MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 878/2000/1

Edrichton Estates Limited

vs

Munro Phillips and Company Limited

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Carbonaro tal-15 ta' April, 1965, s-socjeta' Edrichton Development Company Limited kienet ikkoncediet b'titolu ta' cens perpetwu lil Peter Gettings Johnston zewg bicciet art konsistenti, l-ewwel wahda f'porzjoni art sitwata f'Bugibba Limiti ta' San Pawl il-Bahar maghrufa 'tal-Qawra' tali kapacita ta' 257 qasab kwadri, u t-tieni wahda, koncessa flimkien ma' certu Carmelo Camilleri, konsistenti f'porzjoni

art ohra sitwata Bugibba fil-limiti ta’ San Pawl il-Bahar, ukoll maghrufa ‘tal-Qawra’ tal-kapacita ta’ 1288 qasab kwadri kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt u soggetti ghall-kondizzjonijiet kollha elenkati fl-istess kuntratt fosthom senjatament li ma jinfethux hwienet u li l-bini ma jkunx ghola minn 27 pied;

Illi l-art fuq imsemmija kienet giet trasferita lis-socjeta konvenuta Munro Phillips and Company Limited bhala soggetta ghac-cens fuq imsemmi;

Illi fuq din l-art fuq imsemmija kienet in parti inbniet il-Hyperion Hotel proprjeta` tal-konvenuti;

Illi Edrichton Development Company Limited kienet fit-22 ta’ Dicembru, 1972 b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel ittrasferiet ic-cens lil terzi imma rritjeniet favur taghha l-kondizzjonijiet kollha imposti fuq l-art fil-kuntratti ta’ koncessjoni enfitewtici;

Illi Edrichton Development Company Limited kienet giet amalgamata ma’ Edrichton Holdings Ltd;

Illi d-drittijiet spettanti lis-socjeta` Edrichton Development Company Limited naxxenti mill-kondizzjonijiet imposti fuq l-imsemmija art kienu gew assenjati fid-divizjoni tas-socjeta` Edrichton Holdings Limited lis-socjeta` attrici;

Illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li l-kondizzjonijiet imposti fil-fuq imsemmi kuntratt ta’ enfitewi perpetwa ma ghadhomx applikabbili ghaliha;

Illi l-atturi ghad ghandhom proprjeta` mit-territorji mill-liema saru l-koncessjonijiet fuq imsemmija;

Illi l-atturi ghandhom kull interess li tigi asserita u dikjarata li dawk il-kondizzjonijiet imposti bil-fuq imsemmija kuntratti ghadhom japplikaw u ingenti fil-konfront tal-konvenuti;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeciedi li:-

1. L-art koncessa b’enfitewsi perpetwa bl-att tal-15 ta’ April, 1965 fuq liema tinsab in parti mibnija l-Hypenion Hotel fil-Qawra, Bugibba limiti ta’ San Pawl il-Bahar, ghadha soggetta ghall-kondizzjonijiet kollha imposti fl-istess kuntratt u dan favur is-socjeta’ attrici;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ April, 2000, b’riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi ghall-osservanza ta’ l-istess kondizzionijiet;

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta a fol.13 tal-process fejn eccepiet illi:-

(1) Preliminarjament il-karenza ta’ nteress da parti tas-socjeta` attrici *stante* li hi kienet ittrasferiet kull jedd jew interess li seta` kellha fuq l-art mertu tal-kawza.

(2) Illi fit-tieni lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal fuq premess it-tieni talba tas-socjeta` attrici hi ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li s-socjeta` eccipjenti akkwistat b’titoli validi d-drittijiet tad-dettalji gia spettanti lill-awturi tas-socjeta` attrici.

(3) Illi l-azzjoni attrici hi ghal kollox vessatorja *stante* li qed titlob biss sentenza dikjaratorja li mhix sostenibbli fil-ligi.

(4) Illi l-kawza kif imposta arrekat danni ngenti lis-socjeta` eccipjenti li a bazi taghha hi qeghda tintavola l-opportuna talba rikonvenzjonali.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni a fol.14 *et seq* tal-process;

Rat il-**kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta** a fol.16 tal-process fejn gie premess is-segwenti:-

Kontro-talba tas-socjeta` konvenuta li permezz taghha trid tirrikonvjeni lis-socjeta` attrici Edrichton Estates Limited.

Illi s-socjeta` esponenti kienet f'negozju ghat-trasferiment lil terzi ta' l-ishma taghha.

Illi l-Bank of Valletta kien approva facilitajiet sabiex jista' jsir dan in-negozju.

Illi kif l-istess bank sar jaf bil-kawza ntavolata mis-socjeta` attrici llum rikonvenuta f'dawn il-proceduri hu rtira l-facilitajiet fuq indikati.

Illi ghalhekk tali agir tas-socjeta` attrici konsistenti fil-ftuh ta' kawza wasslet sabiex is-socjeta` esponenti sofriet danni ngenti minhabba li kellu jithassar in-negozju tal-bejgh ta' l-ishma lil terzi.

Illi hi s-socjeta` attrici llum rikonvenuta f'dawn il-proceduri li hi unikament responsabbli ghad-danni hekk sofferti mis-socjeta` esponenti.

Illi ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta tghid illi ghar-ragunijiet fuq pemessi din il-Qorti ghandha:-

1. Tiddikjara s-socjeta` attrici responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` konvenuta kif hawn fuq espost.

2. Tiddikjara d-danni hekk sofferti mill-istess socjeta` konvenuta *previa occorrendo* n-nomina ta' periti sabiex jistabbilixxu l-ammont ta' dawn id-danni.

3. Tikkundanna s-socjeta` attrici thallas id-danni minnha hekk sofferti.

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra s-socjeta` attrici rikonvenuta f'dawn il-proceduri li hi minn issa ngunta ghal dawn is-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni a fol.17 *et seq* tal-process;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Gunju 2000;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' attrici ghall-kontro-talba a fol. 40 tal-process fejn gie eccppiet is-segwenti:-

(1) Illi fl-ewwel lok is-socjeta' attrici ma hija responsabbli ghall-ebda danni reklamata mis-socjeta` konvenuta u dan billi hija bl-ebda mod ma fixklet ebda negozju ta' l-istess Munro Phillips & Company Ltd. jew ta' haddiehor konness maghha imma llimitat ruhha ghar-reklam tad-drittijiet taghha;

(2) Illi *inoltre* mhux minnu li l-istess Munro Philipps & Company Ltd. sofriet xi dannu kif pretiz mill-istess socjeta` konvenuta;

(3) Illi *inoltre* fir-rigward ta' terzi azzjonisti fl-istess socjeta` Munro Philipps & Company Ltd. huwa ma ghandu u ma kellu l-ebda relazzjoni kwalsijasi ma' l-istess;

(4) Illi *inoltre* mhux veru li b'xi mod gie intralcat xi negozju mill-attur *stante* li sa fejn jaf l-attur stess in-negozju sar xorta wahda *nonostante* l-pretenzjonijiet tieghu;

(5) Illi t-talbiet tas-socjeta` konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-dikjarazzjoni a fol. 41 *et seq.* tal-process;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Lulju 2000;

Rat in-nota tas-socjeta' attrici li permezz taghha esebiet l-affidavit ta' Dr. Anthony Demajo;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Jannar 2001;

Rat in-nota tas-socjeta' attrici li permezz taghha esebiet l-affidavit ta' Anthony Demajo;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' April 2001;

Rat in-nota tas-socjeta' attrici li biha esebiet l-affidavits ta' John Debono u John Grima;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2001 fejn xehed Lawrence Fino;

Rat in-nota tas-socjeta' attrici li biha esebiet l-affidavit ta' Philip A. Tabone;

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Gunju 2001 fejn il-Profs. Refalo pprezenta l-affidavit ta' Alfred Mifsud;

Rat in-nota tas-socjeta' attrici li biha pprezentaw diversi dokumenti u kuntratti mmarkati Dok. "EDR 1" sa Dok. "EDR 16";
Rat il-verbali tas-seduti tat-28 ta' Novembru 2001; tal-21 ta' Marzu 2002; tal-25 ta' April 2002 fejn xehed in-Nutar Victor Bisazza u Dr Ivan Gatt iddikjara li m'ghandux provi aktar; tal-5 ta' Gunju 2002 fejn inghata digriet ghall-prezentata tan-noti ta' sottomissjonijiet u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-12 ta' Dicembru 2002;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti tat-12 ta' Dicembru 2002; tat-30 ta' April 2003 u tas-26 ta' Gunju 2003 fejn il-Qorti ddikjarat li kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza u kwindi fl-ahhar seduta giet differita ghat-2 ta' Ottubru 2003;

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. CITAZZJONI ATTRICI.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Anthony Carbonaro datat 15 ta' April 1965 is-socjeta' Edrichton Development Company Limited ikkoncediet b'titolu ta' cens perpetwu lil certu Peter Gettings Johnston zewg bicciet art kif deskritti fl-istess kuntratt u citazzjoni attrici. It-tieni wahda giet koncessa flimkien ma' certu Carmelo

Camilleri. Din il-koncessjoni saret kif soggetti ghall-kundizzjonijiet kollha elenkati fl-istess kuntratt fosthom u *inter alia* li ma jinfethux hwienet u li l-bini ma jkunx ghola minn sebgha u ghoxrin (27) pied. L-art imsemmija giet trasferita lis-socjeta' konvenuta Munro Phillips and Company Limited bhala soggetta ghac-cens fuq imsemmi. Illi sussegwentement fuq parti minn din l-art kienet inbniet il-Hyperion Hotel proprjeta' tal-konvenuti.

Illi fit-22 ta' Dicembru 1972 Edrichton Development Company Limited ittrasferiet, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, ic-cens lil terzi imma allegatament irritjeniet favur taghha l-kundizzjonijiet kollha mposti fuq l-art fl-imsemmija kuntratti ta' koncessjoni enfitewtici. Sussegwentement Edrichton Development Company Limited giet amalgamata ma' Edrichton Holdings Limited u d-drittijiet spettanti lis-socjeta' Edrichton Development Company Limited naxxenti mill-kundizzjonijiet imposti fuq l-imsemmija art kienu gew assenjati fid-divizjoni tas-socjeta' Edrichton Holdings Limited lis-socjeta' attrici.

Illi s-socjeta' konvenuta qed tippretendi li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa m'ghadhomx applikabbli ghaliha.

