QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. VINCENT DE GAETANO LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 14 ta’ Jannar, 2002.

Numru 3

Citaz. numru 157/84 VCC

Nobbli Baruni Salvino, Mario, Beatrice u Maria armla mill-Markis Lino Testaferrata Bonnici ahwa Testaferrata Moroni Viani u b’digriet tal-1 ta’ Awissu 2000 stante l-mewt tan-Nobbli Maria armla mill-Markis Lino Testaferrata Bonici l-atti gew trasfuzi f’isem il-Markisa Agnes Gera De Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Contessa Caren Preziosi u Nobbli Anna Maria Spiteri Debono.

vs

Evelyn armla minn Edgar Portanier ghan-nom ta’ uliedha Isabella mart Brian Joseph Gauci u Marlene mart Boris John Lloyd, assenti minn dawn il-gzejjer, u b’digriet tat-3 ta’ Ottubru 2000 stante l-mewt ta’ Evelyn Portanier l-atti gew trasfuzi f’isem uliedha Francis Portanier, Anna Chapelle, Isabelle Gauci u l-assenti Marlene Lloyd kif rapprezentata minn Francis Portanier; Francis u Anne

mart il-Baruni Francis Chapelle, ahwa Portanier u b'nota tas-17 ta' Lulju 1990, Joseph Debono bhala Direttur ta' u in rappresentanza tal-kumpanija Salmon Limited assuma l-atti tal-kawza minflok il-konvenuti.

Il-Qorti;

L-ATT TAC-CITAZZJONI

L-atturi pprocedew kontra l-konvenut bis-segwenti att ta' citazzjoni :-

"Peress li b'kuntratt in atti Nutar Salvatore Borg Olivier ta' l-24 ta' Ottubru 1934, in-Nobbli Pietro Paolo Testaferrata Moroni Viani, missier u awtur ta' l-atturi, ikkonceda in enfitewsi perpetwa versu c-cens annwu perpetwu ta' Lm110.90,4 u bil-kondizzjonijiet fl-istess att stipulati sit ta' 3510.6 metri kwadri (799.5 qasab kwadri) f'Ta' Xbiex Wharf, Ta' Xbiex, lil Louis Zammit Tabona li, in segwitu, ghadda l-istess sit, bil-benefikati li allura ittelghu fuqu (in segwitu maghrufa bhala Whitehall Mansions) lil Anthony Portanier li mill-gdid dan ghadda l-istess lil huh Edgar Portanier, missier u awtur tal-konvenuti ;

Peress li b'kuntratt in atti Nutar Dottor Paul Pullicino tal-25 ta' Gunju 1954, l-imsemmi Edgar Portanier issubkonceda l-imsemmija Whitehall Mansions (mibnija, kif inghad, fuq sit koncess mill-awtur ta' l-atturi) in subenfitewsi temporanea ghall-42 sena mit-12 ta' Jannar 1960 lill-Ammiraljat Ingliz u dan, a sua volta, b'kuntratt fl-atti l-istess Nutar Pullicino tat-2 ta' Gunju 1975, biegh u ittrasferixxa dan is-subutile dominium temporaneu ghar-rimanenti zmien mit-42 sena originali lid-ditta Whitehall Limited ;

Peress li b'kuntratt fl-atti ta' l-imsemmi Nutar Dottor Paul Pullicino tat-12 ta' Mejju 1976, l-atturi dahlu fl-relazzjonijiet differenti ma' Whitehall Limited taht il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt u gew b'hekk irrikonoxxu lill-istess ditta bhala attwali possessura, b'titolu ta' subenfitewsi temporanea, tal-fuq imsemmi sit bil-benefikati ta' fuqu maghrufa bhala Whitehall Mansions ;
Peress li, ciononostante, l-atturi gew recentament notifikati b'cedola ta' depozitu numru 322/83 maghmula fis-26 ta' Ottubru 1983, li biha l-konvenuti ppretendew li jipprevalixxu ruhhom mid-

dispost ta’ l-artikolu 1528A tal-Kodici Civili biex jirredimu kontra d-depositu ta’ Lm2218.08 ‘il fuq imsemmi cens originali ta’ Lm110.90,4 fis-sena impost, kif inghad, fil-koncessjoni originarja ta’ l-24 ta’ Ottubru 1934 ;

Peress li in vista tar-rikonoxximent riferit ta’ Whitehall Limited da parti ta’ l-atturi, il-konvenuti m’humiex responsabbli personalment ghall-hlas tac-cens u kwindi m’ghandhomx interess u dritt li jirredimu l-istess cens, mentri li l-atturi dahlu fi ftehim dirett ma’ l-istess Whitehall Limiited dwar il-fond enfitewtiku ghaz-zmien tas-subenfitewsi u dan il-fatt jikkonferma d-dritt ta’ l-atturi li ma jirrikonoxxux ir-“redenzjoni” li saret sa dan l-istess zmien tas-subenfitewsi ;

Jghidu l-konvenuti ghaliex m’ghandux jigi dikjarat u deciz li, fis-sussistenza ta’ l-imsemmija sub-koncessjoni enfitewtika temporanea, il-konvenuti ma kellhomx interess u dritt jirredimu c-cens originali ai termini tal-precitat artikolu 1582A tal-Kodici Civili u li, kwindi, l-imsemmija cedola ta’ depozitu tas-26 ta’ Ottubru 1983, numru 322/83 saret hazin u hi inattendibbli mill-atturi li lilhom giet notifikata.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.”

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti hekk eccipew ghat-talbiet attrici :-

“Illi t-talbiet ta’ l-atturi (li mhumiex numerati kif tesigi l-ligi) huma legalment insostenibbli stante li l-eccipjenti fdew ic-cens, bid-dritt moghti lilhom (u lilhom <u>biss</u> bhala ‘enfitewti’) mill-Artikolu 11 ta’ l-Att XXX ta’ l-1981 li emenda l-Kapitolu 23 biz-zieda ta’ l-Artikolu 1582A.

Illi s-subenfitewta ghandu d-dritt li jifdi hu, meta s-subenfitewsi jkun ukoll in perpetwu – li mhux applikabbli ghall-kaz odjern – subinciz (4).

Illi dan “il-jedd” tac-censwalist hu ta’ ordni pubbliku tant li kull klawsola li b’xi mod tipprekludih milli jezercita tali dritt “titqies li ma kienitx inkluza f’dak il-ftehim” – subinciz (5).

Illi dan id-dritt tac-censwalist li jifdi c-cens perpertwu m'hu bl-ebda mod kondizzjonat jew limitat, kif qed jippretendu l-atturi, li llegalment qed jallegaw li "se mai" dan il-fidi jista' jsir biss wara l-gheluq tas-subkoncessjoni korrenti."

NOTA

B'nota prezentata fis-17 ta' Lulju 1990 Joseph Debono bhala Direttur tas-Socjeta' Salmon Limited u in rapprezentanza tal-istess assuma l-atti tal-kawza minflok il-konvenuti.

DECIDE

B'sentenza tas-17 ta' Mejju 1991, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

"1. Il-prezenti vertenza tirrigwarda Whitehall Mansions f'Ta' Xbiex u l-art li fuqha hemm dan il-bini. Fl-1934 in-Nobbli Pietro Paolo Testaferrata Moroni Viani, missier u awtur ta' l-atturi, ikkonceda l-imsemmija art lil Louis Zammit Tabona b'titolu ta' enfitewsi perpetwa versu c-cens annwu u perpetwu ta' mija u ghaxar liri tmintax-il xelin u tlett habbiet (Lm110.18.03/4), ekwivalenti ghall-mija u ghaxar liri, disghin centezmu u erba' millezmi (Lm110.90.4) tal-lum. Fl-1944 Zammit Tabona biegh dik l-art bil-benefikati allura kostruwiti fuqha (Whitehall Mansions) lil Anthony Portanier li fl-1947 biegh il-fond lil huh Egar Portanier. Dan huwa l-awtur tal-konvenuti originali, martu u wliedu, li fil-mori

ta' dan il-gudizzju ttrasferew id-drittijiet taghhom dwar il-fond in kwistjoni lil Joseph Debono fil-kwalita' tieghu premessa, il-konvenut attwali.

2. Fl-1954 Edgar Portanier ikkonceda l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanea sal-11 ta' Jannar 2002 lill-Ammiraljat Ingliz bis-subcens annwu ta' elfejn u erba' mitt lira (Lm2,400) li jinkludi c-cens originali ta' Lm110.18.03/4, liema cens originali kellu jithallas mill-Ammiraljat direttament lill-padrun dirett. Fl-1975 l-Ammiraljat biegh lil Whitehall Limited is-sub utili dominju temporaneu ghaz-zmien li kien fadal.

3. B'att tat-12 ta' Mejju 1976, l-atturi, l-aventi kawza tal-koncedenti originali u l-attwali padruni diretti tal-fond, irrikonoxxew lil Whitehall Limited bhala s-subenfitewta tal-fond.

4. B'cedola prezentata f'din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru 1983, il-konvenuti ahwa Portanier (jigifieri eskluza l-konvenuta Evelyn Portanier, kif jidher mill-kopja esebita tac-cedola a fol 39 tal-process) iddikjaraw li kienu qieghdin jifdu c-cens perpetwu fuq imsemmi ta' Lm110.90,4, u ddepozitaw taht l-awtorita' ta' din il-Qorti elfejn mitejn u tmintax-il lira u tmien centezmi, cioe' r-rata tac-cens kapitalizzata a tenur ta' l-artikolu 1501 (allura 1582A) tal-Kodici Civili.

5. L-atturi jippretendu, kif ippremettew fic-citazzjoni, li in vista tar-rikonoxximent riferit ta' Whitehall Limited da parti taghhom, il-konvenuti mhumiex responsabbli personalment ghall-hlas tac-cens u kwindi ma ghandhomx interess u dritt li jirredimu l-istess cens, mentri li l-atturi dahlu fi ftehim dirett ma' Whitehall Limited dwar il-fond enfitewtiku ghaz-zmien tas-subenfitewsi, u dan jikkonferma d-dritt ta' l-atturi, kif jirritjenu dawn, li ma jirrikonoxxux ir-"redenzjoni" li saret sa dan l-istess zmien tas-subenfitewsi.

6. Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, l-atturi jissottomettu l-ewwel nett li l-konvenuti ma kienux ihallsu c-cens ta' Lm110.90,4 u ghalhekk ma kellhomx dritt jirredimu dak ic-cens. F'dan ir-rigward jigi rilevat li Edgar Portanier, l-awtur tal-konvenuti Portanier, kien issubkonceda l-fond lill-Ammiraljat versu s-ubcens ta' Lm2,400, li "includes the head groundrent of Lm110.18,03/4 which is to be paid directly by the Admiralty to the superior owners". Din id-dicitura turi li f'din is-subkoncesesjoni s-subcens dovut lil Portanier kien ta' Lm2,400, u li c-cens ta' Lm110.90,4 kellu jigi dedott mill-ammont tas-subcens. Dan ifisser li c-cens ta' Lm110.90,4 kellu fir-realta' jibqa' jithallas minn Portanier, li ddelega lill-Ammiraljat biex ihallsu direttament lill-atturi.

7. Fl-att tal-bejgh tas-subutili dominju temporanew ta' Whitehall Mansions mill-Ammiraljat lil Whitehall Limited, din is-socjeta' ntrabtet bil-kondizzjonijiet kollha tas-subenfitews bejn Portanier u l-Ammiraljat. Jigifieri Whitehall Limited kellu thallas lil Portanier is-subcens ta' Lm2,400, nieqes Lm110.90,4 li kienet delegata minn Portanier biex thallas bhala cens direttament lill-padruni diretti.

8. Il-premess ifisser li l-ammont tac-cens kellu jigi dedott minn dak tas-subcens. Ghalhekk ic-cens fir-realta' kellu jibqa' jithallas minn Edgar Poratnier, u in segwitu mill-konvenuti. Bhala konsegwenza tar-redenzjoni, il-konvenuti jkollhom dritt jibdew jircievu minghand il-possessur tal-fond is-subcens intier ta' Lm2400.

