MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 878/2000/1

Edrichton Estates Limited

v.

Munro Phillips and Company Limited u b'digriet tat-3 ta' Ottubru 2006 is-socjeta "Capua Holdings Limited" (C2852) giet ammessa tintervjeni "*in statu et terminis*"

Il-Qorti,

Preliminari;

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Mejju 2000, is-socjeta` attrici ppremettiet illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Carbonaro tal-15 ta' April 1965, is-socjeta` Edrichton Develoment 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 fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar maghrufa 'tal-Qawra' tal-kapacita` ta' 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' 1288 qasab kwadri kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt u kif soggetti ghal kondizzjonijiet kollha elenkati fl-istess kuntratt fosthom senjatament li ma jinfethux hwienet u li l-bini ma jkunx oghla 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 imsemmija kienet in parti inbniet l-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 c-cens lill-terzi imma rritjeniet favur taghha l-kondizzjonijiet kollha imposti fuq l-art fl-imsemmija kuntratti ta' koncessjoni enfitewtici; illi Edrichton Developments 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' enfitew[z]i perpetwa ma ghadhomx applikabbli ghaliha; illi l-atturi ghad ghandhom proprjeta` mit-territorji mill-liema saru l-koncessjonijiet fuq imsemmija; illi l-atturi ghandhom kull interess li jigi asserit u dikjarat li dawk il-kondizzjonijiet imposti bil-fuq imsemmija kuntratti ghadhom japplikaw u ingenti [recte: vigenti] fil-konfront tal-konvenuti; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:-

"1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-art koncessa b'enfitewsi perpetwa b'att tal-15 t'April, 1965 fuq liema

tinsab in parti mibnija l-Hyperion Hotel fil-Qawra, Bugibba limiti ta’ San Pawl il-Bahar, ghada 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 tal-istess kondizzjonijiet; bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

B’nota pprezentata fit-8 ta’ Gunju 2000, is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

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

"Illi fit-tieni lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal fuq premess it-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-direttarji gia spettanti lill-awturi tas-socjeta` attrici.

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

"Illi l-kawza kif imposta arrekat danni lis-socjeta` eccipjent li a bazi taghha hi qed tintavola l-opportuna talba rikonvenzjonali."

Talba rikonvenzjonali tas-socjeta` konvenuta.

Fit-talba rikonvenzjonali taghha s-socjeta` konvenuta ppremettiet:-

"Illi s-socjeta` esponenti kienet f’negozju ghat-trasferimenti lil terzi tal-ishma taghha; illi l-Bank of Valletta kien approva faciliajiet 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; li 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 tal-ishma lill-terzi; illi hi s-socjeta` attrici llum rikonvenuta f'dawn il-proceduri li hi unikament responsabbli ghad-danni hekk sofferti mis-socjeta` esponenti; dan premess s-socjeta` rikonvenjenti talbet li dik il-Qorti:

"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 jistabilixxu 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 (sic)."

Is-socjeta` attrici Edrichton Estates Ltd intavolat is-segwenti nota tal-eccezzjonijiet ghall-kontro talba tas-socjeta` konvenuta fejn eccepiet:
"Illi fl-ewwel lok is-socjeta` attrici ma hija responsabbli ghal 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.

"Illi inoltre mhux minnu li l-istess Munro Phillips & Company Ltd sofriet xi danni kif pretiz mill-istess socjeta` konvenuta.

"Illi inoltre fir-rigward ta' terzi azzjonisti fl-istess socjeta` Munro Phillips & Company Ltd huwa ma ghandu u ma kellu l-ebda relazzjoni kwalsijasi ma' l-istess.

"Illi inoltre mhux veru li b'xi mod gie intralcjat xi negozju mill-attur stante li sa fejn jaf l-attur stess in-negozju sar xorta wahda nonostante l-pretensjonijiet tieghu.