Illi s-socjeta' attrici qed tallega wkoll li hija ghad ghandha proprjeta' mit-territorji mill-liema saru l-koncessjonijiet imsemmija, u ghandhom kull interess li jigi asserit u dikjarat li dawk il-kundizzjonijiet bl-imsemmija kuntratti ghadhom japplikaw u huma enforzabli fil-konfront u kontra s-socjeta' konvenuta a favur tas-socjeta' attrici li konsistentement qed titlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti f'dan is-sens fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.

III. ECCEZZJONIJIET U KONTRO-TALBA.

Illi preliminarjament is-socjeta' konvenuta eccepiet il-karenza ta' nteress da parti tas-socjeta' attrici peress li hi kienet ittrasferiet kull jedd jew interess li seta' kellha fuq l-art mertu tal-kawza lil terzi li altrimenti trasferew allegatament l-istess drittijiet favur is-socjeta' konvenuta.

Illi minghajr pregudizzju ghall-istess, s-socjeta’ konvenuta eccepiet ukoll li t-talba tas-socjeta’ attrici hi ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt ghax is-socjeta’ konvenuta akkwistat b’titoli validi d-drittijiet tad-direttarji gia spettanti lill-awturi tas-socjeta’ attrici. *Inoltre*’ din l-azzjoni hi vessatorja ghax qed titlob biss sentenza dikjaratorja li mhux sostenibbli fil-ligi. Illi l-istess socjeta’ konvenuta kompliet tghid li infatti minhabba din il-kawza gew arrekati danni ngenti lis-socjeta’ konvenuta u b’hekk l-istess socjeta’ ntavolat rikonvenzjoni ghar-reseponsabbilita’, likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta’ l-imsemmija danni minnha vantati.

Illi fil-kontro-talba taghha s-socjeta’ konvenuta ppremettiet li hi kienet f’negozju ghat-trasferiment lil terzi ta’ l-ishma taghha u l-Bank of Valletta kien approva facilitajiet biex isir dan in-negozju. Illi pero’ kif il-bank in kwistjoni sar jaf bil-kawza odjerna rtira l-imsemmija facilitajiet. Kwindi l-agir tas-socjeta’ attrici konsistenti fil-ftuh ta’ kawza wasslet biex is-socjeta’ konvenuta sofriet danni ngenti ghax in-negozju thassar u hija l-istess socjeta’ attrici li allegatament hi responsabbli ghad-danni.

Illi min-naha taghha s-socjeta’ attrici rikonvenzjonata eccepiet illi mhiex responsabbli ghall-ebda danni reklamati billi hi ma fixklet ebda negozju imma llimitat ruhha ghar-reklam tad-drittijiet taghha. *Inoltre*’ mhux minnu li s-socjeta’ konvenuta sofriet xi danni. Fir-rigward ta’ terzi azzjonisti fis-socjeta’ konvenuta huwa ma ghandu u ma kellu l-ebda relazzjoni ma' l-istess. Is-socjeta’ rikonvenzjonata sostniet ukoll li n-negozju sar xorta wahda *nonostante* l-pretensjonijiet tas-socjeta’ attrici.

IV. PROVI PRODOTTI.

Illi **Dr. Anthony Demajo** kien direttur ta’ Edrichton Development Company Limited fl-ahhar tas-snin sittin u fil-bidu tas-snin sebghin. Din is-socjeta’ kellha diversi artijiet il-Qawra fosthom l-artijiet li spicca mibni fuqhom il-Hyperion Hotel. Dawn l-artijiet inghataw b’diversi kuntratti ta’ cens. Fir-rigward ta’ l-art li hu mibni l-Hyperion Hotel il-

koncess u l-art li huwa ta’ proprjeta’ ta’ l-istess lukanda l-koncessjoni kienet saret b’diversi atti. L-att principali ta’ koncessjoni kien dak tal-15 ta’ April 1965 fejn ix-xhud ikkonceda art lil Peter Gettings Johnston. Hu qal li fuq din il-koncessjoni kif ukoll fl-ohrajn kollha ta’ l-artijiet tal-Qawra kienu nponew diversi kundizzjonijiet dwar il-mod kif kellu jsir il-bini u dwar l-uzu li seta` jsir minn dak il-bini. Dawn kienu saru ghax kienu qed jizviluppaw l-*area* kollha u riedu jassikuraw ruhhhom li l-art li kienu qed jikkoncedu u li kienet ghadha f’idejhom ma titlifx mill-valur taghha billi jsiru zviluppi jew tlugh ta’ bini sa gholi ndesiderabbli.

Illi meta gie biex jittrasferixxi c-cnus fl-1972 hu xehed li kien qal lin-Nutar li ghalkemm xtaq jittrasferixxi c-cens ried li l-kundizzjonijiet jibqghu a vantagg tieghu. Dan peress illi kellhom diversi nteressi f’din l-arja anke f’art ohra b’koncessjonijiet ohra li kienu ghamlu. B’hekk hu qal: *“meta ghalhekk in-Nutar John Spiteri Maempel ippubblika l-kuntratt tat-22 ta’ Dicembru 1972 b’liema jiena ghan-nom ta’ Edrichton Development Company Limited ittrasferejt xi cnus lil John Pace kont insistejt u kien gie mnizzel fil-kuntratt li dak it-trasferiment kien qed isir soggett ghall-kundizzjonijiet ta’ cens originali li kellhom jibqghu vigenti u in vigore favur taghna.”* Illi biex ma jghaddux il-kundizzjonijiet a favur il-kompratur hu esiga li jissemma fil-kuntratt li kien qieghed izomm id-drittijiet imposti originarjament minnu jibqghu a favur tal-kumpanija. Hu sostna illi kieku l-kundizzjonijiet kienu qed jigu ittrasferiti l-ammont pagabbli kien ikun hafna akbar. John Pace ried li l-kundizzjonijiet jigu ttrasferiti imma x-xhud lanqas biss ikkunsidra li jaghmel dan.

Illi **Anthony Demajo,** direttur tas-socjeta’ Edrichton Estates Limited, spjega l-provenjenza ta’ l-art mertu tal-kawza odjerna u rrefera ghall-kuntratt datat 22 ta’ Dicembru 1972 fejn ic-cens kien inbiegh lil John Pace u jsostni li nzammet kundizzjoni li d-drittijiet u l-kundizzjonijiet li kienu gew imposti fil-kuntratt originali baqghu jsejhu u jappartjenu lill-venditur tac-cens.

Illi hu xehed li sa recentement is-socjeta' konvenuta kienet thallsu c-cens li kien ghadu dovut lis-socjeta' tieghu fuq din l-art u esebixxa kopja tar-ricevuta relattiva.

Illi f'Dicembru 1999 cempillu Dr. Albert Grech fejn infurmah li kien qed isir negozju ta' trasferiment tal-proprjeta' Hyperion Hotel u mir-ricerki kien irrizultalhom li kien hemm kundizzjonijiet imposti mill-kumpanija Edrichton u staqsih jekk kienx lest ibigh id-drittijiet. Ix-xhud qallu li ried jara l-*files* ha jiddetermina ezatt x'kienu l-kundizzjonijiet mposti. Ftit jiem wara avvicinah sensar Ganni Grima laqqghu ma' Lawrence Fino li kien f'xi akkordju mas-socjeta' konvenuta biex jixtri din l-art u l-benefikati fuqha. F'Jannar 2000 waslu fi ftehim u ffirmaw konvenju biex jittrasferilhom id-drittijiet imposti fuq din l-art.

Illi sussegwentement inqala' l-inkwiet bejn il-grupp ta' Fino u s-socjeta' konvenuta u n-negozju prospettat minnu ma sehhx u estenda l-konvenju li kellu. Huwa ntima ufficjalment lis-socjeta' konvenuta bid-drittijiet li kellha s-socjeta' tieghu u billi ra li Munro Phillips and Company Limited kienet ser iccahdu minnhom, ipprezenta l-kawza. Hu cahad li ried jisfratta n-negozju ta' haddiehor. *Inoltre*' zied jghid li s-socjeta' tieghu ghad ghandha diversi artijiet u cnus f'dan it-territorju u fl-inhawi tal-Hyperion Hotel u b'hekk ghandu kull interess li l-kundizzjonijiet imposti fil-koncessjoni originali jibqghu rispettati.

Illi n-**Nutar John Debono** ddikjara illi kien tqabbad minn John Grima u ohrajn sabiex jipprepara l-kuntratti ghax-xiri tal-lukanda Hyperion l-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar ghall-habta ta' Novembru 1999. Huwa pprepara xi ricerki ghall-Avukati tal-kompraturi u spjega li dawn kienu jikkonsistu fuq l-art li fuqha hija mibnija l-kumpless maghruf Hyperion Hotel, gejja minn diversi kuntratti, b'diversi titoli u minghand diversi nies; kif ukoll l-art innifisha hija wkoll iffurmata minn xaghri li hu maghruf b'diversi ismijiet. Huwa mbaghad spjega fid-dettal il-provenjenza taghhom.

Illi **John Grima** fl-affidavit tieghu xehed li hu flimken ma' investituri ohra fosthom Lawrence Fino kienu dahlu f'socjeta' li kienet interessata tixtri l-lukanda Hyperion. In-negozju kien qed isir ma' Zammit Tabona ghan-nom tas-socjeta' konvenuta u Dr Joseph J. Vella u min-naha tax-xhud Dr Albert Grech. L-investituri kienu dahlu f'konvenju mas-socjeta' konvenuta biex jixtru l-proprjeta' in kwistjoni. Huma kellhom jakkwistaw l-ishma tas-socjeta' konvenuta. Fil-konvenju kienu stipulaw li l-proprjeta' kellha tkun libera minn kull irbit. Kienu hallsu s-somma ta' mitejn elf lira Maltin (Lm200,000).

Illi meta waslu biex jikkonkludu l-ftehim kienu ltaqghu Bank of Valletta Legal Office fil-31 ta' Dicembru 1999. Meta gew biex jiffinalizzaw waqt li kien qed jinqara l-kuntratt finali rrizulta li l-art proprjeta' ta' din il-kumpanija fuq liema kienet mibnija l-Hotel Hyperion kienet soggetta ghac-cens favur is-socjeta' Edrichton Company Limited u li kien hemm marbutin diversi kondizzjonijiet fosthom li ma tistax tibni aktar minn zewg sulari u ma tistax tghati hwienet fuq barra lil terzi. L-Avukati rispettivi tal-partijiet, tal-Bank u l-konsulent legali ta' l-investituri qablu li dawn il-kundizzjnijiet kienu jiggravaw l-art. B'hekk l-Avukati waqqfu kollox u Dr. Grech u Dr. Vella u n-Nutar Debono marru l-Arkivju tal-Gvern biex jivverifikaw l-affarijiet. Meta marru lura qalulhom li kien irrizulta li dik kienet is-sitwazzjoni. B'hekk Dr. Michael Borg Costanzi l-Avukat tal-Bank of Valletta waqqaf kollox.