9. Huwa veru li appena l-padrun dirett jirrikonoxxi lill-akkwirent tal-fond enfitewtiku, c-cens isir pagabbli mill-akkwirent, li allura jassumi d-drittijiet u l-obbligi kollha spettanti lill-enfitewta. Jigi notat pero', li fil-kaz odjern l-atturi rrikonoxxew kemm lill-Ammiraljat kif ukoll lil Whitehall Limited mhux bhala enfitewta, izda bhala <u>sub enfitewta</u> ta' Whitehall Mansions. Din ic-cirkostanza timplika u tikkonferma li Edgar Portanier, b'dak ir-rikonoxximent, ma giex sostitwit bhala censwalist perpetwu. Bhala tali ghalhekk Edgar Portanier, u l-konvenuti llum, ghadhom tenuti personalment jhallsu c-cens ta' Lm110.904. ghalhekk il-konvenuti kellhom u ghandhom id-dritt u anke l-interess li jirredimu c-cens kif stipulat fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

10. Fi kwalunkwe kaz dan l-artikolu jaghti l-fakolta' lic-censwalist li jifdi c-cens bla ma jimponi ebda limitazzjoni dwar min fil-fatt ikun ihallas dak ic-cens.

11. L-atturi inoltre jghidu li ghandhom dritt li ma jirrikonoxxux ir-redenzjoni sakemm jiskadi t-terminu ta' subenfitwsi, ghaliex huma dahlu fi ftehim dirett ma' Whitehall Limited dwar il-fond enfitewtiku ghal dak it-terminu. F'dan ir-rigward l-atturi rrilevaw fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom li tali redenzjoni xxejjen id-drittijiet kweziti taghhom kontra Whitehall Limited bil-kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1976 jigifieri precedenti ghall-prezentata tac-cedola ta' redenzjoni fl-1983.

12. Dan il-kuntratt kien bejn l-atturi u Whitehall Limited. Permezz tieghu l-atturi, wara li kienu rrikonoxxew lil Whitehall Limited bhala s-sub enfitewta ta' Whitehall Mansions, taw lil Whitehall Limited certi koncessjonijiet in konsiderazzjoni ta' elf u erba' mitt lira fis-sena. Dawn il-koncessjonijiet kienu jimplikaw modifika ghall-kuntratt originali fis-sens li l-atturi ppermettew lil Whitehall Limited jifthu hwienet fil-fond enfitewtiku, haga li kienet

prekluza fil-kuntratt originali. L-atturi ssottomettew fin-nota taghhom li huma biss, bhala successuri tal-koncedent originali, setghu jikkoncedu dawk il-modifiki.

13. L-ewwelnett, kif gja' intqal Edgar Portanier, u l-konvenuti warajh, kienu u baqghu l-enfitewti perpetwi. Bhala tali huma kwazi – proprjetarji tal-fond. Fil-konfront ta' l-atturi, l-konvenuti ghandhom id-dritt ibiddlu l-wicc tal-fond, jiehdu l-utili kollha tal-fond u jirrivendikawh minghand kull possessur, sahansitra minghand il-padruni diretti, l-atturi (artikolu 1504 Kodici Civili). In vista ta' din il-konsiderazzjoni, ma jidhirx li l-atturi setghu jikkoncedu l-modifiki msemmija minghajr il-kunsens tal-konvenuti.

14. It-tieni nett, min jezercita d-dritt tieghu fil-qies, ma jwegibx ghall-hsara konsegwenti (artikolu 1030 Kodici Civili). Inqas u inqas ghandhom jigu prekluzi milli jezercitaw id-dritt li jirredimu c-cens minhabba li b'dak l-esercizzju jigi mxejjen kuntratt li l-atturi jidhru li ma kellhomx dritt jaghmlu.

15. L-atturi ccitaw is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza "Colerio vs Cremona" konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987. Din il-Qorti ma kellhiex l-opportunita' tezamina dik is-sentenza billi giet informata mir-Registratur taghha li ma nstabitx fl-Arkivju tal-Qorti. Min-noti tal-kontendenti jidher li dik id-decizjoni kienet tirrigwrada mhux id-dritt o meno tar-redenzjoni tac-cens, izda l-effetti ta' tali redenzjoni. Ma tidhirx ghalhekk li tista' taffettwa l-vertenza odjerna.