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

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza tat-2 ta’ Ottubru 2003, bil-mod segwenti:
“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 a 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 flwaqt 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.”

Dana wara li ghamlet rassenja tal-fatti u s-segwenti konsiderazzjonijiet legali:-
“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 f’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 Qort ta’ l-Appell sostniet:-

"“*Illi d-definizzjoni accettat fil-gurisprudenza nostrana ta’ interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa “l’utilita` finale della domanda gudiziale 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 spettai. 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. LXXI.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 illegali 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 da 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. Da l-interess m’hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f’valur ekonomiku [ara per ezempju, orti 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-elemti, 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’ da 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 LXXVI.iii.592]”*

L-ewwel Qorti, apparti dawn is-sentenzi hawn fuq citati ghaddiet in rassenja diversi pronunzjamenti ohra in materja li jikkonfermaw dak li gja inghad hawn fuq u wara ghaddiet biex taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti sabiex ikun hemm pronunzjament 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 ‘l 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 jiddipendi wkoll fil-kwalita` ta’ dritt li hija tivvanta.

“Illi n-Nutar 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 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-Edwin England Sant Fournier *proprio* jew taht l-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 ippresentati 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 Johnstom 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 (LM271.95) 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 tac-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 is-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 enfiteutika tal-kuntratt tal-15 ta’ April 1965 inkluzi l-limitazzjonijiet ta’ l-gholi tal-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 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-kuntratt 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 Spiter 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 aggunta ghall-kontenut ta’ att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b’mod ambigwu”* (Vol. XXXIV. P. III. P. 746).

L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ghamlet rassenja ta’ gurisprudenza tal-Qrati taghna rigwardanti l-interpretazzjoni ta’ kuntratti in sostenn ta’ dak li jinghad fl-artikoli relevanti tal-Kodici u wara dan kompliet hekk:-
“Illi kif diga` nghad iz-zewg partijiet qed jaghtu interpretazzjoni differenti ta’ klwasola fl-imsemmi kuntratt. F’dan ir-rigward, il-Qorti rat id-dokumenti kollha u waslet ghas-sewgenti 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 jippercepixxi 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 tissemma 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 ukoll 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 ma' l-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 medesimu jghid ukoll li:-

""2. The directa dominja transferred by this deed are being bought by the purchaser under all those rights and conditons 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 akkwistat d-dritt li jippercepixxi huwa, minflok il-venditur, il-hlas tal-imsemmi cens impost

fuq l-istess fond u din il-klawsola specifika 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-kuntratt komplessiv jirrizulta car li l-unika dritt li gie trasferit mis-socjeta` attrici kien proprju dak medesimu imsemmi fl-istess kuntratt u dak indikat f'dan il-gudizzju ta' din il-Qorti.

"Illi ghalhekk isegwi illi 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 ghal 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 li 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-titolu 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 [recte: mill]-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'direttarju 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 favur 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 tal-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-finijijiet 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 hawnehkk 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 semplicement 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 nnifsu huwa suggett ta' konvenzjoni bejn il-partijiet, iktar u iktar minhabba id-disposizzjoni 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 medesimu.

"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 drittjiet 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-enfitwesi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet (cjoe` l-padrun dirett) jghati lill-parti l-ohra (ic-censwalist jew l-enfiteuta), 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 disposizzjonijiet tal-ligi regolanti l-istitut tal-enfitewsi msemmija fl-art. 1581 tal-Kodici Civili; fost dawn id-disposizzjonijiet tinsibu proprju l-artikolu 1582 A tal-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 elemento della proprieta` 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 'l 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' jbati 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."