Illi x-xhud kompla li l-investituri ppruvaw jixtru d-dritt fuq dawn il-kundizzjonijiet minghand Edrichton Estates Limited. Infatti kien sar konvenju f'dan is-sens. Ma' Zammit Tabona kienu baqghu li jkomplu n-negozju wara li jiccaraw l-affarijiet ma' Edrichton Estates Limited. B'hekk m'ghamlux ittra ufficjali ghalkemm il-konvenut kien se jiskadi f'dawk il-granet. Wara li rrangaw ma' Edrichton Estates Limited bdew jinnegozzjaw ma' Zammit Tabona, l-prezz minhabba li ppretendew li kellu jsir tnaqqis fil-prezz. Ma waslux u Dr. Vella kien irritorna d-depozitu maghmul minnhom lil Dr. Grech.

Illi **Lawrence Fino** xehed li hu kien wiehed mill-investituri li kienu waslu fi ftehim mas-socjeta' konvenuta u l-Avukat taghhom biex jixtru l-Hotel Hyperion. Kienu diversi nies fosthom ukoll John Grima, Joe Xuereb, il-Perit Tony Vella. Ikkonferma li kien hemm konvenju u li meta marru biex jiffinalizzaw il-kuntratt il-Bank saru jafu li kien hemm xi problemi. Ma saret l-ebda ittra ufficjali ghax l-Avukati tawhom kelma li kollox jirrangaw ghax inkella tas-socjeta' konvenuta kienu se jkomplu jissallbu aktar. B'hekk marru jsibu ta' min kien id-dritt u sabu li kien ta' Tony Demajo u marru jinnegozzjaw biex qabel ma jixtru l-lukanda jkollhom ghall-inqas id-drittijiet f'idejhom. Ftehmu prezz u hallew kapparra u sar il-konvenju. Sadanittant bdew jiddiljaw il-prezz ma' Munro Phillips u ma waslux. F'daqqa wahda semghu li nbieghet lil haddiehor billi sar *transfer of shares*.

Illi **Philip A. Tabone**, wiehed mill-investituri, ikkonferma u kkorobora ma' dak li qalu John Grima u Lawrence Fino.

Illi **Alfred Mifsud,** *financial u management consultant*, xehed li lejn l-ahhar tax-xhur ta' l-1999 kien ha l-inkarigu biex jghin lill-grupp ta' negozjanti jixtru l-lukanda Hyperion. Kien hemm grupp ta' negozjanti li flimkien iffurmaw kumpanija gdida msejha GTFS Limited li kellha tidher fuq il-kuntratt finali biex tixtri l-ishma kollha tas-socjeta' konvenuta proprjetarja tal-lukanda msemmija. Hu xehed li kien prezenti tul hafna min-negozjati li wasslu biex fl-ahhar gie ffirmat konvenju fit-2 ta' Dicembru 1999 li kien ikopri x-xiri ta' l-ishma kollha fil-kumpanija Munro Phillips li kellha b'titlu l-proprjeta' tal-lukanda. Kien hemm diversi problemi x'jigi solvut pero' kienu saru l-arrangamenti kollha fi zmien relattivament qasir u s-self ta' Munro Phillips li sa dak iz-zmien kien ma' L-HSBC kien ser jinqaleb mal-BOV.

Illi fid-29 ta' Dicembru 1999 iltaqghu fil-*Legal Office* tal-BOV plc. ghand Dr Michael Borg Costanzi. Kien hemm prezenti l-investituri kollha, il-bejjiegha ta' l-ishma kollha ta' Munro Phillips and Company Limited, l-Avukati taz-zewg nahat, u l-Avukat tal-HSBC Dr. George Brancaleone li gie msejjah biex jircievi l-flus u jikkancella l-ipoteki tal-bank fuq Munro Phillips. Saru l-kuntratti tas-self ghall-

investituri. F'nofs il-qari tal-kuntratt minn Nutar hu staqsa lill-partijiet jekk jafux li fuq parti mill-art li kienet mibnija l-lukanda kien hemm restrizzjoni fuq l-uzu u l-gholi ta' l-izvilupp li kien mizmum minn wiehed mill-proprjetarji precedenti. Din l-informazzjoni hasdet lix-xerrejja u lil BOV ghax qatt ma kienu gew infurmati b'dan qabel u dan kien fattur ta' importanza sinjifikanti li kien jista' jkollu impatt kummercjali serju fuq il-pjani ta' l-investituri.

Illi l-kuntratt gie pospost ghal xi hin sa ma l-Avukati taz-zewg nahat ghamlu ricerki biex jikkonferma kemm fil-fatt dawn ir-restrizzjonijiet kienu applikabbli jew le. Huma anke marru l-ufficcju tan-Nutar tal-Gvern biex jaraw it-*test* shih tal-kuntratti precedenti. Gew ikkancellati l-kuntratti kollha u kien hemm ftehim li l-konvenju kellu jigi estiz biex ikunu jistghu jsiru ricerki aktar approfonditi. Il-klijenti tieghu kontra kull parir li tahom baqghu ma ffirmaw la estensjoni tal-konvenju u lanqas ghamlu ittra ufficjali biex jipprotegu d-drittijiet taghhom taht il-konvenju. Il-klijenti tieghu wara ricerki ltaqghu mat-titolari ta' dawn id-drittijiet u sar konvenju biex jixtru l-istess drittijiet bil-hsieb li mbaghad ikunu jistghu jipprocedu bix-xiri ghal somma mnaqqsa li tiehu in konsiderazzjoni l-ispejjez tax-xiri ta' dawn id-drittijiet u x-xoghol li ghamlu biex waslu ghal dan l-arrangament. Hu kien kwazi dejjem prezenti ghal dawn in-negozjati. Wara certu zmien fejn ippruvaw jaslu ghal ftehim gdid l-Avukat tal-venditur cempel lix-xhud u qallu li lilhom jirrizultalhom li ma jezistux dawk id-difetti li kien hareg bihom in-Nutar u staqsih jekk il-klijenti kenux lesti biex jersqu biex itemmu dak li kien gie pospost fid-29 ta' Dicembru 1999. Wara li x-xhud ikkonsulta mal-klijenti nfurmah li ma kienx jirrizultalhom li l-problemi gew rizolti u lanqas il-bank ma kien sodisfatt li dan kien il-kaz u b'hekk qallu li l-klijenti jersqu biss jekk il-prezz jigi aggustat bl-ispejjez tax-xiri tad-drittijiet biex jifdu l-limitazzjoni ta' l-izvilupp.

Illi n-**Nutar Victor Bisazza** xehed li hu gie nkarigat minn Anthony Zahra biex ikun parti minn *team* sabiex jippreparaw it-trasferiment tas-*shares* ta' Munro Phillips. Huwa qabbdu biex jaralu l-kuntratti li bihom is-socjeta' konvenuta akkwistat il-proprjeta'. Kien hemm konvenju

iehor ghaddej f'dak il-hin li gie nkarigat u kienu qed jistennew li jekk l-*outcome* ta' l-ewwel konvenju jispicca kienu jistghu jaghmlu konvenju huma. Saru jafu d-diffikultajiet li nqalghu fl-ewwel konvenju u tawhom importanza. Huwa b'hekk ordna l-kopji kollha mill-arkivju. Ra l-pjanti kollha li juru l-art li fuqha nbena l-Hyperion Hotel. Hu kkompalja l-kuntratti kollha relevanti billi beda mill-originali u sab dawn ir-*restrictive clauses.* Illi huwa esebixxa Dok. "VB1" meta John Pace li biegh lilhom kien akkwista minghand Edrichton Development Company Limited fejn inkluda diversi diretti dominji. Huwa qal li ma kien hemm xejn li min ibiegh lil John Pace kien qed jirrizerva xi haga favur tieghu. Huwa b'hekk ikkonkluda li dwar il-kundizzjonijiet il-kwistjoni giet sorvolata ghax ukoll huma xtraw id-dirett dominju u kkonsolidaw. Huwa kkonsulta ma' l-awturi fejn iddistingwew bejn *fidi - redemption* u xiri ta' dirett dominju. *Inoltre*' talab anke parir legali minghand Avukat. *Inoltre*' rrefera ghad-*division of companies* ta' Edrichton Development Company Limited (Dok. "VB 3") ghax Edrichton Estates kienet wahda mir-*recipient companies*. Hu qal li m'hemm l-ebda referenza fid-*division of companies* la ghal dawn id-dirett dominji b'eccezzjoni ta' wiehed u ma giet riportata l-ebda rizerva ta' restrizzjonijiet antiki. Ma saret l-ebda korrezzjoni fid-*division of companies*. Illi *inoltre*' kellem lill-Perit tal-klijenti tieghu biex jikkonfermalu kemm kien l-gholi qabel ma bdew l-alterazzjonijiet u hu qallu fl-1969 u kwindi kienu ghaddew aktar minn tletin sena u hadd ma kien tkellem fuqha.

<u>V. KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI.</u>

Illi s-socjeta' konvenuta eccepiet preliminarjament il-karenza ta' nteress da parti tas-socjeta' attrici *stante* li qed issostni li s-socjeta' attrici kienet ittrasferiet kull jedd jew interess li seta' kellha fuq l-art mertu tal-kawza.
Illi qabel ma tigi deciza din l-eccezzjoni preliminari, li hi proprju l-pern tal-kawza odjerna, huwa mportanti li ssir referenza ghal dak li ntqal dwar l-interess fil-gurisprudenza nostrali.

Illi fil-kawza **"Joseph Laferla et vs Carmelo sive Charles Attard et"** (P.A. (RCP) 30 ta' Jannar 2002 - Cit. Nru: 803/94/RCP) gie riaffermat illi l-gurisprudenza nostrali u anke ta' Qrati barranin tirrikjedi li rekwizit imprexindibbli ta' kull azzjoni hu l-interess f'min jipproponiha. Illi l-Qorti kkwotat dak li ntqal fis-sentenza **"J. Muscat et vs R. Buttigieg et"** (A.C. 27 ta' Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) fejn intqal:-

"L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Illi fis-sentenza **"Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et"** (A.C. (JSP) – 6 ta' Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell sostniet:-

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa 'l'utilita' finale della domanda giudiziale nel tema dell'asserita esistenza o violazione del diritto'. Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista' tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista' jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta' l-awtorita' gudizzjarja".