16. Fin-nota taghhom l-atturi ccitaw is-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fl-1907 fil-kawza fl-ismijiet "Cauchi kontra Cumbo et" riportata fil-volum XX.1.37 tal-gurisprudenza. Din stabbiliet li l-att rikonjitorju li jaghmel il-padrun dirett jassorbi kwalunkwe rapport li l-padrun dirett seta' kellu ma' l-utilista precedenti li b'hekk jigi mehlus "dagli effetti guridici della indivizibilita' del canone ……… e allo adempomento di tutti gli altri obbligi nascenti da esso contratto della concesione originaria dell'enfitewsi". L-atturi allura jissottomettu li la darba, in vista tar-rikonjizjoni li saret favur Whitehall Limited "e' cessato qualunqe rapporto guridico" bejn il-padrunid iretti u Edgar Portanier (naturalment sat-terminazjoni tas-subenfitewsi favur Whitehall Limited), dan Portanier (jew l-aventi causa minnu) ma kellu u ma ghandu ebda <u>interess guridiku</u> li jirredimi haga (ic-cens) li ma jhallasx.

17. Il-fattispeci tal-kawza citata kien divers minn dak tal-kaz prezenti. F'dik il-kawza, l-enfitewta originali talab li jigi dikjarat validu l-ezercizzju minnu bhala sub-direttarju ta' dritt ta' preferenza (skond il-ligi allura vigenti) relativament ghall-porzjoni mill-fond enfitewtiku li huwa kien issubkonceda. F'dak il-kaz il-

padrun dirett kien irrikonoxxa lill-akkwirenti tal-fond bhala enfitewti, u dan bil-kunsens ta' l-istess enfitewta orignali. Ghalhekk gie terminat ir-rapport guridiku bejn l-attur bhala sub padrun dirett u s-sub enfitewti, u bhala enfitewta mal-padrun dirett.

18. Fil-kaz prezenti, mill-banda l-ohra, r-rikonjizjoni ta' Whitehall Limited bhala sub enfitewta da parti tal-attur ma setghetx tippregudika lill-konvenuti bhala enfitewti d-drittijiet kollha li taghtihom il-ligi bhala tali, kompriz dak li jifdu c-cens."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

It-talba attrici hija fis-sens illi din il-Qorti "tiddikjara u tiddeciedi illi fis-sussistenza tas-sub-koncessjoni enfitewtika temporanja" (sottolinejar ta' din il-Qorti) il-konvenuti appellati ma kellhomx l-interess u d-dritt jirredimu c-cens originali ai termini tal-precitat artikolu 1582A (illum 1501) tal-Kodici Civili u li kwindi l-imsemmija cedola ta' depozitu tas-26 ta' Ottubru 1983, numru 322/83, saret hazin u hi inattendibbli mill-atturi li lilhom giet notifikata. Din hi t-talba attrici. Il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti kellhom ikunu kollha diretti biex dik it-talba tigi epurata fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija u konsiderazzjonijiet ohra maghmula mill-kontendenti li huma biss marginalment rilevanti ghal din it-talba ma kellhomx ghalfejn jigu investiti minn din il-Qorti.

Tajjeb li jigu individwati l-fatti saljenti li fuqhom kellha tigi deciza l-kawza u dana in aggunta ma' dak li sewwa kkonsidrat bhala fattwalment provat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata :-

1. B'kuntratt datat 24 ta' Ottubru 1934 (fol. 5), fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier l-aventi kawza tal-atturi kkonceda lil Louis Zammit Tabona b'titolu ta' cens perpetwu porzjon art gewwa Ta' Xbiex Wharf, Ta' Xbiex, li sussegwentement saret maghrufa bhala Whitehall Mansions ghax fuqha gie kostruwit dak il-kumpless.

2. B'kuntratt tat-12 ta' Jannar 1944 fl-atti tan-Nutar Edward Calleja Schembri (fol. 21) Louis Zammit Tabona ddispona favur Anthony Portanier l-aventi kawza tal-konvenuti appellati mill-utili dominju perpetwu u benifikati kostruwiti fuq l-art in kwistjoni. Importanti li deher ukoll l-padrun dirett u cioe' l-aventi kawza tal-atturi (fol. 24) u rrikonoxxa lil Anthony Portanier u rcieva l-lawdemju. Indubbjament f'dak il-mument Louis Zammit Tabona hareg minn kull relazzjoni li kellu mad-direttarju u nholqot relazzjoni diretta bejn il-padrun dirett u l-istess Anthony Portanier li akkwista l-propjeta' b'titolu ta' utli dominju perpetwu.