L-appell tas-socjeta` konvenuta

Is-socjeta` konvenuta Munro Phillips Company Limited hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u b'hekk b'rikors intavolat fil-21 ta' Ottubru 2003, interponiet appell minnha lil din il-Qorti fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tirrevoka dik is-sentenza billi tilqa' l-eccezzjonijiet taghha u

konsegwentement tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici pprezentat risposta ghar-rikors ta' l-appell tas-socjeta` konvenuta fejn issottomettiet illi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u li ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Ikkunsidrat:

Qabel ma' din il-Qorti tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji tas-socjeta` appellanti ghandu jigi rilevat dak li gara fil-mori tal-proceduri ta' l-appell u cioe` t-talba tas-socjeta` Capua Holdings Limited li b'rikors intavolat fid-9 ta' Mejju 2006, talbet awtorizzazzjoni li tintervjeni *in statu et terminis* f'dawn il-proceduri, u l-eccezzjonijiet ulterjuri sollevati mis-socjeta` konvenuta appellanti.

Is-socjeta` Capua Holdings Ltd, irrilevat li hija kienet ittrasferiet lil terzi l-ishma li kellha fil-kumpannija appellanti u in sostenn ta' l-interess taghha f'din il-kawza ssottomettiet li "fid-19 ta' Mejju 2004, l-akkwirenti ta' l-ishma fil-kumpannija Munro Philips and Company Limited intavolat kawza quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "**Sea Bank Catering Company Limited et v. Capua Holdings Limited et** (Cit. nru:- 358/04TM) minhabba l-ezitu tal-kawza fl-ismijiet fuq premessi [cioe` l-kawza meritu ta' dan l-appell] u pendenti quddiem din il-Qorti."

L-istess socjeta` rikorrenti kompliet tghid li "f'dawk il-proceduri l-akkwirenti qeghdin jinvokaw il-garanziji li nghataw mill-esponenti u qeghdin jitolbu l-hlas ta' danni u riduzzjoni fil-prezz imhallas ghax-xiri ta' l-ishma. Illi ghalhekk l-esponenti ghandha interess f'dawn il-proceduri". Flimkien ma' l-istess rikors imsemmi s-socjeta` Capua Holdings Ltd ipprezentat nota ta' sottomissjonijiet u talbet li din tigi ammessa.

It-talba ghall-ammissjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` Capua Holdings Ltd giet michuda u gie ordnat l-isfilz taghha b'digriet tat-3 ta' Ottubru 2006, f'liema data

izda t-talba tal-istess socjeta` Capua Holdings Limited sabiex tintervjeni *in statu et terminis* giet milqugha. Sussegwentement u cioe` fil-21 ta’ Novembru 2006, giet ammessa n-nota ta’ sottomissjonijiet ta' l-istess socjeta` li giet prezentata mar-rikors tas-17 ta’Ottubru, 2006.

Fl-udjenza tal-21 ta’ Novembru 2006, wara li giet ammessa n-nota ta’ osservazzjonijiet tas-socjeta` intervenuta fil-kawza Capua Holdings Ltd, l-appell gie differit ghas-sentenza bil-fakolta` lill-partijiet l-ohra in kawza, u cioe` s-socjeta` appellanti u s-socjeta` attrici appellata, li jipprezentaw risposta bis-sottomissjonijiet taghhom sat-8 ta’ Jannar 2007, kif hekk ghamlu.

Fit-22 ta’ Frar 2007, is-socjeta` appellanti intavolat rikors iehor fejn talbet li tigi awtorizzata tipprezenta nota ta’ sottomissjonijiet ohra “dwar punti godda jew mhux korretti kontenuti fin-nota tas-socjeta` appellata”. Din t-talba qed tigi prezenzjalment michuda u konsegwentement din il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ta' l-imsemmija nota addizzjonali u dana billi l-kawza kienet tinsab differita ghas-sentenza.

Gara wkoll li fid-29 ta’ Settembru 2006, is-socjeta` appellanti talbet awtorizzazzjoni sabiex ai termini ta’ l-Art. 2112 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta tipprezenta eccezzjoni ulterjuri ta’ preskrizzjoni a tenur ta’ l-Artikolu 481(1) tal-Kap. 16. Inoltre, b’rikors iehor intavolat fit-3 ta’ Ottubru 2006, l-istess socjeta` appellanti regghet talbet, ukoll a tenur ta' l-Artikolu 2112 tal-Kap. 16, li tigi awtorizzata teccepixxi ulterjorment il-preskrizzjoni *ai termini* ta’ l-Artikoli 2140 u 483 tal-Kap. 16. Dawn it-talbiet gew milqugha b’digriet tat-3 ta’ Ottubru, 2006 (ara l-verbal ta' dik l-udjenza).

L-eccezzjoni sollevata flimkien mar-rikors tad-29 ta’ Settembru 2006, tghid hekk*:*
“Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ohra maghmula mill-eccipjent, anke jekk wiehed kellu jaccetta l-allegazzjoni attrici li dak pattwit fil-kuntratt tal-1965 jikkostitwixxi holqien ta’ servitu`, l-alterazzjonijiet li minnhom qieghed isir ilment ilhom li

bdew isiru iktar minn tletin (30) sena u b'hekk it-talbiet attrici huma preskritti ai termini tas-subincizz (1) ta' l-Artikolu 481 tal-Kap 16;

Fl-eccezzjonijiet ulterjuri annessi mar-rikors tat-3 ta' Ottubru 2006 fejn jinghad hekk:
"Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ohra maghmula mill-eccipjenti, l-eccipjenti qed jeccepixxi ulterjorment il-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16; u

"Illi inoltre, minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ohra maghmula mill-eccipjenti, l-eccipjenti qed teccepixxi ulterjorment il-preksrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 483 tal-Kap 16."

Ikkunsidrat:

Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma ben esposti fis-sentenza appellata u ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwarhom. Din il-Qorti ghalhekk, u a skans ta' ripetizzjonijiet zejda, taghmel referenza ghal dak li irrizulta u gie rapportat fis-sentenza appellata. Jinghad biss, fil-qosor, li l-kwistjoni tikkoncerna l-ezistenza o meno ta' servitujiet imposti mis-socjeta` Edrichton Development Company Limited f'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa ta' bictejn art moghtija lil certu Peter Gettings Johnston ippubblikat fil-15 ta' April 1965, in atti Nutar Anthony Carbonaro. F'dik il-koncessjoni is-socjeta` koncedenti, apparti l- imposizzjoni tac-cens, imponiet ukoll fuq l-enfitewta zewg restrizzjonijiet u cioe` fl-ewwel lok li fil-proprjeta` koncessa ma jinfethux hwienet u fit-tieni lok stipulat servitu "*altius non tollendi*" billi imponiet li kull kostruzzjoni edilizja li setghet issir fuq l-art trasferita ma teccedix l-gholi ta' 27 pied mil-livell tal-bankina.

Fit-22 ta' Dicembru 1972, is-socjeta` Edrichton Development Co Ltd, gia awtrici tas-socjeta` attrici, bieghet id-dirett dominju li kellha fuq l-art mertu tal-kawza lil certu John Pace fejn jinghad espressament hekk:
"the vendor 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 (LM271.95) payable yearly in advance on the forteenth of April of each year and encumbering the Hyperion and its adjoining land at Qawra …..”

Il-kontraenti stipulaw ukoll s-segwenti:
“This sale is being made and accepted under the following terms and conditions:-

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

Kienet din il-kondizzjoni ossia kjarifika li tat lok ghal dawn il-proceduri billi l-problema li giet rinfaccata biha l-ewwel Qorti kienet jekk it-trasferiment tad-*directum dominium* hawn fuq imsemmi kienx jirriferi biss ghad-dritt tal-akkwirent John Pace li jippercepixxi ic-cnus gja` imhallsa lis-socjeta` Edrichton Development Co Ltd mill-istess enfitewta jew jekk, in forza ta’ dak li jinghad fil-paragrafu numru (1) tat-Terms and Conditions hawn fuq riportat, dan it-trasferiment kienx ukoll jinkludi s-servitujiet imposti fil-koncessjoni enfitewtika originali tal-15 ta’ April, 1965. Naturalment is-socjeta` konvenuta tirritjeni li dan it-trasferiment kien jkopri kollox mentri s-socjeta` attrici issostni li l-kondizzjoni numru (1) kienet intiza biex taccerta li jibqghu veljanti favur taghha dawk obbligi, hawn fuq imsemmija, imposti fuq l-utilista.

L-ewwel Qorti waslet ghal konkluzzjoni li t-tezi attrici timmerita li tigi akkolta u dana wara li qalet:
“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 jippercepixxi 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 tissemma 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 ukoll 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 ma' l-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."

Din il-Qorti, ezaminati bir-reqqa l-atti kollha, u wara li hadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti, inkluzi dawk tas-socjeta` intervenuta fil-kawza, hija tal-fehma li l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti ma ghandhiex tigi disturbata billi hija korretta sew minhabba l-konsiderazzjonijiet li dik il-Qorti ghamlet fir-rigward kif ukoll billi kien certament fl-interess tas-socjeta` Edrichton Deveolpment Co Ltd li zzomm ghaliha dawk id-drittijiet naxxenti mill-kuntratt tal-15 ta' April 1965, billi, *qua* proprjetarja ta' diversi artijiet ohra fl-inhawi, hi, u mhux John Pace, kellha l-interess li tassigura li l-izvilup jkun tali li ma jigix pregudikat il-valur ta' dawk il-proprjetajiet.

Illi wara kollox ghandu jigi osservat li fi trasferimenti ta' proprjeta` jigi trasferit dak li jissemma' fil-kuntratt u xejn aktar. Il-Qorti ma tistax tassumi li dak li thalla barra, ghalkemm marbut mad-dritt tad-direttarju, huwa inkluz f'dak it-trasferiment, billi wkoll id-dritt li wiehed jippercepixxi l-hlas tac-cens u r-restrizzjonijiet imposti fuq it-tip ta' kostruzzjoni, huma kompletament differenti.

Fir-rigward tas-sottomissjonijiet kemm tas-socjeta` appellanti kif ukoll tas-socjeta` intervenuta fil-kawza dwar l-ineffikacja tas-servitu` hawn fuq imsemmija fil-konfront ta' terzi minhabba li dawn is-servitujiet ma gewx indikati fin-nota ta' l-insinwa din il-Qorti tosserva li din hija eccezzjoni li ma gietx sollevata in prim istanza u ghalhekk, bhala eccezzjoni gdida, mhux proponibbli f'dan l-istadju u fi kwalunkwe kaz ma hemm ebda prova in atti dwar dak li qed jigi allegat.

Sa hawn jinghad li l-azzjoni attrici ghall-otteniment ta' dikjarazzjoni li s-servitujiet imposti fil-kuntratt tal-15 ta' April 1965, ma kienux gew trasferiti lil terzi bil-kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1972, kellha tigi akkolta mill-ewwel Qorti kif effettivament giet akkolta. Biss, kif gja` inghad, fl-istadju ta' l-appell gew introdotti eccezzjonijiet ohra (ta' preskrizzjoni) li jistghu jolqtu l-ezitu ta' din il-kawza u li jridu jigu kunsidrati.

Ikkunsidrat:

Kif gia` inghad fil-mori ta' dawn il-proceduri s-socjeta` appellanti ressqet eccezzjonijiet godda fejn qed jinghad li fi kwalunkwe kaz d-dritt tas-socjeta` attrici biex tirreklama dawn is-servitu` huwa estint bil-moghdija tal-perjodu preskrittiv a tenur ta' l-Artikoli 481(1) u 483 tal-Kap, 16 tal-Ligijiet ta' Malta jew li l-istess drittijiet gew akkwistati mis-socjeta` konvenuta a tenur tal-preskrizzjoni akkwizittiva kontemplata fl-Artikolu 2140 tal-istess Kap. 16.

L-Artikolu 481(1) tal-Kap. 16 jiddisponi li "*Servitu` tispicca meta wiehed ma jinqedix biha ghal erbghin sena, fil-kaz ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew tal-Knisja jew ta' istituzzjoni pija ohra, u ghal tletin sena, fil-kaz ta' beni*

ohra.” F’dan ir-rigward fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha is-socjeta` intervenuta fil-kawza tghid hekk:
“*……….anke jekk wiehed kellu jaccetta li dak pattwit fil-kuntratt tal-1965 jikkostitwixxi holqien ta’ servitu`, l-alterazzjonijiet li minnhom qieghed isir l-ilment ilhom li* [saru] *aktar minn tlettin (30) sena. Skond l-Artikolu 480* [recte: 481] *tal-Kodici Civili (Kap 16), servitu` tispicca jekk wiehed ma jinqediex biha ghal tletin sena. Kif xehed ukoll in-Nutar Dr. Victor Bisazza (fol. 306) il-lukanda Hyperion, li kienet teccedi il-limitu tal-gholi stipulat fil-kuntratt enfiteutiku, kienet* ***ilha hekk mibnija sa mill-1969*** *u l-istess Dr. Anthony Demajo (ghalih u ghas-socjetajiet minnu rapprezentati) qatt ma ha azzjoni. Kif sewwa nghad fil-kawza fl-ismijiet* ***Chapelle vs Caruana Gatto ne*** *[Vol. XVI.i.91] deciza mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta’ Gunju 1898, “la legge induce la rinunzia alle servitu`* ***<u>dal silenzio del proprietario del fondo dominante per il-termine di trent’anni</u>****.” Ma jirrizultax li qabel din il-kawza s-socjeta` appellata qatt kienet hadet xi passi dwar l-izvilupp li sar fuq l-art.*”

Il-fatti imsemmija f’dan il-paragrafu ma gew bl-ebda mod kkontestati u jidhru li ghandhom mis-sewwa. Ghalhekk jidher li l-preskrizzjoni estintiva ta’ tletin sena ghandha tapplika ghal kaz odiern billi s-socjeta` attrici, ghal perijodu ta’ ‘l fuq minn tletin sena naqset li tinqeda bis-servitu` minnha vantata billi ggiel lis-socjeta` konvenuta tirriduci l-gholi tal-kostruzzjoni maghruf bhala Hyperion Hotel ghal gholi stabbilit fil-kuntratt originali tal-15 ta’ April, 1965.

Dan stabbilit din il-Qorti ma tarax l-utilita` li tezamina l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mis-socjeta` konvenuta.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi milqugh billi qed tigi milqugha l-eccezzjoni ulterjuri ta’ preskrizzjoni estintiva a tenur ta’ l-Artikolu 481(1) tal-Kap. 16 u b’hekk is-sentenza appellata qed tigi riformata fis-sens li qed tigi mhassra u revokata dik il-parti tas-sentenza appellata fejn intlaqghet it-talba attrici bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' April 2000, kontra s-socjeta` konvenuta, u minflok tirrespingi t-

talba attrici; u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija. L-ispejjez jithallsu hekk: dawk ta' l-ewwel istanza konnessi mat-talba attrici jithallsu mill-istess socjeta` attrici; dawk ta' l-ewwel istanza konnessi mal-kontro-talba jithallsu mis-socjeta` konvenuta; dawk ta' l-appell, ad eccezzjoni ta' dawk tas-socjeta` intervenuta, ikunu a karigu tas-socjeta` konvenuta appellanti ; dawk tas-socjeta` intervenuta fil-kawza jithallsu mill-istess socjeta` cioe` Capua Holdings Limited.

< Sentenza Finali >

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