*"Illi kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-15 ta' Lulju 1952 (Vol.36. ii. 493), fl-ismijiet "**Edgar Baldacchino vs Rosie Bellizzi et"** li:-*

"Citazzjoni tista' ssir biex tinghata semplici dikjarazzjoni, u ma hemmx bzonn bilfors li tintalab dejjem kundanna … biss, min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – 'l'azione civile non puo' essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando

l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata e inammissibile'.

Illi hekk ukoll fis-sentenza **"Alexander Eminyan vs John Mousu' pro et noe et"** (A.C. 28 ta' Frar 1997 - Vol. LXX1. ii.429) u fis-sentenza **"Saviour Scerri et vs Salvu Farrugia et"** (P.A. (RCP) l-1 ta' Ottubru 2002) sostnew *"li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbuziv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir".*

Illi fil-fatt, fil-kawza "**Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalita` tieghu bhala Ufficjal Principali ta' l-Immigrazzjoni"** (P.A. (JRM) 18 ta' Jannar 2001 - Cit Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk:

*"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta' l-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B' ta' l-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-ezistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Falzon Sant Manduca vs Weale**", maqtugha fid-9 ta' Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".*

*"Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il-motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jezisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-13 ta' Marzu 1992, fil-kawza fl-ismijiet "**Francis Tonna vs Vincent Grixti**", Kollezz. Vol LXXV1.iii.592]."*

Illi fis-sentenza **"M Bond vs C Mangion et"** gie spjegat li:

“Fost ir-rekwiziti ta’ l-interess guridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, cjoe` dak li Mortara jiddefinixxi bhala. "La utilita` finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di un diritto". Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta.”

Dan kien ikkonfermat fis-sentenza **“A Calleja vs O Micallef”** (A.C. 1 ta’ April 1992 – Vol LXXVI.ii.247).

Illi fs-sentenza ohra tas-17 ta’ Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard”** qalet li “*l-interess guridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta’ l-azzjoni”.* F’dan il-kaz fil-mori tal-kawza nbidlu c-cirkostanzi u l-Qorti kkummentat li:

“Sa minn qabel ma nghatat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, il-kumpanija attrici kienet ittrasferit id-drittijiet taghha fuq l-art u b’hekk kull interess taghha fl-azzjoni guridika li kienet ipproponiet kontra l-konvenut, awtomatikament spicca. U n-nuqqas ta' nteress qatel ukoll id-dritt li tigi tal-kumpanija attrici inkwantu dan ma giex iddivorzjat mid-drittijiet fuq l-art u lanqas ma gie assunt mit-terzi li akkwistaw dak l-interess”.

“L-interess guridiku, huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta' l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju. Il-Qorti, da parti taghha, ma tistax tkompli bil-gudizzju sakemm il-konvenut stess ma jurix li huwa ghandu nteress guridiku li jottjeni sentenza kontra l-attur, li dak l-interess m’ghandux.”

Illi din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza: **“Micallef vs Pisani”** ssostniet li:-

“Illi l-Qrati taghna fissru wkoll li l-interess ta’ parti li tiftah kawza jrid jibqa’ jintwera tul il-kawza kollha ghaliex jekk tali nteress jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista’ tissokta”.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti sabiex ikun hemm prununzjament fuq din l-eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta hemm bzonn u huwa necessarju li jittiehdu in konsiderazzjoni spunti legali u fattwali ohra li sejrin jigu trattati aktar ‘il quddiem, li proprju jirrigwardaw ukoll dak li eccepiet is-socjeta’ konvenuta fit-tieni eccezzjoni taghha cjoe’ li s-socjeta’ konvenuta akkwistat b’titoli validi d-drittijiet tad-direttarji gia’ spettanti lill-awturi tas-socjeta’ attrici u dan peress li l-interess tas-socjeta’ attrici jiddependi wkoll fil-kwalita’ ta’ dritt li hija tvanta.

Illi n-Nutar Dottor John Debono, fl-affidavit tieghu spjega l-provenjenza ta’ l-art in kwistjoni. Mir-ricerki li ghamel irrizulta li l-art li fuqha huwa mibni l-kumpless maghruf bhala “Hyperion Hotel” gejja minn diversi kuntratti, b’diversi titoli u minghand diversi nies u dan huwa kkonfermat mid-diversi kuntratti li gew esebiti f’din il-kawza li jikkonfermaw dan kollu u senjatament qed issir riferenza ghad-dokumenti “EDR 1” sa Dok. “EDR 16” apparti l-kuntratti indikati fic-citazzjoni attrici u fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta.

Illi l-art innifisha kienet originarjament tikkonsisti f’xaghri li huwa maghruf b’diversi ismijiet. B’hekk irrizulta li originarjament (tnehhi xi parti minn din l-art) din kienet tappartjeni lill-Perit Edwin England Sant Fournier *proprio* jew taht isem is-socjeta’ li huwa kien jirraprezenta u lil Dottor Anthony Demajo. Maz-zmien din il-proprjeta’ inghatat b’cens jew sub-cens lil uhud minn nies, kif jidher mill-kopji tal-kuntratti relattivi li gew ipprezentati fl-atti tal-kawza odjerna sakemm fl-ahhar waslet fil-pussess tas-socjeta’ konvenuta.

Illi kif jidher mill-kuntratt datat 15 ta’ April 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Carbonaro, is-socjeta’ Edrichton Development Company Limited ikkoncediet b’enfiteusi perpetwa lil Peter Gettings Johnston zewg bicciet art konsistenti l-ewwel wahda f’porzjoni art sitwata f’Bugibba fil-limiti ta’ San Pawl il-Bahar maghrufa “Tal-Qawra” tal-kapacita’ ta’ mitejn u sebgha u hamsin (257) qasab kwadri, u t-tieni wahda, koncessa flimkien ma' certu

Carmelo Camilleri, konsistenti f'porzjoni art ohra sitwata f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, ukoll maghrufa "Tal-Qawra" tal-kapacita' ta' elf, mitejn u tmienja u tmenin (1288) qasab kwadri. Illi dawn it-trasferimenti kienu soggetti ghal xi kundizzjonijiet fosthom li ma jinfethux hwienet u li l-bini ma jkunx ghola minn sebgha u ghoxrin (27) pied. Illi d-dicitura wzata fl-imsemmi kuntratt hi s-segwenti testwalment indikati fil-paragrafi (j) u (k) ta' l-istess kuntratt a fol. 10 tal-process:-

"(j) Any building erected on the said plots may not exceed the height of twenty seven feet, measured from the highest point of the pavement fronting the said plots."

"(k) The grantee may not open or keep a shop on the said plots."

Illi kif diga' ntqal din l-art giet trasferita lis-socjeta' Munro Phillips and Company Limited bhala soggetta ghac-cens u fuq parti mill-istess art inbniet il-lukanda Hyperion Hotel proprjeta' tas-socjeta' konvenuta.

Illi sussegwentement permezz tal-kuntratt datat 22 ta' Dicembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel is-socjeta' Edrichton Development Company Limited ittrasferiet lil John Pace d-*directum dominium* ta' l-art in kwistjoni. Illi fl-istess kuntratt gie dikjarat is-segwenti:

"… the vendor hereby does hereby sell, transfer and convey to the purchaser who accepts and buys (a) the directum dominium in perpetuity of two hundred and seventy one pounds, fifteen shillings (stg 271.15s) equivalent to two hundred and seventy-one Maltese Liri and ninety-five cents (Lm271.95c) payable yearly in advance on the fourteenth of April of each year and encumbering the Hyperion Hotel and its adjoining land at Qawra…………..(b) the directum dominium………"

"This sale is being made and accepted under the following terms and conditions :-

1. The directa dominia transferred by this deed are being bought by purchaser under all those rights and conditions contained in the title deeds above-mentioned."

Illi meta jinqara` dan il-kuntratt jirrizulta li wiehed mill-kuntratti msemmija huwa datat 15 ta' April 1965 fejn wiehed isib il-kundizzjonijiet li jikkoncernaw il-vertenza odjerna u li ssemma precedentement.

Illi proprju minhabba din il-klawsola, s-socjeta' attrici qed issostni li hija ghamlet dan it-trasferiment favur John Pace tad-dritt li jippercepixxi biss il-hlas tac-cens tant li ttrasferitlu d-diretti dominji taht il-kundizzjonijiet ezistenti fl-istess koncessjoni originali ta' cens tal-15 ta' April 1965 b'dan ghalhekk li l-kundizzjonijiet fl-istess imsemmi kuntratt li ma jsirx bini f'gholi aktar minn sebgha u ghoxrin (27) pied u li ma jinfethux hwienet fuq l-art in kwistjoni baqghu fil-fatt veljanti, u ghalhekk sa certu punt l-istess drittijiet li jaggravaw fuq l-art baqghu in verita' vestiti fl-istess socjeta' attrici.

Illi ghalhekk l-istess socjeta' attrici qed tikkontendi li meta is-socjeta' konvenuta qed tippretendi li bit-trasferiment li sar tad-dirett dominju lill-istess John Pace permezz tal-kuntratt ta' l-1972 b'hekk s-socjeta' attrici ttrasferiet ukoll kull jedd jew interess li kellha fuq l-istess art, dan ma huwiex minnu u wisq inqas korrett *stante* li fl-imsemmi trasferiment tad-*dirett dominju* hija espressament assoggettat l-istess trasferiment tad-dirett dominju ghall-kondizzjonijiet kollha li kienu ezistenti u minnha imposti fil-koncessjoni enfitewtika tal-kuntratt tal-15 ta' April 1965 inkluzi l-limitazzjonijiet ta' l-gholi ta' l-istess bini u restrizzjonijiet li setghu jsiru fuq l-istess art u l-bini li jsir fuqha.

Illi f'dan ir-rigward is-socjeta' konvenuta ssottomettiet illi d-dicitura tal-kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1972 hu semplici u car u l-attur ma gab ebda prova kif tirrikjedi l-ligi dwar l-interpretazzjoni tal-klawsola fejn qed jippretendi li biha zamm ferm favur tieghu l-kundizzjonijiet enfitewtici.

Illi dwar interpretazzjoni ta' kuntratt jibda` biex jinghad illi bhala principju generali, l-ligi u senjatament l-**artikolu 1002 tal-Kodici Civili** jipprovdu li "*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni*".

"*Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – **"Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines"**).

Illi kif inghad ukoll fis-sentenza **"General Cleaners Company Limited vs Accountant General et"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001) "*Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvalta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu*" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).