3. B'kuntratt datat 19 ta' April 1947 (fol. 91), fl-atti tan-Nutar Edward Calleja Schembri l-istess Anthony Portanier ittrasferixxa lil huh Edgar Portanier l-utili dominju perpetwu ta' l-art in kwistjoni bil-benefikati fuqha eretti. Anke hawn deher ukoll il-padrun dirett (fol. 95) u cioe' d-direttarju u rrikonoxxa lill-istess Edgar Portanier bhala l-attwali enfitewta perpetwu. Anke hawn thallas l-lawdemju lill-padrun dirett. Dan Edgar Portanier jigi r-ragel tal-konvenuta Evelyn Portanier u missier il-konvenuti l-ohra u l-aventi kawza dirett taghhom.

4. B'kuntratt datat 25 ta' Gunju 1954 (fol. 10) fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, Edgar Portanier taha lill-Ammirjalat b'titolu ta' cens temporanju il-lok ta' bini ghal zmien tnejn u erbghin sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Jannar 1960. Ic-cens temporanju miftiehem kien fl-ammont ta' elfejn u erba' mitt lira li minnhom l-Ammiraljat obbliga ruhu li jhallas direttament lill-padrun dirett is-somma ta' mitt lira (fol. 15). Fuq l-istess kuntratt dehru wkoll l-atturi li rrikonoxxew l-Ammiraljat bhala s-subenfitewti tal-Whitehall Mansions u ircevew bhala lawdemju s-somma ta' mitt lira. Hu car u ovvju minn dan illi l-atturi setghu biss irrikonoxxew l-Ammiraljat bhala s-subenfitewti temporanji tal-Whitehall Mansions in kwantu huma ma setghu qatt jikkonferixxu u jirrikonoxxu lill-istess Ammiraljat titolu li jmur oltre dak illi huma stess kellhom.

5. B'kuntratt datat 2 ta' Gunju 1975 (fol. 27) fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-Ammirjalat ittrasferixxa s-subutili dominju temporanju taz-zmien li kien fadal mit-tnejn u erbghin sena fuq il-Whitehall Mansions lis-socjeta' Whitehall Limited.

6. B'kuntratt iehor datat 12 ta' Mejju 1976 (fol. 31) fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-atturi rrikonoxxew lil Whitehall Limited bhala s-subenfitewti l-godda tal-proprjeta' Whitehall Mansions, filwaqt li Whitehall Limited irrikonoxxiet lill-atturi bhala d-directus dominus tal-imsemmija proprjeta'. Hawn ukoll thallset is-somma ta' mitt lira bhala lawdemju lill-atturi. Dejjem, pero', u dan jehtieg li jigi kull darba sottolinejat, ir-rikonoxximent tal-atturi qua direttarji ma setax jestendi

oltre z-zmien li kien fadal biex taghlaq il-koncessjoni enfitewtika temporanja jigifieri r-rikonoxximent kien necessarjament wiehed minn direttarju temporanju ta' utilista temporanju. Dan ghaliex manifestament la d-direttarju temporanju u lanqas l-utilista temporanju ma setghu jivvantaw xi titolu in perpetwita' fuq il-proprjeta''.

7. B'kuntratt datat 20 ta' Ottubru 1976 sar ftehim bejn l-atturi u Whitehall Limited li permezz tieghu certi restrizzjonijiet imposti fl-ewwel kuntratt bejn l-aventi kawza tal-atturi u Louis Zammit Tabona (fol. 7) gew imnehhija versu l-kumpens ta' Lm1400 fis-sena.

8. B'kuntratt datat 9 ta' Marzu 1982 (fol. 86), in segwitu ghal sentenza tal-Qorti tal-Kummerc, il-konvenuti appellati rrikonoxxew lil Whitehall Limited bhala s-subenfitewti tal-proprjeta' maghrufa bhala Whitehall Mansion. Fl-istess hin Whitehall Limited irrikonoxxiet lil Portanier bhala s-sub-direttarju tal-proprjeta' in kwistjoni. Id-diretturi ta' Whitehall Limited ikkonfermaw li qed ihallsu c-cens lill-konvenuti appellati (fol. 69).

Qabel tqis l-aggravji sottomessi mill-appellanti din il-Qorti sejra tezamina l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili biex tiddetermina d-drittijiet li johloq u min seta' jezercitahom. Is-subinciz (1) tal-artikolu jipprovdi li meta tinghata enfitewsi perpetwa ic-censwalist, ukoll jekk ic-cens ikun jista' jigi rivedut kultant zmien stabbilit, ikollu l-ghazla li jifdi c-cens, kif provvdut fl-istess artikolu, kemm-il darba l-kuntratt innifsu li jkun kuntratt

maghmul qabel il-15 ta' Awissu 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa. Is-subinciz (4) tal-istess artikolu jipprovdi imbaghad illi meta l-fond ikun mizmum b'subenfitewsi perpetwa is-subcenswalist ikollu l-jedd li jifdi c-cens originali u z-zieda fic-cens bil-hlas tas-somma li ghandha tithallas ghall-fidwa li tigi stabbilita skond l-istess artikolu.

Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju allura illi din id-disposizzjoni taghti d-dritt lill-utilista perpetwu jew is-subutilista perpetwu illi jifdu c-cens mill-poter tad-direttarju jew tas-sub-direttarju perpetwu. Hu wkoll car illi s-sub-enfitewta perpetwu kellu d-dritt illi jifdi mhux biss dak ic-cens illi kien il-korrispettiv ghas-sub-koncessjoni enfitewtika pagabbli lis-sub-diretarju imma wkoll kellu l-jedd illi jifdi r-rata ta' cens originali minghand id-direttarju. Kien biss meta kien hemm il-kwalita' ta' perpetwita illi l-ligi taghti d-dritt lis-subutilista illi jifdi l-art minn kull cens fuqha impost u jikkonsolida fil-persuna tieghu l-proprjeta' shiha. Il-ligi wkoll ma tipprospetta l-ebda limitazzjoni ghal dan id-dritt tal-enfitewta jew ma' subenfitewta perpetwa biex jifdi c-cens. Kull ma tirrikjedi hu illi tkun tirrizulta din ir-relazzjoni guridika ta' direttarju jew s-sub-direttarju perpetwu ma' enfitewta jew ma superfitewta perpetwu naxxenti minn kuntratt ta' trasferiment b'titolu ta' enfitewsi perpetwu. Stabbilit dan, l-ebda ostakolu ma kellu jkun hemm ghall-fidi tac-cens ex lege. Certament ma setghux jinholqu ostakoli b'rizultat ta' trasferimenti li sehhew tal-proprjeta' b'titolu temporanju bejn terzi li ma kellhomx titolu

ta' proprjeta' in perpetwita' u lanqas kollhom relazzjoni gjuridika mad-direttarju jew sub-direttarju perpetwu.

L-appellanti infatti qed jipprospettaw limitazzjoni tal-jedd tal-enfitewta jew subenfitewta perpetwu li jifdu c-cens li l-ligi bl-ebda mod ma tikkontempla. L-appellanti jpoggu fid-dubbju it-tifsira tal-kelma "enfitewta" fl-artikolu 1501 u jistaqsu lil min kien qieghed rejalment jinghata d-dritt tal-fidi tac-cens skond il-ligi. Jissottomettu illi fin-nuqqas ta' xi definizzjoni specjali ghall-fini tal-artikolu 1501 tal-Kodici Civili u kwindi skond id-disposizzjonijiet generali li jiggvernaw l-istitut tal-enfitewsi, wiehed ma jistax jifhem b'enfitewta hlief dak li jkollu l-hekk imsejjah utili dominju <u>attwalment possedut</u> minnu bid-drittijiet u obbligi stabbiliti mil-ligi. Jekwiparaw allura l-enfitewta ghall-iskop ta' fidi ta' cens ghall-persuna li jkollha l-pussess attwali tal-utili dominju anke jekk dan ikun wiehed temporanju. Din il-proposizzjoni hi guridikament fallaci. Id-detenzjoni tal-post b'titolu ta' utili dominju, sew perpetwu kif ukoll temporaneju, hi kwalita' ta' proprjeta' u tipprexxindi minn jekk l-utilista kellux jew le l-pussess materjali jew formali tal-fond. Dan hu elementari, kif ghandu jkun ukoll car illi l-utilista' perpetwu jista' a sua volta jittrasferixxi parti minn dak l-utili lil terzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja. F'dik l-eventwalita' indubbjament hu jibqa' direttarju temporanju fil-konfront ta' dak it-terz imma jibqa' wkoll indubbjament utilista in perpetwu tal-proprjeta', b'relazzjoni diretta mad-direttarju li minn ghandu jkun akkwista t-titolu perpetwu tieghu.

Din il-Qorti ma tara xejn kontradittorju u xejn legalment komplikat f'sitwazzjoni ta' din ix-xorta. Il-ligi kienet cara bizzejjed u kienet indubbjament intiza biex tippermetti lil-utilista jew is-sub-utilista perpetwu li jirredimi c-cens minghand id-direttarju jew is-sub-direttarju indipendentement mill-kondizzjoni tal-proprjeta' inkluz minn min kellu l-pussess taghha. It-trasferimenti li saru fuqha u wkoll indipendentement minn min, bhala fatt, ihallas ic-cens. L-element tar-rikonoxximent mid-direttarju f'kaz ta' enfitewsi temporanja – jekk dan jirrizulta pruvat ghax fil-kaz taht ezami hemm indikazzjoni ta' prova illi l-atturi kienu jhallsu b'delega tas-sub-direttarju – seta' biss jestendi sal-limiti tat-titolu ta' enfitewsi temporanja li kellu s-sub-utilista. Dak il-fatt allura ma kien bl-ebda mod jippregudika d-dritt moghti mill-ligi lill-enfitewta perpetwu li jifdi c-cens. Fil-kors tat-trattazzjoni quddiem din il-Qorti saru wkoll sottomissjonijiet fir-rigward tal-effetti tar-redenzjoni li sehhet u dan b'referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza "Coleiro vs Cremona" u ohrajn. Dawn is-sottomissjonijiet pero' huma fil-fehma ta' din il-Qorti superfluwi ghall-fini tat-trattazzjoni fil-prezenti istanza proprju ghaliex jezorbitaw mill-mertu kif propost li kif inghad hu dirett biss biex din il-Qorti tiddikjara nulla u bla effett ic-cedola ta' depozitu li biha l-appellati fdew ic-cens minghand id-direttarji.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet jidher ukoll superfluwu li jinghad illi kwalunkwe trasferiment jew fidi li jsir bejn id-direttarju perpetwu u s-sub-utilista temporanju illi jiskavalka d-drittijiet tal-enfitewta perpetwu bl-

ebda mod ma seta' jippregudika lil dan tal-ahhar. Dan proprju ghaliex "nemo dat quod non habet"; id-direttarju perpetwu meta kkonceda l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa ma kien fadallu l-ebda interess proprjetarju hlief dak li jircievi l-kanone minghand min kien bil-ligi lilu dovut. Interessanti l-kummentarju fil-Pacifici Mazzoni, Codice Civile Italiano, Vol. XIII pg 511 et seq, li jenuncja li skond id-dritt civili taljan l-enfitewta "oltre al diritto di godimento e di disposizione del fondo enfiteutico, ha il diritto di redimerlo od affrancazione. L'affrancazione del fondo enfiteutico non e' in sostanza che un'espropriazione forzata del dominio del direttario a favore dell'enfiteuta, giustificata dall'interesse generale alle proprieta' piene e libere. L'enfiteuta' gode di questo diritto nella maniera piu' assoluta; ne' puo' privarsene per convenzione dichiarata nulla dalla legge (articolo 1557) ……. Ma all'enfiteuta che chiede di affrancare il fondo enfiteutico non puo' essere opposta la mancanza del possesso del medesimo, perche' tenuta da altri sia illegittimamente, sia legittimamente ; poiche' in entrambi questi casi l'affare riguardera' esso enfiteuta ed i terzi, e non il direttario, al quale cosi' manca ogni interesse di negare l'assenso all'affrancazione. ….omissis …. L'affrancazione produce l'estinzione del dominio del direttario, che, se puo' dirsi, va a consolidarsi col diritto dell'enfiteuta, il quale cosi' diviene pieno, assoluto proprietario." L-appell jirrizulta allura infondat fil-ligi.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Dep/Reg mg