorju ma’ propjeta ohra.

“2. Il-*coverage* ġie eċċedut b’ 6.64% (minn 33.33% ghal 39.97%).

“3. Partijiet mill-binja ma jirrispettawx is-*side curtilage* ta’ 15-il pied.

“Sabiex il-*coverage* u s-*side curtilage* jigu rispettati trid titwaqqa’ parti mill-*bungalow* skond il-pjanta mmarkata ‘S2’ Block Plan a fol. 287.

“4. Ma nkisret l-ebda kundizzjoni ghal dak li jirrigwarda l-gholi tal-bini mit-triq.

“Ikkonsidrat;

“Is-socjeta ntimata eccepiet preliminarjament illi s-socjeta rikorrenti trid tipprova l-interess guridiku taghha u li l-gudizzju kien integru fil-kawza odjerna.

“Skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, l-interess ta' parti f'kawza irid ikun:

“1. guridiku, fis-sens illi d-domanda irid ikun fiha l-ipotezi tal-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu;

“2. dirett u personali, fis-sens illi huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, u personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari;

“3. attwali, fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittivi jew negattiva kontrarja ghal-godiment ta' dritt legalment apparenti jew spettanti lid-detentur[1].

“Mill-atti tal-kawza jirrizulta illi s-socjeta ntimata kienet akkwistat il-proprjeta in kwistjoni minghand Anthony u Nazzarena konjugi Mifsud permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 19 ta' Frar 1996. Il-konjugi Mifsud minn naha taghhom kienu akkwistaw il-proprjeta minghand William u Margot konjugi Gadd permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat 14 ta' Frar 1978. Il-konjugi Gadd kienu akkwistaw l-istess proprjeta minghand Enid Mary Parsons permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josph Brincat datat 12 ta' Marzu 1969. Parsons kienet akkwistat l-istess proprjeta minghand **Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited** permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 2 ta' April 1966 b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, liema titolu kien suggett ghal numru ta' kondizzjonijiet.

“Fix-xhieda tieghu moghtija in kontro-ezami Anthony Demajo xehed illi s-socjeta rikorrenti akkwistat id-drittijiet u c-cnus koncernanti l-proprjeta in kwistjoni u kull dritt residwali iehor permezz ta’ kuntratt tat-13 ta’ Awissu 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fejn gew divizi l-assi tas-

[1] **John Muscat et vs Rachelle Buttigieg et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 27 ta' Marzu 1990

socjeta Edrichton Estates Ltd fuq is-sitt *shareholders* taghha.

"Din il-Qorti ezaminat il-process u ma jidhirx illi in atti gew ezebiti dokumenti illi jikkorroboraw ix-xhieda moghtija minn Anthony Demajo in kontro-ezami. Jekk is-socjeta rikorrenti akkwistat id-drittijiet u c-cnus koncernanti l-proprjeta in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-assi ta' socjeta ohra, kien neccessarju illi jigi ezebit dan il-kuntratt peress illi jikkonstata prova determinanti tal-interess guridiku tas-socjeta rikorrenti. Dan il-kuntratt huwa prova krucjali ghall-azzjoni ittentata mis-socjeta rikorrenti, peress illi dan il-kuntratt iservi bhala prova illi s-socjeta rikorrenti ghandha dritt tressaq din il-azzjoni.

"Minghajr prova tad-devolviment tad-drittijiet fuq is-socjeta rikorrenti, dak li jidher mill-atti tal-kawza huwa illi semmai kienu s-socjetajiet Edricthon Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited illi seta' kellhom l-interess guridiku li jressqu l-azzjoni odjerna, u mhux is-socjeta rikorrenti, peress illi kienu dawn iz-zewg socjetajiet illi taw il-koncessjoni enfitewtika bil-kondizzjonijiet gravanti kollha, u mhux is-socjeta rikorrenti, illi minn imkien fil-process ma jidher illi b'xi mod akkwistat id-drittijiet ta' Edricthon Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited.

"Ghalhekk il-Qorti tqis illi huwa fondat l-argument tas-socjeta ntimata illi s-socjeta rikorrenti naqset milli ggib prova tal-interess guridiku taghha f'din l-azzjoni, peress illi ma jirrizultax illi s-socjeta rikorrenti tissodisfa l-element tal-ezistenza ta' dritt dirett u personali u konsegwentement illi l-allegati atti maghmula mis-socjeta ntimata jissarfu f'azzjoni kontrarja ghal-godiment ta' dritt legalment apparenti jew spettanti lilha.

"Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta ntimata u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti.

"Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta rikorrenti."

<u>RIKORS TAL-APPELL tas-soċjeta` attriċi (21.04.2016):</u>

4. Permezz tar-rikors tal-appell tagħha s-soċjeta` attriċi talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-4 ta' April 2016, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta u konsegwentement tirrimetti l-atti lill-ewwel Qorti għad-deċiżjoni fuq it-talbiet kollha tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta.

5. L-aggravju tagħha bażikament jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li m'għandhiex interess ġuridiku f'din il-kawża. Hija fir-rigward tagħmel is-segwenti punti:

"1. Mhux minnu li ma ppruvatx l-interess ġuridiku tagħha. Anthony Demajo in kontro-eżami xehed quddiem il-perit tekniku Robert Musumeci fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2011 li s-soċjeta` attriċi akkwistat id-drittijiet u ċ-ċnus konċernanti l-proprjeta` in kwistjoni u kull dritt residwali ieħor tramite kuntratt tad-diviżjoni tat-13 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

"2. Dakinhar stress (fit-28 ta' Marzu 2011) id-difensur tas-soċjeta` attriċi bagħat lill-perit tekniku u lid-difensur tas-soċjeta` konvenuta *email* li magħha kien hemm anness il-kuntratt fuq imsemmi. (Kopja tal-*email* jiġi anness bħala **DOK EEL1**).

"3. Fl-istess ġurnata (fit-28 ta' Marzu 2011) id-difensur tas-soċjeta` attriċi bagħat *email* oħra lill-perit tekniku u lid-difensur tas-soċjeta` konvenuta fejn annettielhom ukoll kopja tal-kuntratt bejn Kidds Holdings Ltd u Edrichton Estates Ltd tad-29 ta' Settembru 2009 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. (Kopja tal-*email* qed jiġi anness bħala **Dok EEL2**).

"4. Bi żvista l-perit tekniku Robert Musumeci ma inserixxiex l-imsemmija żewġ kuntratti fl-atti (Kopja tal-kuntratt tad-diviżjoni tat-13 ta' Awwissu 1998 qed jiġi anness bħala **Dok EEL3**).

"5. Il-perit tekniku Robert Musumeci jikkonferma dan kollu bl-*email,* fejn jgħid li l-imsemmija *emails* marrulu fil-"*junk mail folder*" (*Email* annessa **Dok EEL4**).

"6. Fis-seduta nru (5) Dr DeMaria esebixxa kopja tal-kuntratt tad-29 ta' Settembru 2009 iżda l-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998 baqa' mankanti.

"7. Fix-xiehda in kontro-eżami li kien ta' Ray Fenech għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` konvenuta fis-seduta nru (8), ikkonferma li wara t-trasferiment tad-19 ta' Frar 1996 (Dok AD1) "*tħallas il-lawdemju u baqa' jitħallas iċ-ċens mingħajr ħadd ma ġibdilna l-attenzjoni li seta' kien hemm xi ħaġa* (ir)*regolari meta nfetħet din il-kawża".*

"8. Għalhekk l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta kkonkludiet li s-soċjeta` attriċi ma ġabitx prova tal-proprjeta` li akkwistat tramite d-

diviżjoni li saret bejn Anthony Demajo u ħutu u d-diversi soċjetajiet tagħhom.

“9. Mill-kuntratt tad-29 ta’ Settembru 2009 (Dok JDM180MI-1) tirriżulta l-provenjenza tal-akkwist tal-proprjeta` tas-soċjeta` attriċi, u tirriżulta anke mill-kuntratt esebit u cioe` fejn Edrichton Holdings Ltd gia DAP Co Ltd gia Demajo AP Holdings Ltd fejn is-soċjetajiet Edrichton Development Co Ltd u APD Ltd ġew amalgamati.

“10. Il-fatt stess li l-kuntratt tad-diviżjoni ġie trasmess lill-perit tekniku u lid-difensur tal-kontro-parti għandu jitqies li jifforma parti mill-atti.

“11. Dan kollu huwa kkonfermat mill-perit tekniku **Dok EEL4** u jista’ jiġi kkonfermat mid-difensur tas-soċjeta` konvenuta kif jirriżulta mid-**Dok EEL1**.

“12. Is-sub-ċens annwu u perpetwu rivedibbli fuq Plot 5 ġie indikat fil-kuntratt tad-diviżjoni tat-13 ta’ Awwissu 1998 (para E a fol 22) li kopja tiegħu qegħda tiġi annessa (**Dok EEL3**).

“13. L-ewwel qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni proprju għaliex ma sabiex in atti kopja tal-kuntratt tat-13 ta’ Awwissu 1998 li dwaru kienet qrat fix-xiehda ta’ Demajo.

“14. Mingħajr il-kuntratt tal-13 ta’ Awwissu 1998 ukoll kien hemm provi biżżejjed fl-atti fir-rigward l-interess ġuridiku tas-soċjeta` attriċi.

“15. L-interess ġuridiku tas-soċjeta` attriċi ġie ampjament stabbilit tant li ġie kkonfermat mis-soċjeta` konvenuta stess li hija ħallsitha kemm iċ-ċens kif ukoll il-lawdemju u għalhekk ġiet rikonoxxuta bħala *sub directus dominus*.

“16. Kien hemm biżżejjed provi quddiem l-ewwel qorti biex hija tikkonkludi li s-soċjeta` attriċi kellha interess ġuridiku u li ssodisfat l-element ta’ eżistenza tan-ness dirett u personali stante li Ray Fenech għas-soċjeta` konvenuta kien ħallas il-lawdemju u s-subċens annwu u perpetwu rivedibbli impost fuq id-dar in kwistjoni.

“17. Ladarba s-soċjeta` konvenuta ħallset iċ-ċens u l-lawdemju lis-soċjeta` attriċi u kien ilu jsir il-ħlas għal dawn l-aħħar 20 sena, ma jistax jingħad li s-soċjet` attriċi m’għandhiex interess ġuridiku. (Kopja tar-riċevuta tal-ħlas tal-lawdemju u ċens annessi: **Dok EEL5 u EEL6**)

“18. Għalhekk is-sentenza appellata mhix ġusta u għandha tiġi revokata u l-atti rimessi in prim’ istanza għad-deċiżjoni fil-mertu.”

RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjeta` konvenuta (10.05.2016):

6. Is-soċjeta` konvenuta wieġbet biex tgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>RIKORS tas-soċjeta` konvenuta għall-iSFILZ ta' Dok EE1- Dok EE6:</u>

7. Kontestwalment mar-risposta tal-appell tagħha, is-soċjeta` konvenuta ppreżentat rikors għall-isfilz tad-dokumenti **Dok EE1** sa **Dok EE6** li ġew ippreżentati mis-soċjeta` attriċi flimkien mar-rikors tal-appell tagħha.

8. Wara li din il-Qorti rat ir-risposta relattiva tas-soċjeta` attriċi (tas-7 ta' Ottubru 2016), u wara li fis-seduta tas-26 ta' April 2021 semgħet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw fir-rigward tal-ammissibilita` o meno tal-imsemmija dokumenti ddikjarat li :

> ***"…hi tal-fehma li ma kien hemm ebda nuqqas da parti tal-appellanti. U billi jirriżulta li d-difensuri tal-partijiet kienu a konoxxjenza ta' dawn id-dokumenti, l-istess dokumenti għandhom jiġu ammessi fl-atti."***

Il-Qorti tirreleva wkoll illi fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2021 qamet il-kwistjoni li whud mid-dokumenti esebiti ma jikkostitwux prova kif trid il-ligi

minhabba li mhux kopji awtentici pero` b'digriet fl-istess seduta awtorizzat lill-appellant jesebixxi kopja awtentika tal-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998 filwaqt li l-istess partijiet qablu li Dok. EEL1 u EEL2 jibqghu fl-atti u li huma l-emails mibghuta lill-Perit Musumeci b'kopja lid-difensuri tal-kontroparti.

Il-kuntratt gie esebit fl-atti b'nota tal-4 ta' Mejju 2021.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

9. Huwa utli fl-ewwel lok li din il-Qorti tibda' biex tagħmel riferenza kronoloġika għas-segwenti kuntratti:

24.05.1965 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[2] li permezz tiegħu **<u>Edrichton Development Company Ltd</u>** u **<u>Dr Philip Attard Montalto</u>** akkwistaw b'titolu ta' ċens biċċa art fil-Qawra mill-Monastero San Pietro Apostolo tas-Sorijiet Benedittini tal-Mdina.

29.03.1965 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[3] li permezz tiegħu **<u>Dr Philip Attard Montalto</u>**

[2] Kif indikat fil-provenjenza tal-kuntratt tat-02.04.1966
[3] Kif indikat fil-provenjenza tal-kuntratt tat-02.04.1966

ittrasferixxa d-drittijiet kollha tiegħu fuq l-artijiet "Ta' Buleben" Qawra, lil **<u>P.A.M. (Malta) Ltd.</u>**

02.04.1966 Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar[4] li permezz tiegħu s-soċjeta` **<u>Edrichton Development Co. Ltd</u>** u s-soċjeta` **<u>P.A.M. (Malta) Ltd</u>** ikkonċedew b'titolu ta' subċens perpetwu lil **<u>Enid Mary Parsons:</u>**

> *"<u>a plot of land</u> in Qawra limits of St Paul's Bay, forming part of the field known as Ta' Buleben, measuring one hundred and thirty square canes (130 sq. cs.) bounded on the North and East by property of Edrichton Development Co Ltd and P.A.M. (Malta) Ltd and on the West and South by a proposed square with all its rights and appurtenances. The said building site is hatched in brown and marked plot number five (5) in the annexed plan marked Dokument Y…".*

Parti mis-subċens ġie mifdi b'effett minn dakinhar stess, u fir-rigward tar-rimanenti subċens ta' £58 ġie dikjarat li dan huwa rivedibbli wara 50 sena mill-1 ta' Diċembru 1965 skont kif spjegat fl-istess kuntratt.

<u>Il-klawsola nru (4) tistipula li:</u>

> *"The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet from the road level fronting the site and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of*

[4] Dok AD5, fol 24 et seq

at least fifteen feet (15ft) all round the building and he cannot build the boundary wall higher than four feet (4ft) from garden level.

Il-klawsola nru (5) tistipula li:

"On erecting buildings on the said plot if the grantee erects a garden wall on the building line separating the said property from neighbouring property, it shall not be higher than four feet from the level of the garden…"

12.03.1969 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat[5] li permezz tiegħu **Enid Mary Parsons** biegħet lill-konjuġi **Willian u Margot Gadd:**

"a detached villa without number called "Daphne" built on Plot five (5) Buleben Estate, Bugibba, Saint Paul's Bay, Malta occupying an area together with its garden, of one hundred and thirty square canes (130 sq.cs.)….as indicated on the plan attached to the hereunder mentioned deed of Notary Doctor George Cassar of the second April nineteen hundred and sixty six, subject to an annual and perpetual groundrent of fifty eight pounds (£58) which shall be revised and reassessed after the lapse of fifty years from the first day of December nineteen hundred and sixty five (1965)…."

Ġie dikjarat li japplikaw il-kundizzjonijiet imsemmija fl-att tat-02.04.1966 u fl-att tal-24.05.1965.

[5] Dok AD4, fol 20 et seq

14.02.1978 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat[6] li permezz tiegħu **Willian u Margot Gadd** biegħu lil **John[7] Debono**:

> "*the detached villa, without number, called "Il-Ferh" built on Plot Number five (5) Bulebel Estate, Bugibba, Qawra, occupying an area together with its gardens of one hundred and thirty square canes (130 sq.cs.) equivalent to five hundred and seventy square metres (570m²) …. subject to the annual and perpetual groundrent of fifty eight Malta pounds (£m58) which shall be revised and re-assessed after the lapse of fifty years from the first day of December nineteen hundred and sixty five (1965)…"*

Ġie dikjarat li japplikaw il-kundizzjonijiet li jissemmew "*in the vendors' title deed".*

22.02.1985 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[8] li permezz tiegħu **Joseph Debono** biegħ lil **Anthony Mifsud**:

> *"il-villa jisimha "Saltaire" u li sejra ġġib l-isem "Aliela" li ġġib in-numru ħamsa (5) fi Triq it-Tartarun, mibnija ukoll fuq il-plot numru ħamsa (5) ta' Buleben Estate, Bugibba, Qawra, San Pawl il-Baħar, li flimkien mal-ġnien li jifforma parti minnha tokkupa area tal-kejl ta' mija u tletin qasab kwadri (130q.k.) pari għal circa ħames mija u sebgħin metri kwadri (570mk)…..soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin liri Maltin (£58) li jirrivedi ruħu wara ħamsin (50) sena b'effett mill-ewwel ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965)…."*

[6] Dok AD3, fol 17 et seq
[7] Aktarx li dan hu żball u jrid jaqra "Joseph"
[8] Dok AD2, fol 11 et seq

Ġie dikjarat li dan il-kuntratt huwa soġġett għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti li jirregolaw it-titolu tal-immobbli trasferiti u dana in kwantu illum applikabbli.

19.02.1996 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[9] li permezz tiegħu **Anthony u Nazzarena Mifsud** biegħu lis-soċjeta` **A&A Properties Ltd:**

> *"il-villa bl-isem ta' Villa Aliela gia jisimha Solitaire numru ħamsa (5), fi Triq it-Tartarun, mibnija fuq plot numru ħamsa (5) ta' Buleben Estate, Bugibba, Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-ġnien li jifforma parti minnha, u liema villa u ġnien tokupa art tal-kejl ta' circa mija u tletin qasba kwadri ossia kejl ta' ħames mija u sebgħin metri kwadri (570mk)…..soġġetta għal tmienja u ħamsin lira maltin (Lm58) ċens annwu u perpetwu li jirredimi ruħu wara ħamsin sena b'effett mill-ewwel ta' Diċembru, elf disa' mija u ħamsa u sittin (1/12/1965)….."*

10. L-ewwel Qorti aċċennat għall-konklużjonijiet tal-periti perizjuri fejn irriżultalhom li l-villa proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta tikser xi kundizzjonijiet, senjatament:

- l-għoli ta' parti mill-*boundary wall* (ħajt diviżorju ma' proprjeta` oħra) jeċċedi l-erba' piedi (4') mil-livell tat-triq;

[9] Dok AD1, fol 5 et seq

- il-*coverage* flok ta' 33.33% huwa ta' 39.97%;

- partijiet mill-binja ma jirrispettawx is-side curtilage ta' 15-il pied.

11. Hija pero` ma daħlitx fil-mertu tat-talbiet għaliex irriżultalha li s-soċjeta` attriċi Edrichton Estates Ltd ma ppruvatx l-interess ġuridiku tagħha fil-kawża, u għalhekk laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` A&A Properties Ltd u ċaħdet it-talbiet attriċi. Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha hija aċċennat għax-xiehda in kontro-eżami ta' Anthony Demajo fejn qal li s-soċjeta` attriċi akkwistat id-drittijiet u ċ-ċnus konċernanti l-proprjeta` in kwistjoni u kull dritt residwali ieħor permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn ġew diviżi l-assi tas-soċjeta` Edrichton Estates Ltd[10]; iżda irrimarkat li ma rriżultalhiex li fl-atti kien hemm dokumenti li jikkorroboraw tali xiehda. Irriteniet li fl-assenza ta' tali dokumenti *se mai* kien jirriżulta li kienu s-soċjetajiet Edrichton Development Co Ltd u P.A.M. (Malta) Ltd li seta' kellhom interess ġuridiku peress li kienu tali soċjetajiet li taw il-konċessjoni enfitewtika bil-kundizzjonijiet gravanti kollha.

12. Issa kif fuq spjegat, din il-qorti fis-seduta tas-26 ta' April 2021

[10] Dan huwa żball u għandu jaqra **Edrichton Holdings Ltd**

kif modifikat fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2021 iddikjarat li kienu ammissibbli d-dokumenti **EEL1 u EEL2** annessi mar-rikors tal-appell odjern kif ukoll il-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998 esebit b'nota mill-attrici appellanti.

13. Ta' rilevanza sinifikanti huwa l-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998 (**Dok EEL3**) li huwa "*Declaration subsequent to the Division of Edrichton Holdings Ltd".* F'dan id-dokument ġie spjegat li fis-soċjeta` Edrichton Holdings Ltd ġew amalgamati s-soċjetajiet Edrichton Development Co Ltd u A.P.D. Ltd. Ġie spjegat ukoll li fit-30 ta' Ġunju 1998 Edrichton Holdings Ltd inqasmet fost sitt kumpaniji ġodda u kull waħda mill-kumpaniji ġiet assenjata l-immobbli rispettivi. Waħda minn dawn il-kumpaniji hija proprju s-soċjeta` attriċi Edrichton Estates Ltd li fost l-immobbli li ħadet kien hemm:

> *"E.5. The sub-directum dominium in perpetuity and the relative annual and perpetual sub-groundrent of fifty eight Maltese Liri (Lm58) and the Residual Property Rights relative to the plot land known as plot number five (5) situated in Triq it-Tartarun, corner with Triq il-Klamari, in Qawra, limits of St Paul's Bay, forming part of the field known as "Ta' Buleben" measuring approximately one hundred and thirty square canes (130sq.canes) equivalent to approximately five hundred and seventy two square metres (572sq.m) and ninety nine square canes (99sq.canes) equivalent to approximately four hundred and thirty five point six square metres (435.6sq.m) as road area, totalling two hundred and twenty nine square canes (229sq.canes) equivalent to approximately one thousand and seven point six square metres (1007.6sq.m) on which there has been built the property without number known as "Villa Saltaire", bounded on the north in part by property of John Tanti and in part by Triq il-Klamari, on the west by Triq il-Klamari, on the south by Triq it-Tartarun, and on the east by property of "Kidds Holdings Ltd" with all its rights and appurtenances. The said sub-directum dominium is subject to an annual perpetual groundrent of thirty nine Pounds*

> *Sterling and thirty eight pence (Stg.39.38p) as per deed of the twenty fourth day of May of the year one thousand nine hundred and sixty five (24/5/1965) in the records of Notary Joseph Sciberras, and to all the terms and conditions thereof. The said plot was transferred to Enid Mary Parsons by deed of perpetual emphyteusis in the records of Notary George Cassar of the second day of April of the year one thousand nine hundred and sixty six (2/4/1966) by Edrichton Development Co Ltd as to three fourths (¾ths) undivided part and P.A.M. (Malta) Ltd as to one fourth (¼th) undivided part.* ***By deed in the records of Notary George Bonello Dupuis of the thirteenth day of May of the year one thousand nine hundred and seventy (13/5/1970) P.A.M. (Malta) Ltd sold its one fourth undivided part of the said sub-directum dominium and annual and perpetual sub-groundrent to Edrichton Development Co. Ltd.”*** (enfasi ta' din il-qorti)

14. Jirriżulta għalhekk li fit-13 ta' Mejju 1970 is-soċjeta` P.A.M.(Malta) Ltd biegħet is-sehem tagħha ta' ¼ *tas-sub-directum dominium* lil Edrichton Development Ltd, u kif ġie spjegat fil-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998, id-drittijiet li kellha Edrichton Development Ltd (bħala waħda mis-soċjetajiet amalgamati f'Edrichton Holdings Ltd) fuq il-proprjeta` in kwistjoni ġew trasferiti lis-soċjeta` attriċi Edrichton Estates Ltd b'effett mit-30 ta' Ġunju 1998.

15. Il-Qorti tirreleva wkoll illi d-direttur tas-socjeta konvenuta fil-kontroezami li sarlu (fol. 175 tal-process) jammetti li wara l-akkwist tal-proprjeta` mis-soċjeta` konvenuta thallas il-lawdemju u c-cens.

16. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti hija sodisfatta li s-soċjeta` attriċi ppruvat l-interess ġuridiku tagħha f'din il-kawża safejn dan l-

interess kien kontestat fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u għalhekk dan l-appell jirriżulta fondat.

DECIDE

17. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tas-soċjeta` attriċi, tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta, u tirrimetti l-atti lill-ewwel Qorti sabiex tiġi deċiża fuq l-eccezzjonijiet li fadal u t-talbiet.

18. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-soċjeta` konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr