QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 20 ta' Marzu, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 204/2022 MH

Numru :

Fr Pierre Desira għan-nom u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta

vs

ECB Catering Equipment Specialists Limited (C-4729) u Mario Cutajar

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur noe tas-10 ta' Marzu 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

« Illi din hija actio confessoria servitutis dwar servitu ta' altius non tollendi.

Illi r-rikorrenti nomine huwa l-Prokuratur tal-Provincja Agostinjana Maltija u ghalhekk huwa responsabbli mill-artijiet tal-Provincja;

Illi l-Provincja Agostinjana Maltija hi proprjetarja tal-Kulleġġ Santu Wistin, kif ukoll tal-Kunvent San Tumas minn Villanova, fil-Pieta, liem proprjeta giet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef minghand l-ahwa Zammit Tabona (kuntratt ta' akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok. "A").

Illi l-intimati huma sidien tal-fondi li jgibu n-numru tnejn (2) u tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta li jinstabu qrib l-Kunvent.

Illi l-proprjeta tal-Provincja Agostinjana tgawdi servitu altius non tollendi fuq il-proprjetajiet tal-konvenuti. Illi filfatt, hekk kif ser jigi muri fil-mori tal-proceduri, dan is-servitu ilu jezisti diversi snin u baqa' jigi ribadut f'diversi trasferimenti u atti pubblici li ser jigu ezebiti f'din il-kawza.

Illi tali servitu fuq il-proprjetajiet tal-konvenuti jikkonsisti f'limitazzjoni ta' gholi, fejn filwaqt li fir-rigward ta' fond numru 2, is-servitu jipprekludi bini oltre pjan terren u żewġ sulari, is-servitu fil-konfront tal-fond numru 3, jipprekludi kull bini oltre l-pjan terran.

Illi minkejja li l-Provincja tipposjedi d-dritt ta' dan is-sevitu fuq il-proprjetajiet tal-kovenuti, l-konvenuti iddecidew li jiehdu l-ligi b'idejhom u minghajr ebda forma ta' kunsens, bnew sulari godda fuq il-fondi de quo, liema bini qieghed jaggrava s-servitujiet ezistenti favur il-provincja.

Illi ghalhekk l-atturi kienu pprocedew bl-intavolar ta' kawza spoll kontra l-konvenuti (sentenza hawn annessa u mmarkata bhala Dok B), fejn minkejja li l-kawza falliet stante li ma gietx intavolata fit-terminu li trid il-ligi, l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, mhux talli kkonfermat l-ezistenza tas-servitu izda adirittura

kkonfermat ukoll li l-fond tal-atturi huwa l-fond dominanti Fil-fatt il-Qorti sostniet is-segwenti:

"F' dan il-kaz hu ppruvat illi s-socjeta konvenuta kellha servitu ta' altius non tollendi fuq il-proprjetajiet mertu ta' din l-azzjoni u illi l-atturi bhala sidien tal-proprjeta f'livell aktar gholi ***kienu jgawdu minn dan id-dritt favurihom*** *kif mizmum mill-awturi tal-partijiet li hu l-istess wiehed ghall-kontendenti cioe Zammit Tabona"*

...

*"Anki l-access li ghamet il-Qorti fejn setghet tara b'mod vizivi l-pozizzjoni tal-fondi kollha ma jhalliex dubju ragonevoli li l-kuntratt soggetti ghas-servitu setghu jirreferu ghal fondi differenti minn dawk akkwistati mis-socjeta konvenuta u hi l-fehma tal-Qorti li l-****fondi dominanti hu filfatt il-proprjeta tal-attur****"*

Illi ghalhekk tali sentenza minkejja li ma kelliex l-ezitu mixtieq mill-awturi kkonfermat l-ezistenza ta' dan is-servitu. Illi in oltre u per konsegwenza, fid-19 ta' Frar 2021, l-atturi interpellaw lill-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali (Ittra Ufficjali Numru 683/2021, hawn annessa u mmarkata bhala Dok C) sabiex jirrispritinaw id-dritt ta' alltius non tollendi rizervat favur il-provincja. Illi minkejja din l-interpellazzjoni l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti ma kellhomx triq ohra ghajr li jintavolaw dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti filwaqt li jaghmlu riferenza ghas-suespost, qeghdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. *Tiddikjara illi l-Provincja Agostinjana ghandha dritt ta' servitu altius non tollendi fuq il-proprjetajiet tal-konvenuti u cioe fuq il-fond numru tnejn (2) u fond numru tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta, proprjeta tal-kovenuti;*

2. *Konsegwentament tiddikjara illi l-proprjeta tal-Provincja Agostinjana Maltija u cioe l-Kulleġġ Santu Wistin, kif ukoll tal-Kunvent San Tumas minn Villanova fil-Pieta, hija l-fond dominanti filwaqt il-proprjetajiet tal-konvenuti u cioe il-fond numru tnejn (2) u fond numru tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf huma l-fondi servjenti;*
3. *Tiddikjara li l-bini kostruit mis-socjeta konvenuta fuq il-fondi numru tnejn (2) u tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta qieghed jiggrava s-servitujiet ezistenti favur il-Provincja Agostinjana;*
4. *Tikkundana l-konvenuti sabiex, a spejjez taghhom, jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess shih tal-imsemmi servitù bit-tnehhija tal-bini kostruit;*
5. *Tiddikjara illi bl-ghemil tal-konvenuti sar dannu lir-rikorrenti;*
6. *Tillikwida danni li garrbu r-rikorrenti;*
7. *Tikkundanna lill-konvenuti jħallas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż, dawk ta' ittra uffiċjali tad-19 ta' Frar 2021.*

Bl-ispejjez u bl-interessi kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta tal-24 ta' Mejju 2022**[1] permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

"1.Illi fl-ewwel lok, u b'mod preliminari it-talbiet attrici kif impustati, huma perenti u dan inter alia ai termini tal-artikoli 481(1), 483 u 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta'Malta;

[1] Fol 47 et seq

2.Illi preliminarjament ukoll, l-intimati mhumiex il-legittimu kuntradittur i u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li mhumiex il-proprjetarji tal-fondi 2 u 3 fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta;

3.Illi fil-mertu, ir-rikorrenti iridu jippruvaw li jgawdu servitu altius non tollendi fuq il-proprjetajiet imsemmija;

4.Illi fi kwalsiasi kaz, ir-rikorrenti iridu jaghtu prova li s-servitu kostitwit permezz ta'att pubbliku gie registrat fir-Registru Pubbliku skont il-ligi fin-nota tal-insinwa sabiex tali servitu ikun effikaci fil-konfront ta'terzi;

5.Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn il-kontendenti;

6.Illi l-intimati ma kkawzaw ebda dannu lir-rikorrenti wisq iktar is-socjeta intimata kif prezentement strutturata;

7.Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fi kwalunkwe kaz u bhala danni, l-intimati qeghdin jikkontestaw d-danni reklamati mir-rikorrent;

Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Diċembru 2022 permezz ta' liema in vista tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti ordnat l-inverżjoni tal-provi.

Rat il-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar din l-eċċezzjoni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat l-atti allegati u ċioe' l-proċess Rik Nru 235/06 *Rev. Patri Raymond Francalanza noe vs ECB Hotels and Catering Equipment Ltd* deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 t'April 2013 u wkoll l-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 569/06 fl-ismijiet *Rev. Patri Luċjan Borg noe vs ECB Hotels and Catering Equipment Ltd* degretat fl-20 t'April 2006.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attur noe jallega li l-Provincja Agostinjana ghandha dritt ta' servitu *altius non tollendi* fuq il-fondi proprjeta' tal-konvenuti numri 2 u 3 fi Sqaq numru 1, Pieta Wharf, Pieta. Qed tiġi mitluba wkoll dikjarazzjoni li l-proprjeta' tal-Provincja Agostinjana Maltija (il-Kulleġġ Santu Wistin u l-Kunvent San Tumas minn Villanova) fil-Pieta', hija l-fond dominanti filwaqt il-proprjetajiet imsemmija tal-konvenuti huma l-fondi servjenti. Ukoll, l-attur noe qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li dawn il-fondi tal-konvenuti qegħdin jiggravaw is-servitujiet eżistenti favur il-Provinċja Agostinjana. Tressqu wkoll talbiet għall-għoti ta' rimedji opportuni fiċ-ċirkustanzi.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti hija bażata fuq l-artikoli 481(1), 483 u 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

