QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 13

Rikors numru 936/10 AE

Edrichton Estates Limited (C23156)

v.

Perit Anthony u Mary Doris konjugi Cassar

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed principali maghmul mis-socjetá attrici u l-iehor incidentali maghmul mill-konvenuti, minn zewg sentenzi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' April 2012 u l-ohra fis-16 ta' Novembru 2012.

2. Permezz tal-ewwel sentenza [l-ewwel sentenza appellata], dik il-Qorti, wara li laqghet it-tieni eccezzjoni bazata fuq il-preskrizzjoni tat-tletin sena fir-rigward tat-talbiet numri 1 sa 5, inkluzi bl-ispejjez a kariku tal-attrici, laqghet l-eccezzjoni ulterjuri bazata fuq il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili limitatament fir-rigward talbiet attrici numri 6 u 7; bl-ispejjez a kariku tal-attrici.

3. Permezz tat-tieni sentenza [it-tieni sentenza appellata] dik il-Qorti ddecidiet dwar il-kontro-talba tal-konvenuti billi, b'referenza ghall-ewwel talba, astjeniet milli taghmel dikjarazzjoni ulterjuri taghha in vista dak deciz fis-sentenza [Cit. 1711/97] fl-ismijiet **Edrichton Holdings Limited v. Perit Anthony Cassar et**, moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Dicembru 2004 u li ghaddiet in gudikat, cahdet l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati, u cahdet it-tmien eccezzjoni "in kwantu s-socjetá attrici tippretendi li ghandu jkun hemm awment fis-subcens biex jinkludi aktar kejl minn dak dikjarat fil-kuntratti; tikkonferma li fis-somma ta' £56 hemm inkluz ic-cens u s-subcens, b'dan li ghar-ragunijiet li nghataw hawn fuq… €69.50 fis-sena huma pagabbli lill-kumpanija attrici soggett ghar-revizjoni skont ma jinghad fil-kuntratti fuq imsemmija. Somma pagabbli f'munita sterlina jew f'munita lokali, skont kif taghzel il-kumpanija attrici. Spejjez relatati mal-ewwel talba [ikunu] a karigu tal-konvenuti. Il-kumplament tal-ispejjez jibqghu bla taxxa peress li

l-ebda wahda mill-partijiet ma nghatat ir-ragun kollu ta' dak li kienet qieghda ssostni".

Il-Fatti

4. Fil-qosor il-fatti relevanti huma dawn. Fis-sena 1956 l-ante kawza[1] tas-socjetá attrici akkwistat bicca art fil-Qawra u, wara li qasmitha fi plots, bdiet[2] titrasferihom lil terzi. Fis-sena 1966 l-ante kawza tas-socjetá attrici kkoncedew b'subenfitewsi perpetwa l-plot 21 konsistenti f'bicca art tal-kejl ta' 152 qasab kwadri lil Robert Knowles versu s-subcens annwu ta' £56. Fis-sena 1967 Robert Knowles ittrasferixxa l-art lill Alain Ratcliffe li minn naha tieghu bena villa fuqha. Fis-sena 1978 Alain Ratcliffe biegh lill-konvenuti l-villa li fil-kuntratt giet deskritta bhala li tinsab konfinanti mit-tramuntana mat-triq, mil-lvant u minn nofsinhar ma' proprjetá tas-socjetá Edrichton Development Limited, jew is-successuri taghha fit-titolu, kif soggetta ghas-subcens annwu u perpetwu ta' £56.

5. Fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Dicembru 2004 fuq imsemmija, dik il-Qorti spjegat hekk il-fatti li minnhom nibet id-dizgwid bejn il-partijiet, meritu wkoll tal-kawza odjerna:

> "Irrizulta wkoll li, ghalkemm fuq il-kuntratti precedenti l-kejl tal-plot kien indikat 152 qasab kwadri u li dina kienet tikkonfina mat-triq pubblika, irrizulta li "meta d-ditta attrici qassmet l-art taghha fi plots, il-linja tat-triq ghal xi raguni mhux maghrufa, giet immarkata 'il gewwa mill-linja

[1] Edrichton Development Company Limited

[2] Flimkien mas-socjetá Firm PAM Malta

> ufficjali cioe' l-alignment tal-Planning Authority, bir-rizultat li meta il-linja ufficjali giet markata mis-*surveyors* tal-Planning Authority, irrizulta illi baqa' strixxa art bejn il-villa Saint George u l-linja ufficjali tat-triq. Biex il-konvenut ikollu access ghat-triq hu ried li jghaddi minn fuq din l-istrixxa art mal-plot Saint George." Rizultat ta' dan ic-caqliq fl-alignment, il-kejl tal-plot tal-konvenuti illum huwa ta' 207.5 qasab kwadri u mhux ta' 152 qk kif indikat fil-kuntratti, b'differenza ta' 53 qasab kwadri".

6. Fl-istess sentenza dik il-Qorti kompliet tosserva li "ma jistax jinghad li kien hemm 'approprijazzjoni ta' art' imma biss diskrepanza fil-kejl dovut ghal zball maghmul minn naha tas-socjetá attrici, jew l-ante kawza taghha, meta qassmu t-territorju fi plots." Dik il-Qorti ddecidiet, inter alia, li tichad it-talba li kien hemm approprjazzjoni da parti tal-konvenuti tal-medda ta' art ta' 53 qasab kwadri u cahdet ukoll it-talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti minn din l-istess medda ta' art. Fl-istess waqt, dik il-Qorti ddikjarat impregudikat id-dritt tas-socjetá attrici naxxenti mill-Artikolu 1402.

7. Mill-atti odjerni jirrizulta li b'ittra ufficjali[3] datata 6 ta' Settembru 2007, is-socjetá attrici, wara li ppremettiet li Robert Knowles kien akkwista s-subutili dominju temporaneju annwu ta' "LM56" fis-sena fuq il-plot fejn kienet giet eventwalment mibnija l-villa mixtrija mill-konvenuti, u li jekk huwa minnu li l-ammont ta' £36.26 "ekwivalenti ghal LM22.95" kien qed jithallas mill-konvenuti lill-Joint Office, il-konvenuti "… zgur debituri tal-mittenti [is-socjetá attrici] ta' LM33.05[4] fis-sena subcens annwu u temporaneju u dan ghall-perijodu mit-28 ta' Marzu 1998 … sas-27 ta'

[3] Dok.G formanti parti minn diversi dokumenti esebiti a fol.59 tal-process. Mill-atti ma jirrizultax jekk din l-ittra ufficjali kinitx giet fil-fatt notifikata lill-konvenuti.
[4] LM56 – LM22.95

Marzu 2008" u ….. interpellat lill-konvenuti sabiex ihallsu s-subcens annwu u temporaneju arretrat ta' "LM330.50" bl-imghax relattiv.

L-Ewwel Sentenza Appellata

8. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda titlob:-
>
> i. "Dikjarazzjoni li l-art li fuqha hi mibnija d-dar tal-konvenuti hi soggetta ghal subcens annwu u temporanju ta' €175.93 li minnhom £35.26 jithallsu lill-Ufficcju Kongunt.
>
> ii. "Korrezzjoni fl-atti pubblici tad-19 ta' Lulju 1978 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri, 31 ta' Mejju 1967 u 29 ta' Marzu 1966 pubblikati min-nutar Dr George Cassar. F'dan ir-rigward qeghda titlob ukoll in-nomina ta' nutar sabiex jippubblika l-att relattiv, u kuraturi deputati ghall-assenti kif ukoll li tigi appuntata data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att korretorju.
>
> iii. "Li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu d-diferenza fil-valur fir-rigward ta' 53 qasab kwadri li tifforma parti minn Villa San Gorg, Triq it-Trunciera, Qawra. Il-qorti m'ghandix dubju li f'dan ir-rigward l-attrici qeghda tibbaza ruhha fuq l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili li jipprovdi :-
>
> > "*'(1) L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegh ghaz-zieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga' lura mill-kuntratt, tintilef eghluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt.*
> >
> > "*(2) Dan iz-zmien tal-preskrizzjoni jimxi kontra l-assenti, l-interdetti, in-nissa mizzewga u l-minuri, kemm-il darba l-jedd ta' dawn il-persuni jkun gejn minn bejjiegh jew xerrej li kontra tieghu l-mixi taz-zmien tal-preskrizzjoni ma jigix sospiz.'*.
>
> "Tant hu hekk li fil-premessi tar-rikors guramentat f'paragafu 7 iddikjarat :
>
> > "*'Illi ghalhekk bla dubju hemm diskrepanza fil-kejl ta' iktar minn wahda minn ghoxrin u ghalhekk ghandhom jigu applikati d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1402 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif jirrizulta mill-istess sentenza, d-drittijiet tal-attur baqghu impregudikati u dan kif*

jirrizulta mill-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D.'.

"B'din is-sentenza ser tinghata decizjoni parzjali dwar l-eccezzjoni :-

i. "*Res judicata*.
ii. "Preskrizzjoni estintitiva ta' tletin sena (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili).
iii. "Preskrizzjoni ta' sentejn skond l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili.

"Fil-qosor, il-fatti huma s-segwenti :-

i. "B'kuntratt tad-29 ta' Marzu 1966 pubblikat min-nutar Dr George Cassar, Edrichton Development Company Limited u Firm P.A.M (Malta) Ltd kkoncedew subenfitewsi perpetwa lil Robert Knowles porzjon art fil-Qawra li tifforma parti mill-ghalqa Ta' Buleben b'kejl ta' 152 qasab kwadri. Is-subcens kien ta' Lm56 kull sena, revidibbli kull hamsin sena.

ii. "B'kuntratt tal-31 ta' Mejju 1967 pubblikat min-nutar Dr George Cassar, Knowles ittrasferixxa lil Alan Brotherton Rotcliffe l-art.

iii. "B'kuntratt tad-19 ta' Lulju 1978 pubblikat min-nutar Dr Tono Spiteri, Rotcliffe biegh lill-perit Anthony Cassar il-dar Villa Saint George, mibnija fuq plot numru 21 u konfinanti mit-tramuntana mat-triq, mil-lvant minn proprjeta ta' Edrichton Development Company Limited u nofsinhar is-successuri fit-titolu taghha, kif soggetta ghas-subcens annwu u perpetwu ta' Lm56 fis-sena.

iv. "B'sentenza li nghatat fl-14 ta' Dicembru 2004 fil-kawza **Edrichton Holdings Limited vs Perit Anthony Cassar et** (1711/97), il-qorti cahdet it-talba tal-attrici sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati minn dik il-porzjon art li tifforma parti mid-dar Villa Saint George u b'kejl ta' 52 qasab kwadri. Din kienet wahda minn diversi kwistjonijiet li gew trattati u decizi fl-imsemmija kawza. Fil-parti dispozittiva tas-sentenza l-qorti ddikjarat: *"Jibqa' impregudikat id-dritt tas-socjeeta attrici naxxenti mill-Artikolu 1402."*. Il-qorti kkumentat li *'.... ma jistax jinghad li kien hemm approprijazzjoni imma biss diskrepanza fil-kejl dovut ghal zball maghmul minn naha tas-socjeta attrici meta qassmet it-territorju fi plots.'*.

"Ma jirrizultax kif l-attrici Edricthon Estates Limited akkwistat minghand Edricthon Deveopment Company Limited u Firm P.A.M (Malta) Ltd.

"***<u>Res judicata</u>*.**

"M'hemmx wisq x'jinghad dwar din l-eccezzjoni ghajr li fil-kawza 1711/97 il-kwistjoni dwar 53 qasab kwadri kienet limitata biss sabiex il-konjugi Cassar jigu zgumbrati minn dan l-ispazju in kwantu l-attrici kienet qeghda tippretendi li din il-porzjon art kienet giet approprijata mill-konjugi Cassar. Tant hu hekk li kienu qeghdin jitolbu li l-konjugi Cassar *'..... jiddemolixxu r-rampi li jaghtu ghall-Villa St George fi Triq it-Trunciera, Qawra u dan stante li huma mibnija fuq art tal-atturi u jizgumbraw tlieta u hamsin qasab kwadri (53qk) mill-artijiet ta' Buleben, Qawra fejn illum hemm mibnija Villa St. George, fi Triq it-Trunciera, Qawra biex b'hekk l-arja li ticcirkonda l-istess villa li llum hija ta' mitejn u hamsa qasab kwadri (205 qk) tkun ta' mija u tnejn u hamsin qasab kwadri (152 qk) u dan a tenur tal-istess kuntratti tat-trasferiment fuq riferiti.'*.

"Hu car li fil-kawza 1711/97 Edricthon Holdings Limited kienet qeghda tippretendi li l-konjugi Cassar ma kellhom l-ebda titolu fuq dik il-porzjon tal-art b'kejl ta' 53 qasab kwadri. Fil-kawza odjerna l-attrici qeghda tippretendi li ssir korrezzjoni fil-kuntratti fuq imsemmija, u li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu l-valur ta' din l-art. It-talba ghall-hlas hi bazata fuq dak li qalet il-qorti fis-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004.

"Din l-eccezzjoni ghalhekk ser tigi michuda. B'danakollu hu car li jekk wiehed kellu jittratta l-meritu, illum hu determinat li dan ma kienx kaz fejn il-konvenuti hatfu xi art. Fis-sentenza li nghatat fil-kawza 1711/97 u li llum hi gudikat, il-qorti qalet car u tond li:-

> "*'Inoltre ma jistax jinghad li kien hemm approprijazzjoni ta' art imma biss* ***<u>diskrepanza fil-kejl dovut ghal zball maghmul minn naha tas-socjeta attrici</u>*** *meta qassmet it-territorju fi plots. Ir-rimedju ghal tali sitwazzjoni huwa kontemplat fl-artikolu precitat.* [1402]*'*.

"Ghalhekk m'huwiex korrett li l-attrici ssostni, bhall-awtrici taghha, li l-konvenuti approprijaw ruhhom minn xi art. L-istess jinghad fir-rigward ta' dak li qalet fir-raba' u sitt paragrafu tar-rikors guramentat fejn ghadha tinsisti li kien hemm uzurpazzjoni ta' art min-naha tal-attrici. Hu inutli li l-attrici tibqa' tinsisti fuq din il-linja. Ghalkemm l-attrici ma kenitx parti fil-kawza 1711/97, bhala successur fit-titolu ta' Edricthon Holdings Limited hi marbuta b'dak li jinghad f'dik is-sentenza. Lanqas m'ghandux jkun li l-attrici taghmel biss riferenza ghas-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004 fejn jaqblilha.

"***<u>Preskrizzjoni skond l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili</u>***.

"L-Artikolu 2143 jipprovdi:- *'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'*.

"L-attrici qeghda titlob korrezzjoni fil-kuntratti fuq imsemmija, biex jigi rifless il-kejl zejjed ta' art li fuqha mibnija Villa San Gorg. Permezz tal-ewwel talba l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-fond hu mibni fuq art b'kejl ta' 205 metri kwadri u soggetta ghal subcens ta' €175.93 li minnhom £35.26 huma pagabbli lill-Ufficcju Kongunt. Talba li hi preordinata ghat-talbiet relatati mal-korrezzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija biex jirriflettu dak li qeghda ssostni l-attrici. Il-kawza m'hijiex biss dikjaratorja u l-ewwel talba ma tistax tigi deciza b'mod izolat mit-talbiet l-ohra.

"Il-qorti ma tifhimx kif l-attrici qeghda tippretendi li ssir korrezzjoni tal-kuntratti tad-29 ta' Marzu 1966 u tal-31 ta' Mejju 1967, meta tqies li l-konjugi Cassar ma kienux parti fihom, u min kien parti ghal dawk il-kuntratti m'huwiex parti f'din il-kawza. Dan minkejja li jekk kellha ssir xi korrezzjoni, trid tibda mill-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1966 li bih Edricthon Holdings Limited tat lil Knowles il-koncessjoni subenfitewtika tal-art. Kien f'dak il-kuntratt li nholoq id-dritt reali ta' subenfitewsi perpetwa.

"Ghal dik li hi preskrizzjoni fit-twegiba guramentata l-konvenut Anthony Cassar iddikjara:-

"*'5. Illi rrizulta bhala fatt illi l-projected road alignment fin-north tal-plot kellu jkun skond file tar-Roads Department No 2956/63 pw 1700/63 Drg No 175A/64 ippreparati fl-1963 – kopja esebita. Izda irrizulta illi l-hajt ta' quddiem il-plot ma nbenix skond dan ir-road alignment, izda inbena kif dehrilhom is-Socjeta attrici u skond is-surveyors taghhom. Ghalhekk l-esponenti akkwistaw proprieta' lesta, mibnija, b'hitan diviorji lesti u b'faccata fuq triq proggetata u soggetta ghal cens u subcens ta' sitta u hamsin lira sterlina. Ebda area jew kejl ma kien indikat.*

"*6. Illi ghandu jinghad ukoll bhala fatt illi minn ezami tal-layout tal-plots tal-pjanti ppreparati u esegwiti mis-socjeta attrici, kopja esebita, u dik tar-Roads Department huwa evidenti illi Edricthon ma qaghdux ghal dak l-alignment tar-Roads Department. Kien u huwa evidenti u manifest illi l-hajt tat-tramuntana ma kienx ir-road boundary u li kien mibni skond it-tqassim tal-plots maghmula minn Edricthon. Ghalhekk irrizulta illi l-mod kif nbnew il-hitan tat-tramuntana ma kienux jaqblu mar-road alignment kif progettat mir-Roads Department. Minhabba dan, il-plots faccata tat-triq progettata nbnew lura mill-official alignment. Meta dan l-official alignment inghata mir-Roads Department, il-plots kollha kienu resqu 'il quddiem lejn it-triq fejn suppost nbnew.*

"*7. Illi fit-2 ta' April 1979, kopja esebita, l-konvenut Perit Cassar kien talab lil Roads Department li jimmarkaw ir-road alignment korretement u l-hajt inbena konformement. Ir-road alignment qatt ma inbidel u l-izball kien sar mis-socjeta attrici nnfisha. Ghalhekk il-plot akkwistat minn Knowles kien skond il-konfini indikati fil-kuntratt ta' l-akkwist u dejjem kien 205 qasab kwadri……'*.

"Minn kliem il-konvenut jidher li kien hu li ha l-pussess fiziku tal-porzjon art li dwarha kien hemm il-kawza **Edrichton Holdings Limited vs Perit Anthony Cassar et** (1711/1997). Ghalkemm iddikjara li kien fl-1979 li bena l-hajt skond ir-road alignment korrett, pero d-dokument D li pprezenta mat-twegiba guramentata hu datat 24 ta' Gunju 1983. Id-dokument jikkonsisti f'avviz mahrug mill-Ufficcju tax-Xogholijiet Pubblici li permezz tieghu Cassar, wara ittra li baghat bid-data tat-2 ta' April 1979, nghata l-awtorizazzjoni sabiex *'jibni mill-gdid il-hajt tal-faccata tal-proprjeta tieghu fi Qawra niddikjara hawn hekk illi ma hemm ebda oggezzjoni, safejn ghandu x'jaqsam dana d-Dipartiment……'*. Dan id-dokument jikkontradici lill-perit Cassar li qal li bena l-hajt il-gdid fl-1979.

"Madankollu fis-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004 il-qorti ddikjarat li t-talbiet ta' Edricthon Holdings Limited *'…..ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-istrixxa art bejn il-villa u t-triq pubblika huma insostenibbli fid-dritt.'*. Hu evidenti ghalhekk li l-qorti kienet qeghda tirrikonoxxi:-

a) "Li Cassar ghandhom titolu fuq l-art sa mill-bidunett;

b) "U sahansitra ddikjarat li dak li gara kien minhabba zball li hadet Edricthon Holdings Limited meta qassmet fi plots l-art oggett tal-att tal-24 ta' Mejju 1956 pubblikat min-nutar Dr Joseph Sciberras. M'hemmx dubju li Edrichton Holdings Limited ghamlet it-tqassim tal-plots qabel il-pubblikazzjoni tal-att tal-1966. Bil-mod kif qeghda tirraguna l-attrici u wkoll il-precedessur taghha kien iffisser li d-djar li nbnew ma kienx ser ikollhom faccata fuq it-triq, u dan minkejja li per ezempju fil-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwu tad-29 ta' Marzu 1966 jinghad car u tond li min-naha tat-tramuntana l-art tikkonfina ma' triq.

"F'dan il-kuntest il-qorti tifhem ghalhekk li t-trasferiment li sar fl-1966 mill-awtrici tal-attrici kien jinkludi l-porzjoni in kwistjoni. Il-qorti ma tistax tifhem mod iehor ir-riferenza u l-applikazzjoni tal-Artikolu 1402 fis-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004, u dan irrispettivament meta ittiehed il-pussess fiziku tal-porzjon art li fil-kawza 1711/1997 l-awtrici tal-attrici kienet qeghda tallega li l-konjugi Cassar kienu qeghdin jippossjedu bla jedd. Jekk ma kienx hekk ma kienx ikun applikabbli l-Artikolu 1402 gialadarba l-attrici u l-awtrici taghha ma kienux parti ghall-kuntratt ta' akkwist tal-konjugi Cassar tad-19 ta' Lulju 1978. Ghalhekk it-trasferiment fir-rigward tal-porzjon b'kejl ta' 53 qasab kwadri ma sehhx b'effett tas-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004, li permezz taghha l-qorti ikkonfermat stat ta' fatt li kien jezisti sa minn meta gie pubblikat il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-nutar George Cassar bejn l-awturi tal-attrici u Knowles. It-terminu tal-preskrizzjoni beda jiddekorri minn dak iz-zmien. Gialadarba ghaddew iktar minn tletin (30) sena mid-data tal-pubblikazzjoni, it-talba sabiex issir korrezzjoni tal-att originali hi preskritta. L-istess ragunament japplika ghall-kuntratt li sar tal-31 ta' Mejju 1967. F'dawn ic-cirkostanzi l-qorti ma tarax kif qatt tista' ssir xi korrezzjoni fl-att tal-akkwist ta'

Anthony Cassar tal-1979 meqjus li t-talba ghall-korrezzjoni tal-att originali hi preskritta. Inoltre, f'dak l-att ma nholoq l-ebda subcens izda semplicment gie dikjarat li t-trasferiment kien qieghed isir *'as subject to fifty six pounds (£56) annual and perpetual subgroundrent, payable yearly and in advance on the twenty ninth (29th) March of each year……..'*. Dan apparti li mid-data tal-akkwist ta' Cassar ghaddew iktar minn 30 sena sakemm fis-17 ta' Settembru 2010 gie prezentata din il-kawza. Ir-riferenza ghall-ittra ufficjali prezentata fis-6 ta' Settembru 2007 m'hijiex rilevanti fir-rigward tat-talbiet relatati mal-korrezzjoni tal-att notarili, gialadarba f'dak l-att gudizzjarju kien qieghed jintalab biss hlas ta' subcens (Lm33.05 fis-sena mis-somma ta' Lm56 fis-sena li tissemma fl-att tal-1966) ghall-perjodu bejn 28 ta' Marzu 1998 u 27 ta' Marzu 2008 kalkolat fuq l-ammont originali ta' subcens ta' Lm56 li jissemma fl-atti originali tad-29 ta' Marzu 1966 pubblikat min-nutar Dr George Cassar.

"***Preskrizzjoni skond l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili***.

"F'dan il-kuntest il-ligi hi cara. Is-sentejn jibdew jiddekorru mid-data tal-kuntratt ta' bejgh. Irrispettivament mill-fatt li fil-parti dispozittiva l-qorti ddikjarat li '*Jibqa' impregudikat id-dritt tas-socjeta attrici naxxenti mill-Artikolu 1402.'*, tali dikjarazzjoni ma tista' jkollha l-ebda effett negattiv fir-rigward taz-zmien li fih azzjoni simili ghandha tigi maghmula. Gialadarba d-data tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut kien fl-1978, allura t-talbiet numru 6 u 7 huma preskritti.

"Dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju ghal kemm fir-realta kien applikabbli l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili, meta tqies :-

i. "Il-konvenuti ma xtrawx minghand l-attrici.

ii. In-negozju originali li ghamlet l-awtrici tal-attrici kienet subenfitewsi perpetwa u mhux bejgh, u dan sar ma terzi. L-Artikolu 1402 jinsab fis-Sub-Titolu li jittratta dwar il-kuntratt ta' bejgh, u ma jidhirx li fis-Sub-Titolu dwar il-kuntratt ta' enfitewsi hemm xi provvediment li jaghmel l-Artikolu 1402 applikabbli ghal dan il-kuntratt.

"Madankollu hi x'inhi l-fehma li jista' ghandha din il-qorti kif presjeduta dwar kellux japplika l-Artikolu 1402 ghal fatti li kellha quddiemha l-qorti li tat is-sentenza, is-sentenza li nghatat fil-kaz 1711/1997 hi gudikat. F'dik is-sentenza l-qorti iddikjarat espressament li ghal kaz kien japplika l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili. Inoltre l-qorti ghamlitha cara li t-trasferiment kien jinkludi l-art kollha li ghandhom fil-pussess taghhom il-konjugi Cassar u li d-diskrepanza fil-kejl kien biss frott ta' "zball min-naha tal-attrici, cjoe' inkluz dik il-porzjon b'kejl ta' 52 qasab kwadri u li kienet parti mill-meritu tal-kawza 1711/1997".

It-Tieni Sentenza Appellata

9. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din is-sentenza titratta t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti, wara li fit-12 ta' April 2012 inghatat sentenza dwar it-talbiet tal-attrici.
>
> "Il-qorti taghmel riferenza ghal dik is-sentenza in kwantu fiha jinghad x'inhuma l-fatt relatati ma' dan il-kaz[5].
>
> "It-talbiet li ghadhom rilevanti huma l-ewwel, it-tieni u tielet talba[6], li bihom qeghda tintalab dikjarazzjoni li:-
>
> 1. "Il-konvenuti akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Tonio Spiteri tad-19 ta' Lulju 1978 Villa San George, mibnija fuq plot 21, fl-area maghrufa ta' Buleben, l-utile dominju bhala *corpus* determinat.
> 2. "Ic-cens u subcens hu ta' £56 sterlina, maghmul in kwantu ghal £35.26 sterlina pagabbli lill-Ufficcju Kongunt u £20.74 pagabbli lill-attrici.
> 3. "Is-subcens pagabbli mill-konvenuti lill-attrici hu ta' £20.74 sterlina jew ammont ekwivalenti f'Euro izda stabbilit fuq il-bazi tal-munita Ingliza.
>
> "Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-30 ta' Novembru 2010[7] Edrichton Estates Limited wiegbet:-
>
> 1. "Ir-rimedju li setghet titlob l-attrici kien mhux li titlob lura l-kejl zejjed imma li titlob zieda fil-prezz jekk id-differenza fil-kejl u fil-kuntratt kienet iktar minn wahda minn ghoxrin. Id-drittijiet tal-attrici baqghu impregudikati.
> 2. "L-art uzurpata kienet ta' cirka 53 qasab kwadri fuq bejgh ta' corpus determinat, ghalhekk il-konvenuti ghandhom 205 qasab kwadri meta suppost xtraw 152 qasab kwadri.
> 3. "L-uzurpazzjoni saret mill-konvenuti ghal habta tal-1990 meta bnew hajt gdid mal-hajt tal-gnien u ressquh mal-bankina.
> 4. Skond il-kuntratt originali ta' akkwist tat-territorju Ta' Buleben, Qawra, gie akkwistat mill-predecessur tal-kumpannija attrici bir-rata ta' 0.172 p ghal kull qasba kwadra.
> 5. "B'ittra tat-18 ta' Gunju 2007 il-konvenuti jikkonfermaw li c-cens originali impost fuq il-villa hu ta' £35.26 sterlina. Ghalhekk

[5] Kopja tinsab a fol. 113 tal-atti.
[6] Il-konvenuti rrinunzjaw ghat-talbiet 4, 5 u 6.
[7] Fol. 65.

irrikonoxxew li jinsabu fil-pussess ta' aktar art minn dik li akkwistaw il-predecessuri taghhom.
6. "F'din ir-rata ta' cens annwu u perpetwu revedibbli, il-konvenuti kkalkolaw iz-zieda ta' l-art ta' cirka 56 qasab kwadri.
7. "Ghalhekk m'huwiex minnu li l-ammont dovut ta' Lm56 m'huwiex subcens imma huwa cens li jinkludi s-subcens kif fuq premess stante illi irid jigi awmentat ic-cens u s-subcens originali minhabba l-approprijazzjoni ta' iktar art mill-konvenuti.
8. "Ghalhekk mhux minnu li s-subcens annwu u perpetwu huwa ta' £56 sterlina imma se mai ta' Lm56 ekwivalenti gahl £130.45, liema ammont irid jigi awmentat minhabba l-appropriju ta' l-art u ghalhekk is-subcens annwu u perpetwu ghandu jkun ta' £175.93 li minnhom £35.26 jithallsu lil Joint Office.

"Il-qorti rat l-atti.

"Jibda biex jinghad li b'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni diga' hemm is-sentenza ta' din il-qorti tat-12 ta' April 2012. Fir-rigward tat-tieni u tielet eccezzjoni, bis-sentenza li nghatat fl-14 ta' Dicembru 2004 fil-kawza 1711/1997NC diga' hemm decizjoni li ma kien hemm l-ebda uzurpazzjoni ta' art mill-konjugi Cassar.

"M'hemmx dubju li s-sentenza tat-12 ta' April 2012 ghandha impatt fuq l-ezitu tat-talba rikonvenzjonali, in kwantu giet michuda r-raba' talba tal-attrici sabiex il-qorti tordna korrezzjoni fl-atti tad-29 ta' Marzu 1966[8], 31 ta' Mejju 1967[9] u 19 ta' Lulju 1978[10]. Talba intiza sabiex il-kejl tal-art ta' 152 qasab kwadri li jissemm fil-kuntratti, jizdied b'53 qasab kwadri u b'hekk il-kejl komplessiv ikun ta' 205 qasab kwadri, u jizdied ukoll is-subcens pagabbli lill-attrici ghas-somma ta' *"Lm75.53 ekwivalenti ghal €175.93 li minnhom 35.26 huma Liri Sterlini li jithallsu lil Joint Office."*[11]. Fil-fatt fil-premessi tar-rikors guramentat, il-kumpannija attrici ddikjarat li l-konvenuti *"....mhux cens ta' Lm56 kif minnhom pretiz, imma sub-cens annwu u temporanju ta' Lm75.53 ekwivalenti ghal €175.93, annwu u temporanju, impost fuq 205 qasab kwadri, fejn illum tinsab mibnija Villa San Gorg, Triq it-Trunciera, Qawra, bl-uzurpazzjoni ta' 53 qasab kwadru inkluza, waqt li l-Joint Office ghandha tibqa' tirceivi Liri Sterlini 35.26."*.

---

[8] **Edrichton Development Company Limited u P.A.M. (Malta) Ltd** taw lil Robert Knowles subenfitewsi perpetwa porzjon art b'kejl ta' 152 qasab kwadri, b'subencs ta' £56 sterlina fis-sena revidibbli kull 50 sena mill-1 ta' Dicembru 1965.
[9] Knowles ittrasferixxa lil Alan Brotherton Rotcliffe l-art b'kejl ta' 152 qasab kwadri.
[10] Rotcliffe ttrasferixxa lill-konvenuti Cassar *"Villa Saint George" situate in Qawra, Qawra Road, limits of Saint Paul's Bay, which villa is constructed over plot number twenty one (21) and is bounded on the North by the said road, on the East by property of Edrichton Development Company Limited as well as on the South, or its successors in title, as subject to fifty six pounds (£56) annual and perpetual subgroundrent, payable yearly and in advance of the twenty ninth (29th) March of each year, in lorcal currency or in sterling at the choice of the direct owner."*.
[11] Ara fol. 4.

"Dan apparti l-fatt li din il-qorti[12] fl-14 ta' Dicembru 2004 fil-kawza **Edrichton Holdings Limited vs Perit Anthony Cassar et** (Cit. numru: 1711/1997) diga' ghamlitha cara li[13]:-

i. *"....l-bejgh tal-utile dominium ma sarx ad mensuram izda kienet kompravendita ta' corpus determinat deskritt bhala villa bl-isem Villa Saint George sitwata f'Qawra Road, limiti ta' San Pawl il-Bahar."*.

ii. *"**Inoltre ma jistax jinghad li kien hemm "approprijazzjoni ta' art"** imma biss diskrepanza fil-kejl dovut ghal zball maghmul minn naha tas-socjeta attrici meta qassmet it-territorju fi plots."*[14].

"Hu veru li l-kumpannija attrici ma kenitx parti ghall-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Lulju 1978 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri. Pero' dak li nghad fis-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004 hu gudikat u jorbot lilha wkoll bhala successur fit-titolu. Is-subcens li hu pagabbli mis-subenfitewta ghandu jkun dak dikjarat fil-kuntratti fuq imsemmija u xejn iktar. Fatt li l-attrici tirrikonoxxi tant li permezz tar-raba' talba, talbet li ssir korrezzjoni fil-kuntratti relattivi biex tirrifletti kejl ta' 205 qasab kwadri.

"Mill-atti jidher li l-Ufficcju Kongunt irrikonoxxa lill-konvenuti bhala enfitewta. Fil-fatt f'ittra datata 18 ta' Gunju 2007 informa lil Cassar:-

"*"**<u>St. George (gia Plot 21), Triq it-Trunciera, San Pawl il-Bahar.</u>***

"*Ghandi pjacir ninfurmak illi l-Gvern irrikonoxxik bhala l-enfitewta tal-proprjeta' fuq imsemmija, bhala soggetta ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Stg. 35.26.*

"*Inti mitlub li ggib din l-ittra mieghek meta thallas ic-cens ghall-perjodu mill-15/4/1998 sa l-14/4/2007 (9 snin x Stg 35.26) ta' Stg. 317.34, flimkien mall-karta ta' l-identita tieghek.*

"*Kwalunkwe hlas ta' cens jista' jsir permezz ta' cheque pagabbli lid-Direttur – Ufficcju Kongunt."*[15].

"Fatt rikonoxxut miz-zewg partijiet. Tant hu hekk li fir-rikors guramentat il-kumpannija attrici ddikjarat li:-

"*"recentement l-intimati gew rikonoxxuti direttament mill-Joint Office biex b'hekk huma qed ihallsu lill-istess Joint Office ta' Liri Sterlina 35.26 ossia c-cens originali fuq 205 qasab kwadru."*[16].

---

[12] Imhallef N. Cuschieri.

[13] Ara fol. 37.

[14] Enfazi li qeghda ssir in kwantu hu car li diga' hemm decizjoni li tikkonferma li l-konjugi Cassar ma hatfu l-ebda art minn wara dahar il-kumpannija attrici jew il-predecessuri taghha. Dikjarazzjoni li tmur kontra dak li allegat l-attrici fir-rikors promotur li: *"...ghal habta ta' l-1990 l-intimati uzurpaw 53 qasab kwadru mill-proprjeta tar-rikorrenti biex b'hekk illum qed jippretendu i ghandhom 205 qasab kwadri fejn tinstab l-proprjeta' taghhom."*.

[15] Fol. 45.

[16] Paragrafu 17 – fol. 3.

"Hekk ukoll jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li fis-subcens hemm inkluz ic-cens li hu dovut lill-Ufficcju Kongunt bhala direttarju. L-attrici stess permezz tar-raba' talba, talbet li l-qorti tinnomina nutar biex jippubblika atti korrettorji li jkunu jsemmu subcens ta' *"Lm75.53 ekwivalenti ghal €175.93 li minnhom 35.26 huma Liri Sterlini li jithallsu lil Joint Office."*. Talba michuda ghar-ragunijiet li nghataw fis-sentenza tat-12 ta' April 2012[17].

"Min-naha tal-konvenuti Cassar, qeghdin jippretendu li s-subcens li ghandu jithallas lill-kumpannija attrici hu ta' £20.74 sterlina fis-sena, peress li l-Ufficcju Kongunt irrikonoxxihom bhala enfitewta u qeghdin ihallsu cens ta' £35.26 fis-sena. Wara li l-qorti ghamlet il-kalkoli, tikkonkludi li l-kalkolu li sar mill-Gvern hu bazat fuq kejl ta' 205 qasab kwadri (900.155 metri kwadri)[18] u mhux 152 qasab kwadri (667.432 metri kwadri), cjoe' l-kejl dikjarat fil-kuntratti tad-29 ta' Marzu 1966, 31 ta' Mejju 1967 u 19 ta' Lulju 1978. Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti li ghandhom ihallsu lill-attrici subcens fl-ammont ta' £20.74 sterlina fis-sena (£56 - £35.26 = £20.74), gialadarba hu evidenti li l-kalkolu ma sarx fuq il-kejl dikjarat fil-kuntratt (152 qasab kwadri), imma fuq kejl iktar li jinkludi 53 qasab kwadri, u li l-attrici kienet qeghda tippretendi li hi l-porzjon art li giet uzurpata mill-konvenuti. Il-ftehim li sar bejn il-konvenuti u l-Ufficcju Kongunt hu *res inter alios acta* ghall-attrici u m'ghandix tippregudika d-drittijiet taghha. Dan iktar u iktar meta tqies li fil-kuntratt originali tal-koncessjoni subenfitewtika, cjoe' tad-29 ta' Marzu 1966 pubblikat min-nutar Dr George Cassar[19], jinghad car u tond li s-subcens hu ta' £56 fis-sena revidibbli kull 50 sena, u l-kejl tal-art gie ddikjarat li hu 152 qasab kwadri. Ghalhekk, fil-fehma tal-qorti s-subcens pagabbli lill-kumpannija attrici hu ta':-

"**£56[20] - £26.16[21] = £29.84 fis-sena[22]**.

"Ghal dik li jirrigwarda l-munita li fiha ghandu jithallas is-subcens, skond il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1966 hu car li l-hlas kellu jsir fi sterlina jew munita lokali skond l-ghazla tas-subdirettarja (l-attrici). Fil-fehma tal-qorti mill-att hu car li s-subcens gie ffissat f'**Malta Pound,** li m'hijiex l-isterlina. Tant li s-subdirettarju inghatat l-jedd li titlob il-hlas fi sterlina jew *'..in local currency'*. Fl-1972 sehhet il-konverzjoni ghal-lira

[17] Fol. 113.
[18] Qasab kwadru fih 4.391 metri kwadri. Skond il-kuntratt originali tal-24 ta' Mejju 1965 atti nutar Dr J. Sciberras (fol. 38), Edrichton Development Company Limited u Dr Philip Attard Montalto inghataw art b'kejl ta' 50 tomna 2 mondelli u 3 misure, li mill-kalkoli li ghamlet il-qorti huma ekwivalenti ghal 56,631.02 metri kwadri. Skond ma jinghad fil-kuntratt ic-cens hu ta' *"two thousand two hudnred and twenty pounds (£2,220) per annum commening from the fifteenth day of April, one thousand nine hundred and sixtyfive (15.4.1965)."* (fol. 40). F'dan il-kuntest ghandha ragun l-attrici li c-cens hu ta' £0.172 kull qasba kwadra (ara raba' eccezzjoni.).
[19] Fol. 6.
[20] Subcens pagabbli lill-kumpannija attrici skond il-kuntratti fuq imsemmija.
[21] Ammont li hu dovut lill-Gvern fuq kejl ta' 152 qasab kwadri, gialdarba hemm qbil u jirrizulta mill-provi li l-Gvern irrikonoxxa lill-konjugi Cassar bhala enfitewti [Jekk ghal 56,631.02 metri kwadri jithallas £2,200, ghal 667.43 metri kwadri (152 qasab kwadri) jithallas £26.16].
[22] Dan hu l-kakolu li fil-fehma tal-qorti jirregola r-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn il-partijiet.

Maltija. Ghall-qorti dan ifisser li *"fifty six pounds (£56)"* saru Lm56. Wara li fl-2008 dahlet il-ewro, allura s-subcens jekk jintalab f'ewro hu ta' disgha u sittin u hamsin centezmu (€69.50) fis-sena. Il-qorti tistqarr li ma tifhimx ir-ragunament li qeghdin jaghmlu llum il-konvenuti li s-subcens hu f'lira sterlina, meta tikkunsidra dak li nghad f'ittra li baghatu lil Edrichton Estates Ltd datata 1 ta' Marzu 1999, fejn jinghad *"I understand that part of the said ground rent was due to the original owners – the Benedictine Sisters of Mdina. I have paid you laudemium of Lm56 (for which I have a receipt) and part of this sum was supposed to be passed on to them."*[23]. Hekk ukoll f'ittra legali datata 9 ta' April 2007 li ntbaghatet ghan-nom ta' Cassar, jinghad: *"My client has instructed me to inform you that he is prepared to send you a cheque for the amount of Lm504 covering the ground-rent due, at the rate of Lm56 per annum, for the period between 29th March 1998 to date....."*[24]. Mela l-konvenuti stess kienu qeghdin jirrikonoxxu li s-subcens ta' *"fifty six pounds (£56)"* kien f'lira Maltija. Sahansitra Anthony Demajo xehed: *"Kif dahlet il-munita Lira Maltija beda ihallasni Lm56, kif l-istess ghamel il-Perit Anthony Cassar. Il-perit Cassar waqaf ihallas ic-cens fl-1999."*[25]. M'ghandux ikun li ghaliex qamet kwistjoni johorgu b'xi teorija gdida".

L-Appelli

L-Appell Principali

10. Dan hu bazat fuq erba' aggravji: [1] li z-zmien tal-preskrizzjoni trentennali kien gie interrot permezz tal-ittra ufficjali fuq indikata; [2] li ladarba l-art mibjugha lill-konvenut giet estiza, allura kellu jigi awmentat is-subcens perpetwu biex jirrifletti l-estensjoni tal-art; [3] li l-preskrizzjoni bijennali kontemplata fl-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili hija inapplikabbli ghal kaz odjern u, [4] li, fil-kaz li ma jintlaqghux l-ewwel zewg aggravji, l-awment fic-cens ghandu jkun ta' €130 u mhux ta' €97.74.

---

[23] Dok. PC1.
[24] Dok. PC3.
[25] Seduta tal-14 ta' Gunju 2012.

11. Ghaldaqastant is-socjetá attrici qed titlob li z-zewg sentenzi appellati jigu riformati bil-mod segwenti: tvarja l-ewwel sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha fejn cahdet l-eccezzjoni tar-res judicata, tirrevokaha ghall-bqija u minflok, tilqa' t-talbiet taghha; tvarja t-tieni sentenza appellata billi, tirrifomaha in kwantu li cahdet l-ewwel tlett ecezzjonijiet tal-attrici rikonvenzjonata u konsegwentement takkolji l-istess eccezzjonijiet u tichad it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti, u tirriformaha wkoll in kwantu cahdet it-tmien eccezzjoni tas-socjetá attrici billi tilqa' t-tmien eccezzjoni fejn l-appellanti tippretendi li ghandu jkun hemm awment fis-subcens waqt li tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li c-cens u s-subcens ghandu jkun ta' LM56 u tirriformaha in kwantu li ddikjarat li s-subcens li ghandu jigi ricevut mill-appellanti rikonvenzjonata mhux ta' €69.50 imma ta' €97.74; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

12. Fir-risposta taghhom il-konvenuti bdew billi ssollevaw l-irritwalitá u n-nullitá tal-appell tas-socjetá attrici peress li dan kien gie prezentat barra t-terminu statutorju ta' 20 gurnata mid-data li fiha nghatat is-sentenza appellata.

<u>L-Appell Incidentali</u>

13. Dan hu bazat fuq zewg aggravji: [1] li c-cens kalkolat fuq 205 qasab kwadri kellu jkun ta' £20.74 ekwivalenti f'euro; u mhux ta' €69.50 [gia

LM29.84] kif deciz mill-ewwel Qorti u, [2] li l-osservazzjoni maghmula fis-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004, jigifieri "l-bejgh tal-utile dominium ma sarx ad mensuram izda kienet kompravenditá ta' corpus determinat" saret fil-parti tal-konsiderazzjonijiet ta' dik is-sentenza u ma saritx fil-parti operattiva tas-sentenza, ghalhekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba.

14. Ghaldaqstant il-konvenuti qed jitolbu li din il-Qorti tirriforma t-tieni sentenza appellata moghtija fis-16 ta' Novembru 2012 billi, previa li tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u tichad l-eccezzjonijiet tal-attrici rikonvenzjonata, tiddeciedi li c-cens pagabbli lis-socjetá attrici huwa fl-ammont ta' euro ekwivalenti ghal £20.74, u tikkonferma l-istess sentenza ghal bqija; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetá attrici appellata incidentalment.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

<u>L-Appell Principali</u>

15. Qabel ma' din il-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-aggravji mressqa mis-socjetá attrici fl-appell principali, jehtieg li tigi determinata l-vertenza dwar ir-ritwalitá ta' dan l-appell.

16. In tema legali din il-Qorti tirribadixxi li l-azzjoni u l-kontro-talba, ghalkemm trattati fi procedura wahda in kwantu konnessi skont l-Artikolu 793 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u ghalkemm jistghu jigu decizi f'sentenza wahda, fil-ligi huma meqjusa bhal zewg azzjonijiet separati u distinti. Fir-rigward, issir referenza ghall-osservazzjonijiet maghumla minn din il-Qorti fil-kawza App.S.HP **Cole Ltd. v. Malta International Parks Ltd.** deciza fil-31 ta' Jannar 2014:

> "Kif qalet din il-Qorti fil-kawza *Meilaq noe v. Attinel* noe, deciza fil-5 ta' Ottubru, 2001, il-kontro-talba hija azzjoni distinta mill-kawza attrici. Il-Qorti qalet dan a propozitu:
>
> > "'Affermat il-principju li l-att tac-citazzjoni u l-kontro-talba ippromwovu zewg azzjonijiet distinti li kellhom ezistenza indipendenti u awtonoma, tant li hu pacifiku li l-kontrotalba setghet tibqa' tigi konsidrata u deciza, nonostante illi t-talba attrici tkun giet ceduta, wiehed kellu propjament jasal ghall-konkluzjoni inevitabbli li kemm l-azzjoni, kif ukoll il-kontro-talba kellhom in-natura proprja taghhom, u kienu konnessi biss sal-punt illi l-ligi, fil-limiti wiesa kif issa emendata, tesigi biex il-konvenut ikun jista' jipproponi kontro-talba.'
>
> "La darba l-azzjoni attrici u l-kontro-talba tal-konvenut ghandhom in-natura distinta taghhom, deciza it-talba attrici b'mod definittiv, l-appell kellu jsir fi zmien ghoxrin
> jum mid-data tas-sentenza. F'dan il-kaz dan ma sarx.
>
> "Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza *Farrugia v.Farrugia*, deciza fis-6 ta' Marzu, 2003, kienet osservat illi:
>
> > "Illi tenut kont tal-fatt, li l-iskop tal-kontro-talba, huwa sabiex zewg kawzi bejn l-istess partijiet jinstemghu fi process wiehed, u b'hekk jigu evitati muliplicita` ta' kawzi bejn l-istess persuni, l-interpretazzjoni tal-istess artikolu ghandha tkun wahda estensiva, imbasta l-bazi tal-istess tigi rispettata u mhux znaturata."
>
> "Darba allura, li qed nitkellmu minn "zewg kawzi", u darba li "kawza" wahda giet deciza b'mod definittiv, ma kienx mehtieg li jintalab permess ghall-appell minn dik is-sentenza.
>
> "It-talba u l-kontro-talba jinstemghu fi process wiehed u l-kawza marbuta maghhom tista' titqies "l-istess" peress li ghandu jirrizulta xi forma ta' konnessjoni bejniethom (Artikolu 396 u 397 tal-imsemmi Kap. 12) pero`, il-gudizzju hu distint u separat fi tnejn, u s-sentenzi li

jinghataw ma jistghux jitqiesu bhala incidenti jew kwistjonijiet separati f'kawza wahda.

"Kontrotalba "tiswa daqs prezentata ta' rikors guramentat dwar dik it-talba" (Artikolu 398(3) tal-Kap. 12), b'ezistenza indipendenti u awtonoma mit-talba attrici. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza *Vella et v. Cini,* deciza fid-9 ta' Frar, 2004, osservat illi:

> "Hu evidenti li r-referenza ghal "sentenzi separati" (fil-plural) fl-Artikolu 231(1) sia kif inhu llum u sia kif kien qabel l-Att XXIV/1995 hija referenza ghal kwalsiasi sentenza preliminari jew in parte li tipprecedi l-ahhar wahda, u mhux ghal zewg sentenzi jew aktar (fl-istess kawza) li jinghataw fl-istess gurnata, kif donnu qed jippretendi l-appellant."

"Anke din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza *Pace v. Malta Football Referees Association* et., deciza fis-27 ta' Novembru, 2009, qalet li meta hu l-kaz, mhux ta' sentenza preliminari, izda fejn is-sentenza tohloq *"sitwazzjoni guridika ta' gudikat definittiv, fil-kompletezza tieghu",* b'mod li b'dik is-sentenza ghall-parti fil-kawza kellha titqies *"causa finita",* l-appell ghandu jsir fit-terminu statutorju utli ghal prezentata ta' appell minn sentenzi tal-ewwel Qorti".

17. Fil-kaz App.S **Ivan Cutajar v. J. Lautier Co. Ltd**, 6 ta' Dicembru 2002 gie osservat hekk b'referenza ghal decizjoni dwar preskrizzjoni:

> "Illi fil-fehma ta' din il-Qorti ma hemmx dubju illi kieku l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjetá appellanti giet milqugh, allura tali decizjonji kienet ukoll tfisser li l-azzjoni attrici taqa' bil-konsegwenza ovvja li dik is-sentenza tkun wahda finali".

18. Rigward it-termini statutorju stipulat mir-regoli tal-procedura llum huwa assodat li, kif osservat din il-Qorti fil-kawza *App.S 842/14 Samchrome FZE vs Koncar Danko, deciza fil-11 Marzu 2016:*

> "Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza deciza fis-6 ta' Frar 2008 fl ismijiet *Kenneth Abela v. Aplan Limited et;*
>
> "'Trattandosi ta' norma legali, l-osservanza tat-terminu fiha prefiss kellu jigi mhares *ad unguem*, in raguni ta' l-element dekadenzjali insit. Dan anke ghaliex kif sewwa jinsab ritenut *"l-osservanza tat-termini stabbiliti fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u f'ligijiet ohra specjali li jirregolaw il-kondotta tal-proceduri quddiem il-Qrati u quddiem it-Tribunali huma ta' ordni pubbliku u ma jistghux jigu bl-ebda mod injorati*

> *u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula"* ("Giuseppi Caruana -vs- Charles Psaila", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 21 ta' Marzu 1997); Jikkonsegwi mill-espressjoni ta' fehma fis-silta mis-sentenza appena citata illi t-terminu procedurali la jista' jigi sanat b'xi adezjoni tal-kontro-parti fil-proceduri u lanqas prorogat; sospiz jew interrott. Kif gie minn din il-Qorti sa recentement hafna osservat, *"in-natura inderogabbli tat-termini processwali ggib b'konsegwenza illi dwarhom ma jistghux jigu applikati provvedimenti sanatorji jew ta' rimessjoni ankorke d-dekors inutli taghhom ma jkunu imputabbli lill-parti interessata. Dan ghal motiv illi dik l-improrogabilita hi hekk necessarja ghal raguni ta' certezza u, wkoll, ta' uniformita".* ("Salina Wharf Marketing Limited -vs- Malta Tourism Authority", Appell mill-Bord ta' l-Appelli dwar it-Turizmu, 12 ta' Dicembru 2007);".

19. Ferm il-premess din il-Qorti tosserva li fil-kaz odjern, kif sottomess mill-konvenuti, filwaqt li l-ewwel sentenza appellata nghatat fit-12 ta' April 2012, l-appell minnha gie prezentat fis-6 ta' Dicembru 2012 u ghalhekk jirrizulta manifestament li l-appell sar *fuori termine* bil-konsegwenza li allura huwa irritu u null. Ghaldaqstant din il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell u qed tqis dik is-sentenza bhala wahda defenittiva.

<u>L-Appell Incidentali</u>

L-ewwel aggravju

20. Dan hu fis-sens li, "wara li l-ewwel Qorti kkonfermat li [s-sub]cens ghandu jigi kalkolat fuq 205 [qk], il-Qorti stabbilit illi c-cens dovut lill-kumpanija attrici huwa ta' Euro 69.50 jew LM29.84, mentri l-ammont korrett … li huwa dovut huwa ta' £20.74, cioe` l-ekwivalenti ta' dan f'Euro".

21. Il-konvenuti komplew ifissru hekk l-ewwel aggravju

> "Illi fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti tghid li l-plot dejjem kienet sa mill-bidu nett b'kejl ta' 205 qasab kwadri u li qatt ma kien hemm uzurpazzjoni ta' art u li ttrasferiment kien dejjem ta' corpus determinat b'cens ta' £56 ikkalkulati fuq area ta' 205 qasab kwadri. Waqt li tghid dan kollu u waqt li hemm qbil bejn il-partijiet li c-cens dovut u li diga qieghed jithallas lill-Joint Office huwa £35.26 fuq il-kejl tal-plot kollha ta' 205 qasab kwadri skont kif ukoll stipulat fil-kuntratt ta' l-akkwist mill-awturi tal-attrici minnghand il-Monastero tal-Benedittine f24 ta' Mejju 1965, din 1- Onorabbli Qorti tghid li c-cens dovut lill-Joint Office kellu jkun ikkalkulat fuq area ta' 152 qasab kwadri u jammonta ghal £26.16. Fil-fehma umli ta' l-esponenti dan hu ragunament zbaljat ghax fil-kuntratt originali tal-24 ta Mejju 1965 [recte:1956] jinghad car li ebda parti mill-art ma tista' tigi trasferita ezenta mill-hlas ta' cens, u huwa car illi c-cens originali fuq l-art okkupata mill-villa tal-konvenuti huwa ta' £35.26. Milll-kalkoli li ghamlet il-Qorti jirrizulta hlas ta' cens fuq plot 21 ta' aktar minn £56. Skont il-Qorti ic-cens pagabbli lill-attrici huwa £29.84 waqt dak li jrid jithallas lill Joint Office huwa ta' £26.16 meta fil-fatt dan huwa ta' £35.26 li flimkien jigu £65.10 meta kif inhuwa risaput, ic-cens pattwit huwa inalterabbli. Kif sottomess aktar il-fuq, jekk l-awtrici tas-societa' attrici ghamlet zball fil-kejl meta qassmet l-art fi plots, dan l-izball ghandha tbatih l-attrici u mhux il-konvenuti".

22. Din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet.

23. Illi mhux minnu dak sottomess mill-konvenuti li "l-ewwel Qorti ikkonfermat li c-cens ghandu jigi kkalkolat fuq 205 qasab kwadri". Minn qari akkurat tat-tieni sentenza appellata, jirrizulta car li l-ewwel Qorti, wara li osservat li l-Ufficcju Kongunt ikkomputa s-subcens dovut lilu fuq il-kejl ta' 205 qasab kwadri, qalet li ma taqbilx li l-komputazzjoni kellha ssir fuq dak il-kejl, imma li kellha ssir fuq dak dikjarat fil-kuntratt, jigifieri fuq 152 qasab kwadri. Dik il-Qorti osservat ukoll li dak li sar bejn l-Ufficcju Kongunt u l-konvenuti huwa *res inter alios* acta ghall-attrici, u allura m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghaliha.

24. L-ewwel Qorti mbaghad ghaddiet sabiex, b'referenza ghall-ammont tac-cens ta' £2,200[26] u ghas-subcens ta' £56 indikat fil-kuntratt ta' subenfitewsi pubblikat fid-29 ta' Maru 1966 u dak sussegwenti, ghamlet ezercizzju matematiku bazat fuq il-kejl ta' 152 qasab kwadri u fuq is-subcens ta' £56 kif dikjarat fil-kuntratti li saru wara l-koncessjoni enfitewtika originali, u waslet ghall-figura ta' £29.84 rapprezentanti s-subcens dovut lis-socjetá attrici mill-konvenuti. Ghalhekk, kontrarjament ghal dak sottomess mill-konvenuti, l-ewwel Qorti, fil-komputazzjoni tas-subcens dovut minnhom lis-socjetá attrici, strahet u accettat dak dikjarat fil-kuntratti de quo, filwaqt li korrettament skartat il-ftehim li kien sar bejn il-konvenuti u l-Ufficcju Kongunt rigward l-ammont tac-cens dovut minnhom, ghal liema ftehim is-socjetá attrici ma kenitx partecipi. Din il-Qorti taqbel ma' dak ikkonsidrat u deciz mill-ewwel Qorti u l-ilment tal-konvenuti fir-rigward huwa insostenibbli.

25. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat u qed jigi respint.

It-tieni aggravju

26. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma kellhiex tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba kontenuta fil-kontro-talba tal-konvenuti peress

[26] Indikat fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika li saret fis-sena 1956

li dak osservat mill-Qorti li tat is-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004 fil-kawza numru 1711/97 ma giex riprodott fil-parti dispozittiva tas-sentenza.

27. Fir-rigward, din il-Qorti taghmel referenza ghal dak osservat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Cassar v. Carmela Camilleri**, deciza fil-25 ta' Frar 2009[27] li:

> "Huwa veru li l-eccezzjoni tar-*res iudicata* ghandha tigi ammessa b'hafna cirkospezzjoni [App.Gerada vs Caruana, 7/3/1958], izda fl-istess hin l-istess sentenza tghid 'xi drabi jigri illi d-decizjoni mhix interament fil-parti dispozittiva taghha izda anke fil-parti razzjonali meta fil-motivazzjoni tigi defenita u rizoluta l-vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa logika u necessarja tad-dispozittiv u allura dik il-parti tifforma haga wahda mad-dispozittiv li kollha flimkien jiffurmaw il-gudikat".

28. Il-premess huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern, fejn fis-sentenza [tal-14 ta' Dicembru 2004] fuq riferita tirrizulta cara l-konsegwenza logika bejn il-parti operattiva tas-sentenza fejn cahdet it-talbiet attrici u dik il-parti razzjonali tas-sentenza fejn il-Qorti osservat li l-bejgh in kwistjoni ma kienx *ad mensuram* izda kien bejgh ta' *corpus* determinat. Kienet proprju dik ir-raguni li abbazi taghha l-Qorti cahdet it-talbiet attrici, u allura dak ir-ragunament ghandu jitqies bhala "haga wahda mad-dispozittiv li kollha flimkien jiffurmaw il-gudikat".

29. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

---

[27] Citata b'approvazzjoni fil-kawza App.1170/2007 **Burlington Holdings Limited v. Korporazzjoni Enemalta**, deciza 17 ta' Gunju 2004

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell principali billi tiddikjarah irritu u null, u tichad l-appell incidentali.

L-ispejjez tal-appell principali ghandhom ikunu a kariku tas-socjetá attrici, filwaqt li dawk tal-appell incidentali ghandhom ikunu a kariku tal-konvenuti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb