

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' Jannar, 2002

Kawza Numru: 24

Citaz. Nru. 1814/97GV

Doc. 184-02

Filati Limited

vs

Tramps Limited u Micallef Holdings Limited

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permess taghha gie premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Peter Carbonaro tal-21 ta' Frar, 1992, is-socjeta' attrici Filati Limited ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lis-socjeta' konvenuta Tramps Limited erba' hwienet bin-numri inufficjali wiehed (1), tnejn (2), tlieta (3), u erbgha (4) kollox kif muri ahjar fuq il-pjanta annessa ma' att tan-nutar Dr. Joseph Brincat illi gie citat aktar l'isfel f'dan il-kuntratt, liema hwienet jinsabu fi Dragonara Road, kantuniera ma' Paceville Avenue, u minn fejn ghandhom l-entrata principali, f'Paceville fil-limiti ta' San Giljan, konfinanti flimkien, peress illi huma attigwi, kif

gej ossija mit-Tramuntana mal-imsemmija Dragunara Road, mill-Lvant ma' Paceville Avenue, u minn Nofs-In-Nhar ma' passagg privat illi jisbokka f'Paceville Avenue kif *sottoposti* ghall-beni ta' terzi u flimkien jiformaw parti mill-istess korp ta' bini.

Premess illi fost il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt kien gie miftiehem li c-cens annwu u perpwetwu li kien gie impost ta' tmien t'elef Lira Maltin (Lm8,000), kellu jigi redemit sa zmien ghaxar (10), snin mid-data tal-att u bil-patt ukoll li nofs l-ammont u cioe' is-somma ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000), kellu jigi redemit sa zmien hames (5), snin mid-data tal-kuntratt u dan bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%).

Premess illi ai termini tal-kundizzjoni 5 tal-istess kuntratt, f'kaz li l-enfitewta jifdi ic-cens fiz-zmien stipulat hawn imsemmi, il-kumpanija koncedenti zammet id-dritt li titlob ir-risoluzzjoni jew ix-xoljiment tal-enfitewsi kemm il-darba l-enfitewta jibqa' morus ghall-hmistax il-gurnata minn notifika lilu tal-ittra ufficjali li biha jigi interpellat sabiex jadempixxi l-obbligu tieghu.

Premess illi ukoll ai termini tal-istess kondizzjonijiet (klawsola 8) tal-istess kuntratt is-socjeta' konvenuta ma nghatatx id-dritt li titrasferixxi l-fond lil terzi taht kwalsiasi titolu inkluz ta' kiri *in toto* jew *in parte* qabel ma jinfeda il-*canone* kollu kif hawn qabel kontemplat.

Premess illi s-socjeta' konvenuta Tramps Limited kisret dawn l-obbligi taghha u ghalhekk is-socjeta' attrici infurmat permezz tal-ittra ufficjali taghha tal-4 ta' Marzu, 1997 lis-socjeta' konvenuta Tramps Limited li hija kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt fuq riferit: infatti s-socjeta' konvenuta Tramps Limited mhux biss ma rridemietx il-*canone* ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000), kif kien kontemplat li ghandu jsir fi zmien hames snin mid-data tal-kuntratt, izda hija kkoncediet ossija

biegħet u trasferiet lis-socjeta' konvenuta l-ohra Micallef Holdings Limited il-hwienet adjacenti enumerati internament bin-numri [1] u [2] u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Dicembru, 1996 publikat min Nutar Dr. George Bonello du Puis LL.D.

Premess illi kull tentattiv sabiex dan jigi evitat baqa' ma tghax il-frott tieghu u l-konvenuti webbsu rashom u ma ridux jirrimedjaw ghan-nuqqas tagghom.

Premess għalhekk illi s-socjeta' attrici għandha d-dritt titlob ix-xoljiment u risoluzzjoni tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Frar, 1992 biex b'hekk il-proprjeta' mertu tal-kuntratt tirriverti lura kollha lis-socjeta' attrici.

Għaldaqstant is-socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti:

1. Tiddikkjara illi istess konvenuti Tramps Limited kisru l-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika perpetwa skond kif stipulat permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992 publikat min Nutar Dr. Peter Carbonaro LL D. u għalhekk hemm lok għad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kuntratt predett.
2. Jigu konsegwentement dikjarati xjolti l-koncessjonijiet mogħtija *tramite* l-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992 u tat-12 ta' Dicembru, 1996 u konsegwentement jigi dikjarat li hemm lok għall-konsolidazzjoni tal-utili mad-dirett dominju tal-istess proprjeta' fil-persuni tas-socjeta' attrici.
3. Jigu kkundannati joperaw favur l-atturi r-rilaxx tal-istess fondi bil-benefikati li talvolta saru fuqhom u li l-konvenuti jizgombraw mill-istess proprjeta' f'dak it-terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat min dina l-Qorti.

4. Jigi nominat nutar sabiex jippublika l-att relattiv tar-rilaxx u rexxissjoni u kuratur biex jirrapresenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.
5. Tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' attrici, fosthom dik ghad-danni u ghall-kanonizzazzjoni tal-arretrati tac-cens dovut u mhux imhallas, u bl-ispejjes, komprizi dawk ta' tletin Lira Maltin (Lm30), ghall-konsult u spejjes ohra inkorsi kontra s-socjetajiet konvenuti komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Marzu, 1997 u tal-ittra legali lilhom mibghuta fid-29 ta' Mejju, 1997.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited a fol. 22 tal-process fejn eccepjet:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited giet rikonoxxuta fit-titolu taghha bil-hlas tac-cens lis-socjeta' attrici sat-30 ta' Lulju, 1997 u dan skond ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.
2. Illi a tenur tal-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili l-enfitewta Tramps Limited setghet tiddividi c-cens basta li dan hu sostanzjalment in proporzjon, oltre l-fatt li kif diga' inghad Micallef Holdings Limited giet rikonoxxuta mill-attur.
3. Illi r-rikonoxximent tal-concessjonarju fil-hlas tac-cens annwu u perpetwu tal-pagament dovut ghall-perjodu sat-30 ta' Lulju, 1997 igib rinunzja ghad-dritt tax-xoljiment tal-enfitewsi n konfront tieghu stante li kull ftehim iehor li gie

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

4. Illi fi kwalunkwe kaz l-Artikolu 1508 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lill-enfitewta Tramps Limited tiddisponi mill-fondi jew parti minnha minghajr il-kunsens tal-koncedent attur.
5. Illi l-koncessjonarju feda dan ic-cens annwu w perpetwu ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) minn cens akbar ta' tmient elef Lira Maltin (Lm8,000) impost fuq zewg garaxxijiet minn erbgha li kienu proprjeta' ta' Tramps Limited u liema zewg garaxxijiet gew trasferiti lis-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited u dan permezz ta' cedola ta' depositu u fidi ta' cens numru 478/98 depositata fir-registru tal-Prim Awla tal-Qorti Civili.
6. Illi a tenur tal-Artikolu 1501(5) tal-Kodici Civili kull disposizzjoni fi kwalsiasi kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika originali kontrarja ghal tali redenzjoni hija nulla u ghalhekk dan il-fidi tac-cens in relazzjoni guridika bejn l-attur u l-koncessjonarju ossija Micallef Holdings Limited giet terminata biex b'hekk it-talba ghar-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika in konfront ta' Micallef Holdings Limited bl-akkwist tal-proprjeta' a tenur tal-kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis ma tissussistix u ghalhekk is-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.
7. Illi fi kwalunkwe kaz jekk xi persuna bhall-attur jitlob ir-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, l-enfitewta u/jew il-koncessjonarju Micallef Holdings Limited tista' titlob il-purgazzjoni tal-mora ghall-adempiment tal-obbligi taghha a tenur tal-Artikolu 1519(3) tal-Kodici Civili liema purgazzjoni l-Qorti tikkoncedilha; pero' galadarba dan ic-cens annwu u perpetwu ta' erbat elef

Lira Maltin (Lm4,000) gie mifdi mis-socjeta' Micallef Holdings Limited ir-relazzjoni ta' bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta gie *sanata*.

8. Illi r-redenzjoni ta' cens annwu u perpetwu ma saritx qabel minhabba l-fatt illi l-koncedent ossija l-attur ippretenda li c-cens annwu u perpetwu ta' tmient elef Lira Maltin (Lm8.000) kellu kollu jigi redent mis-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited li hija pussessur ta' zewg minn erba' garaxxijiet soggetti ghal erbat elef Lira Maltin (Lm4.000) cens annwu u perpetwu u ghalhekk hu kontra l-ligi li l-istess attur jippretendi li l-konvenut Micallef Holdings Limited kellha tirredimi c-cens annwu u perpetwu kollu u mhux il-parti li tispetta lilha, kif talvolta jiddisponi l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili li huwa nderogabbli u ghalhekk ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici m'ghandhomx jissussistu n konfront tas-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited.
9. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Tramps Limited a fol. 27 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li zewg mill-erba' hwienet in kwistjoni illum huma mibjughin lis-socjeta' Micallef Holdings Limited permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1996 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis biex b'hekk illum is-socjeta' konvenuta Tramps Limited hija utilista tad-dominju perpetwu ta' zewgt hwienet ohra soggetti ghac-cens annwu u perpetwu ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000).
2. Illi a tenur tal-artikolu 1502 tal-Kodici Civili liema artikolu huwa inderogabbli il-konvenut Tramps limited kellu d-dritt li jittrasferixxi l-utili dominju u/jew parti

minnu basta li dan ic-cens annwu w perpetwu ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) huwa sostanzjalment in proporzjoni ma' dak koncess fil-koncessjoni originali u ghalhekk l-attur irid jirrikonoxxi lil Micallef Holdings Limited bhala utilista tieghu wkoll fil-godiment ta' zewg hwienet ohra u ghalhekk it-talba ghar-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika ma tistax tigi milqugha u ghalhekk il-konvenuti jridu jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi s-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited gia giet rikonnoxxuta fit-titolu taghha minn Filati Limited stante li din is-socjeta' irceviet pagament semestrali ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) u dan sat-30 ta' Lulju, 1997 kif tixhed ricevuta fil-pussess tas-socjeta' Micallef Holdings Limited. Ghalhekk galadarba sar dan ir-rikonnoxximent mill-attur m'hemm ebda obbligu ghall-fidi tat-totalita' tac-cens u ghalhekk il-konvenut odjern m'ghandux obbligu jifdi dan ic-cens annwu u perpetwu ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) sa zmien ghaxar snin mill-koncessjoni enfitewtika originali tant li ghalhekk din l-azzjoni hija intempestiva stante li ghad baqa' tlett snin ohra qabel dan id-dritt jista' jigi ezercitat skond il-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u ghalhekk ukoll il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.
4. Illi inoltre bla pregudizzju ghall-premess u subordinatament a tenur tal-artikolu 1519(3) tal-Kodici Civili l-esponenti jitlob zmien ghall-fidi tac-cens annwu u perpetwu ta' erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) imposti fuq ir-rimanenti zewg hwienet tieghu u dan ghall-purgazzjoni tal-mora u ghalhekk jitlob li jinghata zmien biex jifdi dan ic-cens annwu u perpetwu mposti fuq dawn iz-zewg hwienet li ghad fadallu.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

FATTI

1. B'att pubbliku datat 21 ta' Frar, tas-sena 1992 (fol. 6) u ppubblikat min-nutar Dr. Peter Carbonaro, is-socjeta' attrici kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa erbat ihwienet gewwa Triq Dragonara, San Giljan. Fost il-kondizzjonijiet imposti nsibu:

(a) Cens ta' tmint elef lira Maltija (Lm8,000) fis-sena pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem (klawsola wiehed [1]), liema cens jaghlaq annwalment fl-ewwel ta' Novembru ta' kull sena;

(b) Ic-cens ghandu jigi mifdi fi zmien ghaxar (10) snin mid-data ta' l-att, b'dan li nofs ic-cens kellu jigi mifdi fi zmien hames snin mill-21 ta' Frar, 1992 (klawsola numru tnejn [2]);

(c) Ic-cens ghandu jigi mifdi bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%) *"jigifieri li ghandu jsir hlas ta' mitt lira Maltin (Lm100) ghal kull ghaxar liri cens li jigi mifdi"*;

(d) Fl-eventwalita li l-enfitewta jonqos milli jifdi c-cens fiz-zmien fuq imsemmi, is-socjeta' Filati Ltd ikollha l-jedd li *"titlob ir-rizoluzzjoni jew ix-xoljiment ta' l-enfitewsi prezenti dan kemm il-darba l-enfitewta jibqa' inadempjenti milli jifdi c-cens fi zmien hmistax-il gurnata minn notifika lilu ta' ittra ufficcjali li biha jigi nterpellat sabiex jadempixxi l-imsemmi obbligu tieghu"* (klawsola numru hamsa [5]);

(e) L-enfitewta m'ghandux il-jedd li jitransferixxi l-fond lil terzi (b'kull titolu nkluz ta' kiri in toto jew in parte) qabel ma jinfeda c-cens kollu (klawsola numru tmienja [8]);

2. Fl-4 ta' Novembru, 1996, is-socjeta' attrici baghtet ittra legali (fol. 57) li permezz taghha gharfitha li c-cens kien paggabli fl-1 ta' Novembru ta' kull sena, kif ukoll li ghall-fatt li c-cens fl-ammont ta' erbat elef lira Maltija (Lm4,000) kellu jigi mifdi bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%).

3. Fit-12 ta' Novembru, 1996 is-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Ltd hallset lis-socjeta' attrici s-somma ta' elfejn sitt mija u sitta u sittin lira Maltija (Lm2,666) hlas ta' cens sat-30 ta' Lulju, 1997 u fir-rigward ta' liema hlas giet prezentata ricevuta (fol. 48 tal-process). Is-socjeta' attrici qeghda tikkontesta r-ricevuta. Ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici (Piju Camilleri) xehed li l-firmatarju (T. Azzopardi):

- Ma kienx impjegat tal-padrin dirett.
- Kien imur jigbor ic-cens minghand Winston Carbone (id-direttur tal-kumpannija Tramps Ltd).
- Ma kienx jaf jaqra.
- Kien tah ic-cekk u mbaghad "*ahna hrigna ricevuta normali ta' Lm2,666.66 lil Tramps Ltd*" (fol. 61).

Ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici kompla jghid li l-ewwel darba li kien sar jaf bl-ircevuta li hemm ezebita a fol. 48 tal-process kien "*meta ghadihilna l-avukat Debono lil avukat Schembri*". Fl-affidavit tieghu (a fol. 54) spjega li l-ewwel darba li ra din l-ircevuta kien fil-kors ta' dawn il-proceduri. Kompla jzid li kien hemm okkazzjonijiet ohra meta l-hlas tac-cens sar minn terzi pero' r-ricevuta kienet tohrog fuq isem is-socjeta' Tramps Limited (fol. 60-61).

4. Permezz ta' att pubbliku datat 12 ta' Dicembru, 1996 (fol. 11), is-socjeta' konvenuta ttrasferiet lill-kumpannija konvenuta Micallef Holdings Ltd tnejn mill-erbat ihwienet li jissemmew fil-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992.

5. Fit-28 ta' Jannar, 1997 il-konsulent legali tas-socjeta' attrici baghat ittra legali lis-socjeta' konvenuta (fol. 56), fejn interpella lis-socjeta' Tramps Limited sabiex tifdi c-cens ta' erbat elef lira Maltija (Lm4,000) sal-21 ta' Frar, 1997 skond m'hemm stipulat fil-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992 (fol. 6).

6. FI-14 ta' Mejju 1998 is-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited ipprezentat cedola ta' depozitu fil-Qorti (fol. 25) u li permezz taghha ddikjarat li kienet qeghda tifdi c-cens fuq il-proprjeta' li akkwistat permezz tal-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Dicembru, 1996

KONSIDERAZZJONIJIET.

1. Mill-atti processwali jirrizulta li f'dan l-istadju tal-proceduri ghandhom jigu decizi biss l-ewwel tlett eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited (ara verbal tas-seduta tas-26 ta' Mejju, 1998 – fol. 29) u verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju, 2001 (fol. 77).

2. Is-socjeta' attrici qeghda titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika peress li s-socjeta' konvenuta Tramps Limited:

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

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

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

(a) Bil-hlas tac-cens mis-socjeta' Micallef Holdings Limited għall-perjodu sat-30 ta' Lulju, 1997 u l-hurg ta' ricevuta tal-hlas, sehh rikonoxximent u s-socjeta' attrici rrinunzjat għad-dritt li titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika.

(b) Skond l-Artikolu 1502 s-socjeta' konvenuta Tramps Limited setghet tiddividi c-cens diment li dan isir skond il-kondizzjonijiet li nsibu fl-istess provediment.

Rikonoxximent

4. B'riferenza għall-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta' Micallef Holdings Limited, l-Artikolu 1512(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi: *“kull tagħrif imsemmi fl-ahhar zewg artikoli qabel dan jista' jkun imfisser jew mifhum; u l-hlas ta' cens jew ta' lawdemju li jsir jew jittiehed minn jew minghand dak li **lilu jkun sar it-trasferiment** għandu jitqies bhala tagħrif mifhum, kemm il-darba ma jkunx hemm rizerva mfissra f'att gudizzjarju”*. Kuntrarjament għal dak li qeghda tallega s-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Ltd, il-hlas li sar fit-12 ta' Novembru, 1996 u l-hrug tar-ricevuta ma jstax jinghad li kien il-mezz li bih il-padrin dirett (Filati Ltd) għarrfet lis-socjeta' Micallef Holdings Ltd. Mill-provi rrizulta li c-censwalist (Tramps Ltd) iddisponiet minn tnejn mill-erbgha fondi permezz ta' kuntratt pubbliku tat-12 ta' Dicembru, 1996 (fol. 11 – 17). Għalhekk meta sar il-hlas f'Novembru, 1996 kien għad ma sehh l-ebda trasferiment favur is-socjeta' konvenuta Micallef

Holdings Limited. L-Artikolu 1508(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16) jistipula li *“kull trasferiment magħmul xort’ohra milli b’att pubbliku, ma jiswiex”*. Gialadarba meta sar il-hlas kien għadu ma sar ebda trasferiment bil-mod li tistipula l-ligi, is-socjeta’ Micallef Holdings Ltd ma tistax targumenta li l-pagament li sar fit-12 ta’ Novembru, 1996 u r-ricevuta (fol. 48) kienu jikkostitwixxu għarfien min-naha tas-socjeta’ attrici. Għarfien huwa possibbli fejn ikun sehh trasferiment, u f’dan il-kaz irrizulta li ma kien sehh l-ebda trasferiment fiz-zmien fuq imsemmi.

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

(a) Klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta’ Frar, 1992, l-ewwel fidi kellu jsir fi zmien hames snin (igifieri fis-sena 1997). Meta thallas ic-cens f’Novembru, 1996, is-socjeta’ attrici kienet qeghda tircievi l-hlas ta’ dak li kien legalment dovut lilha, jigifieri ic-cens. Hlas li l-ligi stess tikkontempla li jista’ jsir minn terz u l-kreditur m’għandux il-jedd li jirrifjuta jekk ikun ta’ vantagg għad-debitur (Artikolu 1149 tal-Kodici Civili). Dan il-fatt fih innfisu ma jistax jinghad li

jikkostitwixxi xi rinunzja min-naha tas-socjeta' attrici ghal fidi ta' cens fiz-zmien pattwit;

(b) Klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Frar, 1992, fid-data li sar il-pagament kien ghadu ma sar ebda trasferiment min-naha tas-socjeta' Tramps Ltd. Ghalhekk m'huwixx koncepibbli li f'dawn ic-cirkostanzi seta' kien hemm xi rinunzja da parti tas-socjeta' attrici ghad-drittijiet u obbligi li jirrizultaw mill-klawsola fuq imsemmija.

F'kull kaz mill-assjem tal-provi li tressqu quddiem il-Qorti ma jistax jinghad li rrizulta li permezz tal-hlas li sar f'Novembru, 1996 is-socjeta' attrici rrinuzjat ghad-drittijiet li jirrizultaw mill-kuntratt tal-21 ta' Frar, 1992. Anzi mill-provi rrizulta li:

(a) Il-persuna li rceviet il-hlas ma kellhiex il-jedd li torbot lis-socjeta' attrici u li kien biss fil-kors ta' dawn il-proceduri li l-ufficjali taghha saru jafu bid-dokument a fol. 48 tal-process li gie ffirmat minn T. Azzopardi.

(b) Id-direttur tas-socjeta' attrici kien baghat lil Azzopardi sabiex jigbor il-hlas tac-cens minghand Winston Carbone (id-direttur tal-kumpannija Tramps Limited);

(c) In segwitu ghall-hlas li sar f'Novembru, 1996, is-socjeta' attrici kienet harget ricevuta favur Tramps Limited wara li d-direttur tas-socjeta' attrici rrcieva l-hlas li kien gabar Azzopardi (fl-ebda stadju tal-gbir tal-provi dan ma gie kontradett mis-socjeta' konvenuta);

(d) Kien hemm okkazzjonijiet precedenti meta l-hlas tac-cens sar minn terza persuna;

(e) Id-direttur tas-socjeta' konvenuta Tramps Ltd xehed li: *"jiena lil Camilleri ma kontx kellimtu li nofs ic-cens kellu jithallas minn Micallef. Jiena lanqas infurmajtu li kont ser nitrasferixxi dawn iz-zewgt ihwienet"* (fol. 46).

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

Qsim tac-cens

6. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Ltd, mic-citazzjoni jirrizulta ampjament li s-socjeta' attrici m'hijiex tilmenta mill-fatt li c-cens gie maqsum mis-socjeta' Tramps Limited. Huwa minnu li l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili jipprovdi dwar il-qsim tac-cens u jistipula li *"il-padrin dirett ma jistax jirrifjuta l-kunsens tieghu ghall-qsim tac-cens jekk dak il-qsim isir sostanzjalment fl-istess proporzjoni tal-partijiet separati mizmuma mill-persuni li jkunu jehtiegu l-kunsens"*. Pero' dan m'huwiex il-meritu tal-kaz. L-azzjoni ntavolata mis-socjeta' attrici hija bbazata fuq il-fatt li s-socjeta' Tramps Ltd bhala l-enfitewta kisret l-obbligati kuntrattwali li assumiet in forza tal-att pubbliku tal-21 ta' Frar, 1992, u cioe' li:

- (a) Tifdi nofs ic-cens fi zmien hames snin mid-data tal-koncessjoni;
- (b) Ma tittrasferix il-fondi qabel ma tifdi c-cens fl-intier tieghu.

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

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

DECIZJONI.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited u tiddiferixxi l-kawza ghal kontinwazzjoni ghas-seduta tat-28 ta' Jannar, 2002.

L-ispejjez huma a karigu tas-socjeta' konvenuta Micallef Holdings Limited.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

**Frankie Mercieca
Deputat Registratur.**