B'rabta ma' din l-eċċezzjoni l-konvenuti ressqu bħala xhud lill-konvenut Mario Cutajar li huwa wkoll direttur tas-soċjeta' konvenuta[2]. Huwa xehed li l-ewwel darba li kien infurmat bl-allegazzjoni tal-Provinċja Agostinjana dwar id-dritt ta' prospett kien meta fl-2006 fetħet il-proċeduri surreferiti Rik Nru 235/06. F'dak l-istadju l-binja kienet diġa' tlestiet. Huwa sostna li hemm proprjetajiet oħra ta' terzi li huma aktar ogħla mill-pjan terran u ma jafx jekk il-Provinċja ħaditx azzjoni ġudizzjarja kontrihom. Kienu saru xi diskussjonijiet u trattativi fejn il-Provinċja talbet kumpens bħala kompromess pero' dawn ma waslu mkien u ma ntlaħaqx ftehim.

Minn naħa tiegħu l-attur noe jistrieħ fuq il-provi mressqa fil-proċessi allegati surreferiti.

A. <u>Prinċipji Ġenerali</u>

Fl-ewwel lok jiġi sottolineat li –

1. Jinkombi fuq min jissolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni – fil-każ odjern il-konvenuti ECB Catering Equipment Specialists Ltd u Mario Cutajar – li jġib il-prova li l-kontro-parti skadielu ż-żmien bil-liġi biex jintavola l-proċeduri odjerni.

2. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva. Kwindi f'każ ta' dubju dwar l-applikabilita' taż-żmien preskrittiv għall-każ, dan id-dubju għandu jimmilita kontra min ikun ressaq tali eċċezzjoni.

3. Ingħad hekk minn din il-Qorti kif preseduta fil-każ **Anthony Buttigieg vs Brian Baldacchino et deċiż fl-24 ta' April 2023 -**

[2] Affidavit a fol 57 u xhieda viva voce a fol 62 et seq

"Għal dawk li huma prinċipji ġenerali marbuta mal-għoti ta' eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni, ingħad hekk fil-każ **Stencil Pave (Malta) Ltd vs Dr Maria Deguara *et noe deċiż fit-30 t'Ottubru 2003 -***

Illi hija regola ewlenija fil-proċedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eċċezzjoni, u għalkemm il-parti attriċi tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mħarrka billi tmieri li għadda ż-żmien jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mħarrka li trid tipprova li l-parti attriċi għaddhielha ż-żmien utli biex tressaq il-kawża, u dan minn żmien minn meta dik il-kawża setgħet titressaq ;

Illi ngħad ukoll li ż-żmien tal-preskrizzjoni jrid jitqies b'riferenza għall-azzjoni kif imfassla….

(……)

Illi, kif ingħad iżjed 'il fuq, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva, u għalhekk jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilita' taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, tali dubju għandu jmur kontra l-eċċipjent. Dan ma jfisser bl-ebda mod li l-attur huwa meħlus milli jressaq provi konvinċenti fl-istadju tal-provi fil-mertu, biex isejjes l-allegazzjonijiet tiegħu;

Illi bilkemm għandu għalfejn jingħad li l-preskrizzjoni (speċjalment dik tax-xorta li toqtol il-proċess) hija istitut li, min-natura tiegħu, irid jitqies fil-limiti stretti li tapplika għalih il-liġi u jitfisser dejjem b'mod li ma jġibx fix-xejn il-għan li għandu jsir ħaqq fuq is-sustanza tal-kwestjoni."

4. Il-prova tal-mument li minnu skatta t-terminu ta' preskrizzjoni tispetta wkoll lil min iressaq tali eċċezzjoni.

5. Din il-Qorti stess qalet hekk fil-każ **Architecture Project vs Awtorita' tad-Djar deċiż fid-9 ta' Frar 2018 -**

*"Dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi inghad hekk fil-kaz **Perit Guido Vella vs Oliver Fenech deciz fil-15 t'April 2008 -***

*"….fil-kawza **Guido J. Vella vs Dr. Emanuel Cefai** deciza mill-istess Qorti fil-5 ta' Ottubru 2001, gie osservat li fir-rigward ta' din l-eccezzjoni ……. **"….jispetta lill-konvenut li jistabbilixxi definittivament il-mument minn meta beda jiddekorri skond il-ligi t-terminu preskrittiv** u jekk kienx effettivament hekk iddekorra minn dak il-mument sal-mument meta tkun giet intavolata l-azzjoni" (enfazi talQorti)."*

6. Dwar il-perjodu li minnu tibda tiddekorri l-preskrizzjoni, **l-artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Liġijiet** ta' jipprovdi li –

"Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

7. Kif qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deċiż fit-28 t'April 2016[3] -**

L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

[3] Rik Gur 1051/2007

"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan b'applikazzjoni tal-principju li z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni. Dan il-principju huwa mibni fuq il massima li "actio non natae non praescribititur"[4] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta ghall-impossibilita` li jagixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq citat fis-sens li t-terminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu ghall-kawzi guridici li jistghu ikunu ta' xkiel ghall-azzjoni u mhux ghal kawzi purament fattwali, per ezempju, ghal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soggettiv diment li dawn ma jqeghduhx fl-impossibilita` li jagixxi."

8. Fil-każ **Joseph Caruana et vs Dominic Cutajar et deċiż fit-8 t'Ottubru 2014**[5] il-Qorti kompliet li-

"……kif intqal fil-kawza fl-ismijiet ***Anna Vella vs Eric Darmanin*** *(deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla, mill-Onor. Imhallef Lino Farrugia Sacco, fl-10 ta' Dicembru, 2012):*

[4] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003
[5] Cit Nru 398/05

"Japplika wkoll il-principju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-ezercizzju ta' azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (Xuereb vs Zammit, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1994),

Di piu' fil-kaz **Kuludrovic vs Muscat**, *deciza fl-1 ta' Gunju 1959, il-Qorti tal-Appell Kummercjali per President Anthony Mamo, irriteniet:*

*"***Bianco vs Demarco***", deciza fit-2 ta'Gunju 1930 fuq l-awtorita' tal-Pugliese, 'la subordinazione di un ' azione ad un'altra puo aver luogo o perche' l'accertamento di un diritto sia l-antecedente logico e neccessario per l'esercizio di un altro diritto o perche' l-esercizio di una data azione non sia permesso dalla legge se non dopo che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapport guiridico a cui l-azione si riconette" Meta dan jigri kif appuntu fil-kaz prezenti, il-preskrizzjoni ghar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiza " Se l' esercizio di una azione dipende dall'esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, la pendenza di questo giudizio constituisce legali impedimento all'esercizio del diritto e sospende la prescrizione "" (Fadda art 2120 no. 120 Ara wkoll ibid art. 2119 nri 11, 17, 53, 103, 122);".*

B. <u>Artikoli tal-liġi sollevati mill-konvenuti</u>

1. L-artikolu 481(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

Dan l-artikolu jgħid hekk –

"Servitù tispiċċa meta wieħed ma jinqediex biha għal erbgħin sena, fil-każ ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew ta' knisja jew ta' istituzzjoni pija oħra, u għal tletin sena, fil-każ ta' beni oħra."

Fil-każ **Antoinette Ransley vs Direttur tal-Ufficcju Kongunt et deċiż fit-30 ta' Lulju 2012** ingħad hekk dwar dan l-artikolu -

Dan it-terminu jidher li hu wiehed ta' preskrizzjoni tant li l-Artikolu 485 tal-Kodici Civili jipprovdi li:-

"Jekk il-fond dominanti jkun ta' zewg persuni jew izjed komun, l-uzu tas-servitu maghmul minn wiehed jew iehor minnhom jimpedixxi l-preskrizzjoni ghall-komproprjetarji kollha."

9 . Kif il-preskrizzjoni hi mezz biex wiehed jehles minn azzjoni, l-Artikolu 481 tal-Kodici Civili hu mezz biex wiehed jehles minn servitu fuq fond proprjeta tieghu. Kif wiehed jista' jirrinunzja ghall-preskrizzjoni fir-rigward tal-jedd ta' azzjoni ta' haddiehor, il-qorti ma tara l-ebda ostakolu biex wiehed jirrinunzja ghall-preskrizzjoni li taghti lok ghall-estinzjoni tas-servitu."

Imbagħad fil-każ **Philip Fenech et vs A & R Mercieca Ltd deċiż fit-22 ta' Mejju 2008** kompla jingħad hekk dwar is-servitu' *altius non tollendi* –

"Lanqas kieku kienu ghaddew 10 snin fuq dak l-akkwist ma jwaqqa s-servitu`, dan fid-dawl ta' dak li qalet din il-Qorti fil-kawza "***Borg v. Stivala***", deciza fis-6 ta' Ottubru, 1999, fis-sens li "l-akkwist ta' fond bhala liberu minn pizijiet u servitu` b'titolu u d-dekors ta' 10 snin in bona fede, mhux bizzejjed biex tnaqqas servitu` altius non tollendi li jkun jaggrava dak il-fond". Biex dak is-servitu` jispicca trid issir xi haga kuntrarja fil-fond servjenti, bil-proprjetarju tal-fond

dominanti jibqa' passiv ghaz-zmien kollu li trid il-ligi. Dawn ic-cirkostanzi ma sehhux f'dan il-kaz, u kwindi ma jistax jinghad li s-servitu` in kwistjoni gie estint.",

Kompla jingħad hekk fil-każ **Nazzareno Ciantar et vs Charles Busuttil et deċiż fil-31 t'Ottubru 2008**, sew ċitata fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi rikorrenti:-

*"Barra minn dan, kif qalet tajjeb il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Farrugia et v. Gallichen**", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1994, biex din l-eccezzjoni tirnexxi, iridu jitressqu provi cari u inekwivoci li t-titolar tad-dritt irrinunzja ghal dak id-dritt. Ir-rinunzji, qalet il-Qorti, huma ta' interpretazzjoni strettisima u, apparti t-trapass taz-zmien, irid jintwera li s-sid tal-fond dominanti kellu l-intenzjoni cara li jirrinunzja ghal dik it-tgawdija.*

F'din il-kawza dan ma jirrizultax. Mill-provi ma hemmx indizji cari u assoluti li l-volonta` tas-sid tal-fond dominanti nbidlet. Mhux biss l-attur Reno Ciantar spjega kif kien juza t-twieqi qabel ma beda l-izvilupp mill-konvenuti (u dan biex iqabbel il-posizzjoni li sab ruhu fiha wara li bdew ix-xoghlijiet), izda certa Annie Borg xehdet illi sal-1980 hija kienet familjari ma' dan il-garage u xehdet dwar l-uzu tat-twieqi. Apparti dan, f'kaz ta' twieqi, l-uzu hu mistenni li jkun sporadiku u wkoll is-sid tal-fond dominanti jista' jiehu arja u dawl minghajr ma fizikament jersaq vicin it-tieqa. Ghalhekk, ma jistax jinghad li gie muri konkluzivament l-abbandun tal-uzu ghaz-zmien rikjest mil-ligi."

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tislet is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

1. Tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' tal-Provinċja Agostinjana tikklassifika bħala 'beni tal-knisja' ai fini tal-artikolu 481 (1) tal-Kap 16, il-konvenuti kien jeħtiġilhom juru li tali Provinċja mhux biss ma nqdietx bis-servitu' in kwistjoni għal erbgħin sena billi baqgħet passiva imma li b'mod ċar u inekwivoku l-istess Provinċja rrinunzjat għad-dritt tagħha fuq is-servitu' in kwistjoni;

2. Ħjiel ta' tali prova mill-konvenuti ma tressqitx;

3. Mill-atti tal-proċeduri allegati Rik Nru 235/06 *Rev. Patri Raymond Francalanza noe vs ECB Hotels and Catering Equipment Ltd* jirriżulta li fis-7 ta' Settembru 2005 ddaħħlet applikazzjoni mal-MEPA għan-nom tas-soċjeta' konvenuta (kif magħrufa qabel ma seħħ it-tibdil f'isimha) u dan sabiex jemendaw il-permess tal-iżvilupp[6]. Sussegwentement, u waqt li kien għaddej l-iżvilupp tal-bini, il-Provinċja ntavolat il-proċeduri msemmija Rik 235/06 fil-21 ta' Marzu 2006 fejn talbet lill-Qorti sabiex -

"i. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kkommettew spoll vjolenti għad-dannu tar-rikorrent nomine bil-mod li agixxew kif fuq inghad;

ii. Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom inehhu I-istruttura li tellghu fil-fondi numru tnejn (2) u tlieta (3) fi Sqaq numru wiehed, Pieta Wharf, Pieta proprjeta tal-intimati jew min minnhom u jergghu jirripristinaw I-fond de quo fl-istat primier tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi minn din il-Qorti ffisat, u okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand, a spejjez tal-istess intimati b'mod li r-rikorrent jista' jkompli fit-tgawdija tieghu tad-dritt ta' prospett fuq I-istess fond;

[6] Fol 27

iii. Fil-kaz illi I-intimati jonqsu milli jiehdu dawk il-passi ordnati minn Dina I-Onorabbli Qorti fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza lir-rikorrent nomine jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega ghar-ripristinazzjoni tal-fondi de quo taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand u dan a spejjez tal-istess intimati;"

3. Xahar wara, u ċioe' fil-11 t'April 2006 il-Provinċja Agostinjana ntavolat ir-rikors għall-ħruġ tal-Mandat t'Inibizzjoni Rik Nru 569/06 permezz ta' liema talbet lill-Qorti twaqqaf lis-soċjeta' konvenuta milli tibni aktar sulari u/jew kmamar fuq il-blokk li qiegħed jinbena fil-fondi numru 2 u 3 mertu tal-kawża odjerna u dan a bażi tal-pretensjoni ta' servitu' attiv ta' prospett fuq il-fond tas-soċjeta' ntimata;

4. Dawn l-azzjonijiet tal-Provinċja Agostinjana b'rabta mal-iżvilupp tal-bini mis-soċjeta' konvenuta la juru passivita' u lanqas rinunzja għas-servitu' in kwistjoni f'xi mument, altro che!. Dan irrispettivament mill-argument tal-konvenuti fin-Nota' ta' Sottomissjonijiet tagħhom li huma saru jafu bis-servitu' allegata mill-Provinċja fis-sena 2006 meta nfetħu l-proċeduri legali surreferiti.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni bażata fuq l-artikolu 481(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sejra tiġi miċħuda.

2. L-artikolu 483 tal-Ligijiet ta' Malta

Dan l-artikolu jipprovdi hekk -

"Kwantu għat-terz pussessur tal-fond serventi, is-servitù tispiċċa bl-egħluq taż-żmien mehtieġ għall-preskrizzjoni tal-proprjetà tal-fond innifsu skont id-

dispożizzjonijiet dwar il-preskrizzjoni miġjuba taħt it-Titolu XXV tat-Tqassima II tat-TieniKtieb ta' dan il-Kodiċi."

Dan l-artikolu jolqot kif titermina servitu' minħabba l-mgħoddija taż-żmien, *usucaptio liberatis.* [7]

M'hemmx dubju pero li dan l-artikolu huwa applikabbli f'sitwazzjonijiet li jinvolvu terz pussessur tal-fond serventi, li mill-provi mressqa, ma jirriżultax li huwa l-każ tal-konvenuti. Infatti, kif xehed il-konvenut Mario Cutajar, fl-epoka li kien qiegħed isir il-bini, l-fondi numru 2 u 3, Sqaq numru 1, Pieta' Wharf, Pieta' kienu jappartjenu lill-istess konvenuti *qua* sidien, għalkemm qal li eventwalment, wara diviżjoni tal-proprjeta' tal-kumpanija konvenuta, dawn iż-żewġ fondi ġew akkwistati minn familjari oħra.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni bażata fuq l-artikolu 483 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sejra tiġi miċħuda.

3. L-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

Dan l-artikolu jipprovdi hekk -

"2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

Intqal hekk in materja fil-każ **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deċiż fit-13 ta' Ġunju 2013 -**

[7] App Ċiv Mario Grech et vs Raymond Azzopardi deċiża 27/4/23 534/20/1GM

Hu ribadit fil-gurisprudenza taghna li ghall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi taghraf tliet ghamliet ta' azzjoni ghad-danni, u jigifieri: (a) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f'liema kaz iz-zmien talpreskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha culpa aquiliana), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili; u (c) azzjoni ghall-hsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin;

Hu ghalhekk pacifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodici Civili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta quest' ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726).

*Illi, ghalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali (Ara per ez. "***Calafato vs Muscat***", deciza fil-5 ta' Frar, 1895 (Vol. XV.44); "***Naudi vs Zammit***", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1925 (Vol. XXVI.I.54), "***Calleja vs Xuereb***", deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Mejju, 1982). Fil-kawza "***Borda vs Arrigo Group of Hotels et***", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 1999, gie konfermat li l-preskrizzjoni applikabbli tkun ta' hames snin jekk id-danni huma rizultat ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni."*

Ingħad ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Jos. u Irene Grech vs Nikka Developements et.**[8] illi:-

"

"14. Ta' rilevanza huwa l-insenjament ta' din il-Qorti[9] *fis-sentenza mogħtija minnha fit-23 ta' Novembru 2020 fil-kawża fl-ismijiet "**Marcus Bonello v. Belmont Co. Ltd**"* **(23/01/JVC)** *fejn ġew ippreċiżati t-tliet tipi ta' azzjonijiet għad-danni kkontemplati mil-liġi għall-finijiet ta'*

preskrizzjoni:

"27. Illi għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ, iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt (l-hekk msejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn (prinċipju rifless fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili); u (ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li mhix imfissra f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames (5) snin[10]*. Kieku l-obbligazzjoni tkun imfissra f'att pubbliku, jidher li l-preskrizzjoni tkun dik ta' tletin (30) sena*[11]**,** *u dan għaliex iż-żmien preskrittiv dwar innuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali huwa dak relattiv għall-obbligazzjoni nnfisha*[12]*;"*

(sottolinejar ta' din il-Qorti).''

[8] Deċiża 26/01/2023 634/13/1

[9] MCH/GCD/JRM.

[10] Ara pereżempju App. 27.4.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Micallef noe v. Cassar** (Kollez. Vol. XXXVII.i.140).

[11] App. Ċiv. 11.12.1936 fil-kawża fl-ismijiet **Briffa v. Cassar Torreggiani** (Kollez. Vol. XXIX.i.806).

[12] P.A. 22.6.1935 fil-kawża fl-ismijiet **Fava v. Bonniċi** (Kollez. Vol. XXIX.ii.581).

Huwa ċar għalhekk li l-preskrizzjoni ta' sentejn marbuta ma' dan l-artikolu tapplika għal azzjonijiet mibdija għall-ħlas ta' ħsarat li ma humhiex kaġunati minn reat.

Ma hemm ebda ness bejn il-parametri tal-kawża odjerna u dan l-artikolu ġjaladarba l-bażi tal-azzjoni hija l-allegazzjoni li ġie aggravat servitu' eżistenti u mhux kawża marbuta ma' *culpa aquiliana*. Dan anke jekk fil-kawża odjerna qed jintalbu wkoll danni sussidjarji u konsegwenzjali għat-talbiet ewlenin rigwardanti s-servitu' msemmija.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni bażata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sejra tiġi miċħuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a karigu tal-konvenuti solidalment bejniethom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.