Jintqal *inoltre* illi "*Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet*" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza **"Beacom vs Spiteri Staines"** – ibid; **"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" –** P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001; **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** – P.A. RCP. 30 ta' Novembru 2000; **"Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" –** P.A. RCP 30 t'Ottubru 2001).

Illi dan huwa wkoll konformi mal-principju *contra scriptum non est argumentum,* li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element

kostituttiv taghha, prova li ovvjament f'din il-kawza ma ngabitx, u lanqas hija biss allegata (**"Joseph Grech Sant noe vs Avukat Dr. Riccardo Farrugia et noe"** – A.C. 28 ta' Frar 1997), **"Anton Spiteri vs Alfred Borg noe"** (P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2000 - 751/00/RCP)**; "M. Callus noe vs M. Micallef"** (P.A. (RCP) 12 ta' Dicembru 2001); **"Alexander Ellul et vs Boris Onoprienko et"** (P.A. (RCP) 30 ta' Mejju 2002).

Illi jirrizulta, u din hi anke r-ratio tal-ligi, (**art. 1004 tal-Kodici Civili**) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista` tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Disposizzjoni li tirrifletti l-principju "*in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat".*

Illi kif diga` nghad iz-zewg partijiet qed jaghtu interpretazzjoni differenti ta' klawsola fl-imsemmi kuntratt. F' dan ir-rigward, il-Qorti rat id-dokumenti kollha u waslet ghas-segwenti konkluzjoni.

Illi d-dicitura fil-kuntratt imsemmi ma thalli lok ghall-ebda nterpretazzjoni ghax hija cara u dan peress li fl-ewwel lok jidher mill-istess kuntratt, li dak li gie trasferit lill-istess John Pace bil-kuntratt imsemmi tat-22 ta' Dicembru 1972 kien id-dirett dominju u dan biss in kwantu dan jirreferi ghad-dritt li jipperceppixxi l-hlas ta' cens minn fuq l-artijiet indikati tant li tul il-kuntratt kollu, dak li jinghad li qed jigi trasferit bhala dirett dominju perpetwu, sar b'riferenza l-ewwel u qabel kollox, jekk mhux esklussivament, b'riferenza ghall-ammont ta' cens dovut fuq kull porzjoni ta' art hemm deskritta, tant li l-ewwel tissemma s-somma ta' cens applikabbli u fit-tieni lok biss tissema' kull darba l-porzjoni ta' art li tali hlas ta' cens ikun qed jiggrava. Minn dan johrog car li dak li gie trasferit fl-istess kuntratt medesimu kien id-dritt tad-dirett dominju li jithallas tali ammont ta' *canone* u xejn izjed, *stante* li ma hemm l-ebda riferenza ghal ebda dritt iehor imsemmi li gie wkoll hekk trasferit. Illi infatti l-kuntratt huwa maghmul kollu bl-istess mod fejn hemm l-ewwel lista ta' l-ammont ta' cens li kien

qed jigi trasferit u wkoll wara hemm id-deskrizzjoni rispettiva ta' l-art jew bini fejn l-istess cens huwa mpost.

Illi fit-tieni lok fl-istess kuntratt jinghad li l-ammont ta' prezz imhallas ghall-akkwist ta' tali dirett dominju waslu ghalih billi saret kapitalizzazzjoni tac-cnus hemm imsemmija u hekk trasferiti fl-istess kuntratt bir-rata ta' disgha fil-mija (9%) u b'hekk jidher car li fil-fissazzjoni tal-prezz kull mal-partijiet hadu in konsiderazzjoni kien biss l-ammont ta' cens li kellu jigi percepit u l-ebda valur ma gie stabbilit fuq il-kondizzjonijiet l-ohra kollha tac-cens li kienu jiggravaw l-istess art, b'dan ghalhekk li jidher car li tali kondizzjonijiet, illum il-mertu tal-kawza odjerna, lanqas qatt ma kienu kkonsidrati li jaghmlu parti mill-istess trasferiment mis-socjeta' attrici lill-imsemmi John Pace, u dan jidher car mid-dicitura ta' l-istess kuntratt abbazi tal-kondizzjoni numru 2 imposta fl-istess kuntratt.

Illi fl-ahharnett l-istess kuntratt medessimu jghid ukoll li:-

2. The directa dominia transferred by this deed are being bought by purchaser under all those rights and conditions contained in the title deeds above-mentioned."

Illi ghalkemm id-dicitura hawnhekk ma hijiex daqshekk felici, tali klawsola tikkonferma dak kollu li nghad iktar 'il fuq u cjoe' li l-unika trasferiment li sar f'dan il-kuntratt kien biss tad-dritt li l-akkwirenti akkwista d-dritt li jippercepixxi huwa, minflok il-venditur, il-hlas ta' l-imsemmi cens impost fuq l-istess fond u din il-klawsola specfika hija ntenzjonata sabiex tikkonferma li d-drittijiet li gew akkwistati mill-istess John Pace kienu in verita' suggetti u kienu ser jibqghu suggetti ghall-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali ta' cens fosthom dawk gravanti l-istess art, liema kondizzjonijiet huma s-suggett tal-kawza odjerna. Kieku ma kienx hekk ma kenitx tigi inserita din il-klawsola li kif jirrizulta aktar 'il quddiem f'din is-sentenza tpoggiet hemmhekk b'rikjesta specifika tal-vendituri. Mill-bqija mill-kontenut tal-kontratt komplessiv jirrizulta car li l-unika dritt li gie trasferit mis-socjeta' attrici kien proprju dak medessimu imsemmi fl-istess kuntratt u dak indikat f'dan il-gudizzju ta' din il-Qorti.

Illi ghalhekk isegwi li meta John Pace akkwista ‘l hekk imsejjah fil-kuntratt *directum dominium*, huwa akkwista d-dritt li jithallas l-imsemmi cens hemm indikat u kanonizzat, li abbazi ta’ l-istess kapitalizzazzjoni citata fl-istess ftehim gie ffissat il-prezz, pero’ dan ghamlu suggett ghall-kundizzjonijiet li kienu jaggravaw l-art originarjament, li baqghu hekk veljanti favur il-koncessjonarji rispettivi ta’ l-istess, inkluz fil-kaz tas-socjeta’ attrici. Illi l-konsegwenza naturali ta’ dan hija illi meta John Pace ittrasferixxa d-*directum dominium* lis-socjeta' konvenuta huwa seta' biss ibigh bid-drittijiet u l-kundizzjonijiet li kien akkwista huwa. Bl-ebda mod John Pace ma seta’ jbigh dak li m’ghandux u dan in vista tal-principju *nemo dat quod non habet.* Kwindi meta s-socjeta’ konvenuta akkwistat id-*directum dominium* ta’ partijiet mill-art in kwistjoni, l-kundizzjonijiet li kienu jaggravaw fuq l-istess artijiet baqghu hekk veljanti u vestiti fil-persuna tas-socjeta’ attrici.

Illi jirrizulta li sussegwentement ghall-istess kuntratt, l-imsemmi John Pace fis-17 ta’ Jannar 1979 b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza biegh lis-socjeta’ konvenuta akkwistat id-*dirett dominium* fuq l-art imsemmija “Tal-Qawra” kif ukoll fuq l-art maghrufa bhala “Tax-Xaghra” filwaqt illi hadet b’subcens parti mill-art maghrufa bhala “Tad-Duqqaqa”.
Illi kwindi ma hemm l-ebda dubju li permezz ta’ l-imsemmi att kien hemm il-konsolidazzjoni tat-titlu ghax saret il-konfuzjoni ta’ l-*“utile dominium”* mad-*“directum dominium”* fuq tal-porzjoni divizi ta’ art hemm deskritti fl-imsemmi kuntratt formanti parti lill-artijiet maghrufa “Tal-Qawra” u “Tax-Xaghra” u dan fil-persuna tas-socjeta’ konvenuta.

Illi pero’ fl-opinjoni tal-Qorti dan ma jbiddel xejn min-natura ta’ dak fuq gja spjegat ghaliex kollox jiddependi minn xi dritt li kien akkwista l-imsemmi John Pace fil-kuntratt tieghu mas-socjeta’ attrici tat-22 ta’ Dicembru 1972, u ladarba gja gie stabbilit li l-unika dritt li kien akkwista l-istess awtur tas-socjeta’ konvenuta minghand is-socjeta’ attrici kien biss it-trasferiment tad-dritt ta’ dircríettetarju li jircievi l-ammont ta’ cens fuq imsemmi fuq l-artijiet hemm deskritti, mela allura dak id-dritt biss ta’ percipazzjoni ta’

cens seta` in effetti jigi trasferit lill-istess socjeta' konvenuta, u dan in virtu` tal-principju *"nemo dat quod non habet".*

Illi taht dan l-aspett, is-sottomissjoni tas-socjeta' konvenuta li permezz tal-konfuzjoni bejn id-dirett dominju u l-*utile* dominju fl-istess persuna, kwalunkwe kondizzjoni li kien hemm spiccat minhabba tali konfuzjoni ghax iz-zewg drittijiet inghaqdu fl-istess persuna hija ta' importanza teoretika, *stante* li jidher car mill-interpretazzjoni fuq esposta, li mhux kull dritt ta' direttarju gie effettivament trasferit lis-socjeta' konvenuta, u dan peress li l-kondizzjonijiet li gravaw l-istess fondi baqghu hekk veljanti faur il-koncessjonarji originali u ghalhekk proprjeta' ta' l-istess socjeta' u kull ma s-socjeta' konvenuta helset minnu b'tali akkwist, kien proprjament w unikament il-hlas ta' l-imsemmi cens, tant li f'dan il-kaz jista' jinghad li l-istess akkwist *da parte* tas-socjeta' konvenuta ta' l-imsemmi cens kien jekwivali ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ghall-fidi ta' cens u xejn izjed.

Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti hija konxja tal-fatt li l-istess socjeta' konvenuta issottomettiet li l-materja ta' konfuzjoni ta' l-*utile dominium* mad-*directum dominium* permezz ta' kuntratt ta' xiri ta' l-istess dirett dominju ma ghandhiex tkun konfonduta mal-kwistjoni rigward il-fidi ta' cens u l-aspetti guridici naxxenti minn din is-sitwazzjoni. Dan ghaliex hija ssostni li f'materja ta' redenzjoni tac-cens, il-fidi jikkorrispondi biss ghall-akkwist tac-cens sa dak in-nhar impost billi ssir kapitalizzazzjoni ta' cens u ghalhekk ma jkunx hemm ukoll kumpens ghall-helsien mill-obbligi l-ohra kontrattwali fuq imposti, b'dan li l-istess kondizzjonijiet jibqghu ghalhekk applikabbli fuq l-art in kwistjoni.

Illi infatti fin-nota taghha s-socjeta' konvenuta tkompli tghid hekk:-

"Din il-problema ma tinqalax fil-kaz tal-konfuzjoni ta' l-utile mad-dirett dominju in kwantu hawnhekk il-koncedenti u l-koncessjonarju jsiru haga wahda u certament issa b'dan it-tlahhim, l-utilista qua akkwirent ukoll tad-dirett dominju,

mhux logikament mistenni li jinsisti ghall-imposizzjoni tar-restrizzjonijiet fuqu nnifsu.”

Illi din il-Qorti tasal biex taqbel li in effetti u fil-principju hemm jew ahjar jista’ jkun hemm differenzi bejn l-kaz tal-konfuzzjoni li ssehh fejn ikun hemm fidi ta’ cens u fejn ikun hemm trasferiment tac-cens u tad-dirett dominju, u dan kemm minhabba l-persuni li jistghu jkunu nvoluti f’kazi ta’ fidi ta’ cens u t-trasferiment tad-dirett dominju min-naha l-ohra u kemm ukoll dwar in-natura tat-trasferiment partikolari ta’ l-istess dirett dominju.

Fil-fatt fl-ewwel kaz ta’ fidi ghal dak li huma l-persuni nvoluti dejjem se jkun hemm il-konfuzjoni ta’ l-*utile* mad-dirett dominju; fit-tieni kaz fil-kaz ta’ trasferiment ta’ l-*utile* dominju dan mhux necessarjament isehh ghaliex id-dirett dominju tista’ tixtrih anke terza persuna li mhux l-utilista u kwindi f’kaz bhal dan ma jkunx hemm konfuzjoni.

Illi pero’ meta d-dirett dominju jinxtara mill-utilista effettivament din il-konfuzjoni ssehh u b’hekk l-utilista u l-koncessjonarju jsiru haga wahda, ghalkemm kollox jiddependi x’wiehed jifhem permezz tat-trasferiment tad-dirett dominju, u jekk wiehed hux qed jirreferi sempliciment ghad-dritt li wiehed jircievi l-*canone* jew inkella ghad-drittijiet li wiehed jiddetjeni bhala direttarju tal-proprjeta’ u senjatament bhala l-persuna ta’ *dominus* li tkun imponiet kondizzjonijiet u ggravat l-istess art moghtija in koncessjoni.

Illi minn dan isegwi li meta d-dirett dominju jinxtara mill-utilista ghalkemm il-procedura adottata hija differenti minn dik ta’ fidi ta’ cens pero’ r-rizultat finali huwa fil-fatt analogu ghal dak li huwa li l-obbligu tal-hlas ta’ cens peress li dan jispicca; f’dan is-sens il-fidi jista’ jkollu effett biss ghal dak li huwa liberazzjoni minn hlas ta’ cens u xejn fuq kull obbligazzjoni ohra li biha hija iggravata l-art; min-naha l-ohra l-akkwist tad-dirett dominju mill-utilista permezz ta’ trasferiment jista’ jkollu effetti ohra apparti l-liberazzjoni tal-hlas tal-*canone,* inkluz il-liberazzjoni minn xi kondizzjonijiet li jiggravaw l-istess art, pero’ dan minnu innifsu huwa suggett ta’ konvenzjoni bejn il-partijiet, iktar u

iktar minhabba id-dispozizzjoni ta' l-**artikolu 1499 tal-Kap 16** li thalli fil-liberta' tal-partijiet li jaghmlu l-kondizzjonijiet appositi mbasta ma jkun hemm xejn kuntrarju ghall-ligi.

Illi konsegwentement din il-Qorti thoss li dak li ntqal f'materja ta' redenzjoni tac-cens ghandu wkoll japplika f'xiri ta' cens, meta min ikun qed jixtri d-*directum dominium* ikun l-utilista fil-kaz meta jkun car mill-ftehim tal-partijiet anke fil-kaz tat-trasferiment tad-dirett dominju, li dak li *in verita'* jkunu trasferew il-partijiet jkun biss id-dritt ta' hlas ta' cens, li meta dan isehh, favur l-utilista' naturalment, iwassal ghall konkluzzjoni li l-obbligu tal-hlas ta' cens jispicca proprju minhabba l-konfuzzjoni tad-dritt li tircievi c-cens u l-obbligu tal-hlas jiltaqghu fl-istess persuna. F'dan is-sens ma hemm l-ebda dubju li tali trasferiment tad-dirett dominju jkun jekwipara ghall-fidi ta' cens u dak li jsir jkun biss kapitalizzazzjoni ta' l-istess cens rapprezentata bil-prezz ghat-trasferiment medessimu.

Illi ladarba fil-kaz odjern gja gie stabbilit li t-trasferiment li kien sar mis-socjeta' attrici lil John Pace, l-awtur tas-socjeta' konvenuta, kien biss ghad-dritt li jircievi l-hlas ta' l-imsemmi *canone*, dan in effetti jekwipara ghall-fidi ta' cens li effettivament sehh meta l-istess socjeta' konvenuta xtrat id-drittijiet li kellu sabiex jircievi l-istess hlas John Pace, u b'hekk ma gie trasferit l-ebda dritt iehor lis-socjeta' konvenuta, *stante* li l-imsemmi John Pace *in verita'* ma kellux drittijiet iktar minn hekk.

Illi ghalhekk f'dan l-isfond ser issir referenza ghall-gurisprudenza nostrana rigward dan il-punt li tghin ukoll fis-soluzzjoni ta' l-imsemmija pendenza u li *in verita'* tikkonferma dak li sa issa inghad f'din id-decizjoni.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph G. Coleiro noe vs Maria Felicita Cremona"** (A. C. 14 ta' Ottubru 1987), fl-ewwel lok giet ikkwotata s-sentenza ta' l-ewwel istanza fejn fost ohrajn intqal:

"Illi l-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet (cjoe' l-padrun dirett) jghati lill-parti l-ohra (ic-censwalist jew l-

enfitewta), ghal dejjem jew ghal zmien, fond, bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat, illi din ta' l-ahhar tintrabat li thallas bhala rikonoxximent tad-dominju (ara art. 1576 tal-Kodici Civili). Il-partijiet jistghu jistipulaw il-kondizzjonijiet li jridu, sakemm dawn ma jkunux kontra l-ligi u ma jmorrux kontra certi dispozizzjonijiet tal-ligi regolanti l-istitut tal-enfitewsi msemmija fl-art.1581 tal-Kodici Civili; fost dawn id-dispozizzjonijiet insibu proprju l-artikolu 1582 A ta' l-istess Kodici."

Illi fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet hekk:-

*"Illi in effett malli l-"canone" stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt, jigi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jigi l-padrun dirett, assolut tal-fond kollu kif kien gie moghti in enfitewsi. Skond l-awtur citat (**Ricci**) pero' meta jkun hemm rizervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjeta' maghmula favur il-koncedent dawn ghandhom jigu konsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jinghad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kemm ukoll meta jsir bil-forza tal-ligi bhal kaz in ezami. Il-Qorti ta' l-Appell ta' Ruma fit-30 ta' Dicembru, 1879 (Roce XX11.2.155) segwiet dawn il-principji li ghadhom kif issemmew aktar 'il fuq u esprimiet ruhha f'dan is-sens. "Il capitale del canone, pur rappresentando il prezzo giusto e venale del dominio diretto, quando nessuna riserva a favore del concedente sia stata fatta nel contratto di enfiteusi, non lo rappresenta nel caso inverso in cui siffatta riserva si verifica." (Ricci Vol. V111 p.64).*

Illi jidher li dak li ntqal fuq huwa konformi wkoll ma' dak li gie pronuncjat mill-Qorti ta' Cassazione ta' Ruma fit-3 ta' Mejju, 1897. Inter alia din il-Qorti qalet li fil-kaz in ezami "il diritto di caccia riservato nel fondo proprio e' un <u>elemento della proprieta'</u> e potendo concepirsi divisamente da tutti gli elementi che costituiscono il dominio e che producono le varie utilita' che se ne possono ricavare, puo' il proprietario, nel concedere il fondo ad enfiteusi, riservarlo per se ed escluderlo dalle utilita' spettanti all'enfiteuta in virtu della concessione (para.371 Repertorio Generale di Giurisprudenza". Coem Voce Enfiteusi). F'para.372 ta' l-

istess insibu li "In questo caso l'affrancazione dell'enfiteusi non puo' esimere l'affrancante dall'obbligo di osservare il divieto della caccia, (Coen op.cit)".

"Illi l-istess principji jinsabu wkoll imsemmija fil-Commentario del Codice Civili (Libro Terzo pag.98,99) Scialoia e Branca. Bhala raison d'etre ta' dawn ir-ragunamenti u biex isahhahhom huwa qal li s-sitwazzjoni tikkonsisti f'dan "da un lato il principio del rispetto della volonta' delle parti quando essa non e' in contrasto con la volonta' del legislatore, dall'altro il principio che nessuno debba indebitamente arricchirsi a danno di un altro, concorrono ad avvalorare questa interpretazione."

"Illi ghalhekk jidher li a bazi tad-duttrina u gurisprudenza fuq citata illi ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh l-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta' proprjeta' dawn id-drittijet jibqghu valjanti nonostante l-fidi tac-cens."

Illi dan gie konfermat f'sentenza ohra ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud"** (A.C. 22 ta' Novembru 1995) fejn fil-kuntratt originali fejn il-fond gie mghoti b'enfiteusi, l-enfitewta kellu jhalli partijiet mis-sit koncess bhala rurali. Illi l-Qorti sostniet is-segwenti:-

"Huwa ovvju li wara li jsir dan il-fidi, l-ex censwalist isir proprjetarju. Hemm ghalhekk il-konsolidazzjoni jew konfuzjoni tad-diretto dominium ma' dak utili, u dak li kien qabel utilista isir proprjetarju assolut";

*"Il-kuncett tal-proprjeta' kif kontenuta fil-ligi taghna hija kuncett assolut. Is-sid normalment ghandu d-dritt li jaghmel dak li jrid bil-proprjeta' tieghu; anke jiddistruggiha, salv xi drittijiet li jkunu setghu akkwistaw fuqha t-terzi li jridu jigu rispettati. Minkejja li dak il-kuncett assolut ta' proprjeta' gie mxellef b'diversi ligijiet ta' natura pubblika fl-interess tal-pubbliku in generali, bejn il-privat il-kuncett ghadu dak li kien. Hekk infatti jipprovdi l-**artikolu 320 tal-Kodici Civili Kap.12:***

“Il-proprjeta’ hija l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mill-ligi”;”

Illi l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell irreferiet ukoll ghall-**artikolu 1499(2) tal-Kap.16** li jipprovdi li l-partijiet jistghu jaghmlu bhal kundizzjoni ta’ kuntratt ta’ enfitewsi, kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghall-ligi. Fil-kaz in kwistjoni l-Qorti ddecidiet li l-kundizzjoni kienet wahda li setghet tigi legalment imposta u sostniet ukoll li:-

“L-intenzjoni cara ta’ l-istess koncedenti temergi bhala rieda li fil-fond in kwistjoni, u fil-vicinanza tieghu, il-volum ta’ bini jkun limitat biex b’hekk jigi pprezervat certu sbuhija u simetrija fil-kostruzzjonijiet li mal-moghdijiet taz-zmien setghu jsiru u jigi evitat dak il-clustering ta’ bini li sfortunatament jezisti fi bnadi ohra ta’ pajjizna.”

Illi b’hekk m’hemm l-ebda dubju li t-terminazzjoni tal-hlas ta’ cens bil-konfuzzjoni bejn id-dirett dominju u l-*utile* dominju fl-istess persuna ma jgibx necessarjament it-thassir tal-kondizzjonijiet kollha ta’ cens li jkunu jiggravaw l-istess art hekk soggetta ghall-enfitewsi. Fil-kaz tal-fidi ta’ cens dan qatt ma huwa l-kaz hlief ghal dawk il-kondizzjonijiet intimament diretti mal-hlas ta’ l-istess cens u konsegwenti ghall-istess u fil-kaz ta’ trasferiment ta’ l-istess dirett dominju lill-utilista dan jiddependi mit-termini precizi tal-ftehim milhuq bejniethom, u anke f’certi kazi jekk dan isirx mill-persuna li mponiet originarjament mhux biss l-ammont ta’ cens imma wkoll il-kondizzjonijiet gravanti l-istess art jew stabbli.

Illi ovvjament dan jiddependi fuq in-natura ta’ konvenzjoni milhuqa bejn il-kontraenti u l-*avendi causa* taghhom u hija suggett ta’ nterpretazzjoni ta’ kuntratti fil-parametri fuq gja esposti ghall-kaz in ezami u ghal dan il-ghan din il-Qorti tirreferi ghal dak li gja inghad f’din id-decizjoni dwar in-natura ta’ trasferiment li sar bejn is-socjeta’ attrici u John Pace permezz tal-kuntratt pubbliku datat 22 ta’ Dicembru 1972 u din il-Qorti hawn tikkonferma l-istess.

Illi ma’ dawn din il-Qorti zzid ukoll li apparti d-dicitura esplicita’ ta’ l-istess kuntratt appena msemmi li minnu jirrizulta li dak li gie biss trasferit kien biss id-dritt li wiehed jircievi l-istess hlasijiet ta’ cens, mill-provi prodotti jirrizulta li gie sodisfacentement ippruvat li l-iskop principali ta’ dawn il-kondizzjonijiet imposti fil-koncessjoni originali enfewtika kienu dawk li rrefera ghalihom fix-xhieda tieghu Dr. Anthony Demajo li kien direttur ta’ Edrichton Development Company Limited u li kien involut direttament meta l-artijiet in kwistjoni nghataw b'cens b'diversi kuntratti nkluz dak tat-trasferiment b’cens perpetwu ta’ l-artijiet hemm deskritti lil Peter Gettings Johnston bil-kuntratt tal-15 ta’ April 1965. Huwa nfatti qal illi dawn il-kundizzjonijiet kienu saru ghax kienu qed jizviluppaw l-*area* kollha u l-vendituri riedu jassiguraw ruhhom li l-art li kienu qed jikkoncedu u li kienet ghadha f'idejhom ma titlifx mill-valur taghha billi jsiru zviluppi jew tlugh ta' bini sa gholi ndesiderabbli. Illi tant kienet importanti ghas-socjeta’ attrici din il-kwistjoni li meta gie biex jitrasferixxi c-cnus fl-1972 huwa sostna li nsista specifikatament man-Nutar li jigi mnizzel fil-kuntratt li dak it-trasferiment kien qed isir soggett ghall-kundizzjonijiet ta’ cens originali li kellhom jibqghu vigenti u *in vigore* favur tas-socjeta’ attrici u l-aventi kawza taghha.
Illi din l-affermazzjoni kif gja nghad tinsab konfermata bil-klawsoli indikati ta’ l-imsemmi kuntratt tat-22 ta’ Dicembru 1972, li gew ezawrjentement ikkonsidrati f’din is-sentenza u jinghad ukoll li jirrizulta wkoll li tali kundizzjonijiet li jaggravaw l-art ghandhom fihom dak l-element tal-proprjeta’ rikjest mill-awturi u l-gurisprudenza u allura sakemm il-proprjetarju u l-koncedent originali ma jcedix jew jitrasferixxix espressament l-istess drittijiet fuq il-kondizzjonijiet li ggravaw l-istess art jew stabbli, dawn jibqghu veljanti u gravanti l-istess proprjeta’.

Illi jinghad ukoll li apparti li t-talbiet attrici huma sostnuti fuq bazi legali jirrizulta mill-provi prodotti illi kien hemm konvenju bejn grupp ta’ nvestituri u s-socjeta’ konvenuta sabiex jinxtraw l-ishma tax-*shares* tal-kumpanija Munro Phillips and Company Limited. Illi meta waslu ghall-iffirmar tal-kuntratt u kienu kollha l-ufficcju legali tal-Bank of Valletta, fid-29 ta’ Dicembru 1999, in-Nutar waqt il-qari tal-

kuntratt staqsa lill-partijiet jekk kenux jafu li parti mill-art li kienet mibnija l-lukanda Hyperion kien hemm restrizzjoni fuq l-uzu u l-gholi ta' l-izvilupp li kien mizmum minn wiehed mis-sidien precedenti. Din l-informazzjoni hasdet lix-xerrejja u lill-Bank of Valletta u b'hekk il-kuntratt gie pospost sakemm l-Avukati prezenti taz-zewg nahat marru biex jaghmlu r-ricerki biex jikkonfermaw jekk ir-restrizzjonijiet kenux applikabbli. Illi huma qablu li in effetti dawn kienu ghadhom jaggravaw l-art. Dan irrizulta mix-xhieda ta' John Grima, Philip A. Tabone u Alfred Mifsud. Imbaghad l-investituri wara ricerki li ghamlu dahlu f'konvenju ma' Edrichton Estates Limited biex jixtru d-drittijiet fuq dawn il-kundizzjonijiet. Sadanittant ippruvaw ukoll jinnegozzjaw prezz gdid mas-socjeta' konvenuta li skond huma kellu jkun anqas minhabba l-ispejjez tax-xiri tad-drittijiet pero' ma waslux. Illi mix-xhieda ta' Alfred Mifsud irrizulta wkoll li wara certu zmien l-Avukat tal-venditur cempillu biex jghidlu li rrizultalhom li dawk il-kundizzjonijiet ma kenux applikabbli u jekk kenux lesti jtemmu n-negozju. Wara konsultazzjoni mal-klijenti, Mifsud qallu li lilhom ma kienx jirrizultalhom li l-problemi gew rizolti u lanqas il-bank ma kien sodisfatt li dan kien il-kaz u din il-Qorti thoss li l-prewkawzjoni murija f'dan in-negozju kienet altru minn gustifikata kif jirrizulta minn din id-decizjoni.

Illi minn dan isewgi li *nonostante* li s-socjeta' konvenuta akkwistat id-dirett dominju u saret proprjetarja ta' partijiet divizi mill-art hemm deskritti u li fuq parti minnhom hemm fuqha mibnija l-Hyperion Hotel izda r-restrizzjonijiet indikati fil-koncessjoni originali ghadhom jaggravaw l-art ghar-ragunijiet imsemmija u dan peress li tali kondizzjonijiet hemm imposti fuq l-istess art qatt ma gew trasferiti mill-koncessjonarji originali ta' l-istess u t-trasferiment ta' l-istess hekk imsejjah dirett dominju skond il-kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1972, qatt ma kien jimporta t-trasferiment jew ic-cessjoni ta' l-istess kundizzjonijiet imsemmija u mertu tac-citazzjoni attrici.

Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghas-sentenza **"Joseph Coleiro nomine vs Maria Felecita' Cremona"** (A.C. 14 ta' Ottubru 1987) fejn inghad li l-fidi

ta' cens, (u din il-Qorti zzid ma' l-istess it-trasferiment tad-dritt li wiehed jircievi l-hlas tac-cens) igib l-abrogazzjoni naturali u necessarjament konsegwenzjali ta' certi pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' l-enfitewsi bhal ma huma dawk li jirrigwardaw il-hlas tal-lawdemju u x-xoljment ta' l-enfitewsi minhabba morozita' fil-hlas ta' cens, u l-garanzija ghall-hlas tac-cens. *"Izda l-Qorti ma tarax ghaliex il-fidi tac-cens ghandu jwassal ukoll ghall-abrogazzjoni tal-pattijiet jew kondizzjonijiet ohrajn, sakemm din l-abrogazzjoni ma tkunx kif inghad, wahda naturali u konsegwenzjali"…. "Ghalhekk ……dawk il-kondizzjonijiet li jkunu nnegozjaw il-partijiet (naturalment sakemm dawn ikunu validi ab initio) jibqghu jissussistu minkejja l-fidi ta' cens……".*

Illi fl-istess sentenza kompla jinghad li:-

"Illi din il-konkluzjoni tidher li ghandha bazi wkoll fil-principji generali rigwardanti l-kuntratti. Infatti l-artikolu 1036 tal-Kodici Civili jghid li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fidi, u jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha din ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens tal-partijiet (u fil-kaz li ma hemmx kunsens, jew ghar-ragunijiet maghrufin mill-ligi (u ma tirrizulta ebda raguni tali) - ara artikolu 1035 (2) tal-Kodici Civili".

Illi din id-decizjoni giet ukoll segwieta fis-sentenza **"Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud"** (A.C. 22 ta' Novembru 1995) fejn inghad li kull obbligu ghandu jinghata sinifikat legali – *"l-intenzjoni cara ta' l-istess koncedenti temergi bhala rieda li fil-fond in kwistjoni u fil-vicinanzi tieghu, il-volum ta' bini jkun limitat biex b'hekk jigi preservat certu sbuhija u simetrija fil-kostruzzjonijiet li mal-moghdija taz-zmien setghu jsiru u jigu evitati ………..*" u wkoll saret riferenza ghall-fatt li fil-ligi l-kuncett ta' proprjeta' huwa assollut pero' dan ma jfissirx li mhux suggett ghal diversi kondizzjonijiet kemm minhabba l-interess pubbliku in generali u wkoll dak privat rapprezentat bid-drittijiet altrui li johorgu mill-ligi u anke bl-impozizzjoni ta' kondizzjonijiet

skond kif pattwit, kemm-il darba dan kollu huwa permess fil-ligi.

Illi rigward it-tieni eccezzjoni ghalhekk jinghad li din ma tistax tigi milqugha peress li s-socjeta' konvenuta ma akkwistatx id-drittijiet direttarji kollha fuq l-art kollha mertu tal-kawza odjerna kemm minhabba li l-kondizzjonijiet originarjament imposti fuq l-istess art, baqghu sa llum veljanti a favur is-socjeta' attrici u dan relattiv ghal dawk il-porzjonijiet divizi ta' art fuq indikati u mertu tac-citazzjoni odjerna u anke peress illi fil-konfront ta' l-art maghrufa bhala "Tad-Duqqaqa" hija akkwistat biss drittijiet bhala subenfitewta. B'hekk kif qalet is-socjeta' attrici fil-konfront ta' din l-art, is-socjeta' konvenuta tista' tezercita biss dawk id-drittijiet spettanti lilha bhala subenfitewta izda f'din l-istess kapacita' taghha hija wkoll ghandha tosserva dawk l-obbligi kollha li gew imposti originarjament mid-direttarji ta' l-art. Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Aquilina noe vs Edgar Ellul"** (P.A. (J.S.P) 16 ta' Gunju 1994) il-Qorti sostniet :-

"…illi s-sub-enfitewta sew jekk mhux rikonoxxut mid-direttarju u aktar u aktar jekk hu hekk rikonoxxut hu obbligat li jaghmel tajjeb bil-proprjeta' ghall-hlas tac-cens. Kif hu wkoll obbligat li josserva l-adempiment ta' dawk il-klawsoli tal-koncessjoni enfitewtika ***originali*** *li jimponu kondizzjonijiet fuq ic-censwalista favur id-direttarju bhala parti mill-konsiderazzjoni ta' l-ghoti tal-koncessjoni. Dawn huma kondizzjonijiet li, bhac-cens, jiggravaw il-proprjeta' u jikkondizzjonaw it-tgawdija taghha mill-enfitewta u s-successuri tieghu fit-titolu. Kien allura jispetta lis-sub-enfitewta li jivverifika sewwa l-provenjenza tal-proprjeta' li kien intenzjonat li jiehu b'enfitewsi temporanja u jaccerta ruhu anke mill-kondizzjonijiet li kellu jissodisfa lid-direttarju skond ma jkun gie minnu mpost fil-koncessjoni originali. Ma jaghmilx hekk riskju tieghu. Hu ovvju li l-inadempjenza jew in-non-kuranza tieghu bl-ebda mod ma tista' tippregudika d-drittijiet tad-direttarju, kif lanqas ma jista' s-sub-enfitewta jezonera ruhu mill-obbligu minnu assunt sempliciment billi jsostni illi min ikkoncedielu l-proprjeta' ma mponiex fuqu dawk il-kondizzjonijiet li d-direttarju kien originarjament impona. Jibqa' dejjem direttament*

responsabbli versu d-direttarju ghal adempiment ta' dawn l-obbligi salv li f'certi kazi jista' hu jkollu dritt ta' ridress kontra min ikun ikkoncedielu l-proprjeta'."
Illi ghal kompletezza ssir referenza wkoll ghal dak li ssottomettiet is-socjeta' konvenuta fin-nota taghha fejn irreferiet ghall-att ta' divizjoni tal-kumpanija Edrichton Holdings Limited (l-awtur tas-socjeta' attrici) ghal dik il-parti li tirrigwarda l-"*fifth recipient company*" cjoe' s-socjeta' attrici odjerna. Hija sostniet li minn dan il-kuntratt m'hemm xejn li jindika jew li juri li s-socjeta' attrici zammet favur taghha xi drittijiet enfitewtici. Saret referenza rigward is-subdirett dominju u cens annwu relattiv fuq bicca art li qeghda fil-kwartier tal-lukanda Hyperion fl-att ta' divizjoni "*item 50*" fejn l-art partikolari hi "*car park*" fejn ma hemm ebda bini u ghalhekk il-limitazzjoni ta' l-gholi ta' bini ma japplikax. Illi din id-divizjoni saret fis-sena 1998 mentri l-kawza odjerna giet intavolata fis-sena 2000 u minkejja dan it-trapass ta' zmien is-socjeta' attrici m'ghamlet ebda att korrettorju. In-Nutar Victor John Bisazza wkoll xehed f'dan is-sens. Illi din il-Qorti thoss li anke jekk ma saret l-ebda referenza ghall-istess kondizzjonijiet dan ma jfissirx li s-socjeta' attrici tilfet, cediet jew irrinunzjat ghal xi d-drittijiet li l-aventi kawza taghha kellha u zammet favur taghha

Illi s-socjeta' konvenuta eccepiet ukoll illi l-azzjoni attrici hi ghal kollox vessatorja *stante* li qed titlob biss sentenza dikjaratorja li mhix sostenibbli fil-ligi. Illi ghal kuntrarju ta' dak li qed issostni s-socjeta' konvenuta, m'hemm xejn fil-ligi li jippreKludi milli parti tipprezenta citazzjoni fejn titlob dikjarazzjoni min-naha tal-Qorti u din il-Qorti taqbel ma' l-istess u taghmel riferenza ghas-sentenza **"Joseph Grech vs Ludgarda Grech"** (A.C. 11 ta' Jannar 1989 – Vol. LXXIII.i. 247 fejn inghad li m'humiex vjetati domandi diretti ghall-otteniment ta' semplici dikjarazzjoni, purche' dawn ikunu preordinati ghal domanda definitiva u finali, anke jekk din tkun ghada ma gietx dedotta f'gudizzju dejjem jekk il-Qorti tkun perswaza li l-parti ghandha nteress li titlob dik id-dikjarazzjoni u li dik id-dikjarazzjoni hekk mitluba tkun tista' tifforma l-bazi ta' kawza ohra li tkun tista' ssir fil-futur, b'dan li l-interess ma ghandux ikun ipotetiku imma jrid ikun konkret u jrid jissussti fil-konfront

tal-konvenut li jkun l-legittimu kontradittur. Ta’ l-istess portata hija d-decizjoni **“Helen Zammit Psaila vs Luqa Ellul”** (P.A. (JCC) 23 ta’ Jannar 1956 – Vol. C. XLIA.ii.1956.

Illi fl-isfond ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju wkoll li l-istess socjeta’ attrici ghandha l-interess guridiku li tressaq ‘il quddiem din il-kawza, *stante* li hija qed taghmel dan sabiex hija tipprocedi l-interessi u l-patrimonju taghha u d-drittijiet taghha fuq l-imsemmija artijiet u bini tas-socjeta’ kovenuta, u mir-rizultanzi ta’ din il-kawza gie ppruvat, fl-opinjoni tal-Qorti, li dan id-dritt allegat tas-socjeta’ attrici rejalment u legalment jezistu u ghadu veljanti sa llum.

Illi fir-raba’ eccezzjoni taghha s-socjeta’ konvenuta eccepiet illi kif giet imposta l-kawza arrekatilha danni. Infatti s-socjeta’ konvenuta pprezentat kontro-talba f’dan is-sens. Hija sostniet li kienet f’negozju ghat-trasferiment lil terzi ta’ l-ishma taghha. Illi l-Bank of Valletta kien approva facilitajiet sabiex isir dan in-negozju izda meta l-bank sar jaf bil-kawza ntavolata mis-socjeta’ attrici rtira l-facilitajiet imsemmija. Kwindi s-socjeta’ konvenuta sofriet danni ngenti minhabba li kellu jithassar in-negozju tal-bejgh ta’ l-ishma lil terzi.

Illi fl-ewwel lok jinghad li s-socjeta’ konvenuta ma pproduciet ebda prova biex tissostanzja tali allegazzjoni mressqa fil-kontrotalba taghha u dan anke fis-sens li l-ebda danni ma gew ippruvati jew almenu mressqa ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti. Illi fi kwalunkwe kaz is-socjeta’ attrici kienet qeghda tagixxi biss biex tissalvagwardja d-drittijiet li kienet qed tippretendi u li rrizultaw li kienu jappartjenu lilha finalment. Kwindi ladarba kienet qed tagixxi hekk m’ghandha qatt tkun meqjusa bhala li kienet responsabbli ghal xi danni li setghu allegatament gew sofferti mis-socjeta’ konvenuta. Fl-ahharnett jirrizulta li ma gie sfrattat l-ebda negozju ghax dan sar xorta wahda u bl-ebda mod ma gie kkontestat. Din il-Qorti fil-fatt thoss li l-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta mhux biss hija bla ebda bazi legali izda addirittura vessatorja.

Illi fuq kollox tmur kontra l-principju fondamentali accettat minn dawn il-Qrati u fil-gurisprudenza nostrali nkluza dik espressa fid-decizjonijiet fl-ismijiet **"Vincent Mercieca vs George Galea"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001) u **"Jane Spiteri vs Nicholas Camilleri"** (P.A. (JSP) 10 ta' Jannar 1002) li *"huwa principju fondamentali illi min jezercita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-ezercizzju ikun responsabbli ghall-hsara li bhala konsegwenza jista' jbaghti haddiehor, in omagg ghall-massima "qui suo iure utitur, non videtur damnum facere",*

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet fuq esposti t-talba attrici ghandha tintlaqa' u b'hekk l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta qed jigu michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dak li jirrigwarda c-citazzjoni attrici ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, **tilqa' t-talba attrici** b'dan illi:-

1) Tiddikjara li l-art koncessa b'enfitewsi perpetwa bl-att tal-15 ta' April 1965, fuq liema tinsab in parti mibnija l-Hyperion Hotel fil-Qawra, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, ghadha soggetta ghall-kondizzjonijiet kollha mposti fl-istess kuntratt u dan favur is-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' April 2000 kontra s-socjeta' konvenuta.

Illi fir-rigward tal-**kontro-talba tas-socjeta' konvenuta,** ghal dawn l-istess motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' attrici, **tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' konvenuta fl-istess kontro-talba taghha** *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
Bl-ispejjez kollha ta' l-istess kontro-talba kontra l-istess socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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