QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru 5
Rikors Maħluf Numru 945/2010/3 CFS

***Edrichton Estates Limited* (C23156)**
v.
***A&A Properties Limited* (C7576)**

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-soċjetà attriċi biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Frar 2024, wara li titħassar dik is-sentenza għax tgħid illi s-sentenza hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811 (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Is-soċjetà attriċi għandha s-sub-dirett dominju u dik konvenuta għandha s-sub-utli dominju ta' proprjetà immobbli. Il-provenjenza tat-titoli tal-partijiet hija mfissra aħjar fis-sentenza attakkata. Is-sub-enfitewsi nħolqot bejn l-

awturi tal-partijiet b'kuntratt pubblikat fit-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar. Fost il-kondizzjonijiet ta' dak il-kuntratt li għadhom jir-regolaw id-drittijiet tal-partijiet hemm ir-raba' klawsola, li tgħid hekk:

> »The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet from the road level fronting the site and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15 ft) all round the building and he cannot build the boundary wall higher than four feet (4 ft) from garden level.«

3. Lis-soċjetà attriċi dehrilha illi l-konvenuta ma ħarsitx dan il-patt, għax

> »(i) bniet garaxx u pixxina fis-*side curtilage* (*viz*. l-ispazju miftuħ ta' quddiem il-villa) f'kejl ta' aktar minn ħmistax-il pied; (ii) bniet il-garaxx, il-pixxina u parti mill-villa b'mod li ġie maqbuż ukoll il-limitu ta' 33.33% *coverage* ta' kemm seta' jsir żvilupp fuq l-art; u (iii) bniet ħajt madwar il-villa li huwa ogħla minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien.«

4. Għalhekk fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi l-*garage* f'*semi-basement level* ġie mibni fis-*side curtilage*, kif ukoll is-*swimming pool* u ambjenti oħra *oltre* t-33.33% *coverage* tal-istess *plot*, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali *ossia* tal-kuntratt tal-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà … u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt fuq imsemmi;
>
> »2. tiddikjara … illi l-ħajt diviżorju illi jiċċirkonda *Villa Santa Maria …* Qawra ġie mibni f'livell iktar għoli minn 4 piedi mill-livell tal-ġnien u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti tat-trasferimenti fuq imsemmija;
>
> »3. tikkundanna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jid-demolixxu l-garaxx f'*semi-basement level* u s-*swimming pool* u l-ambjenti l-oħra kollha li nbnew … fis-*side curtilage*, u *oltre* minn 33.33% *coverage* tal-*plot* mibjugħa fejn illum tinsab mibnija l-imsemmija villa, bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt tat-2 ta' April 1966, fl-atti tan-Nutar George Cassar, minn fejn jidderiva t-titolu tal-intimati, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop;
>
> »4. tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu l-ħajt diviżorju … u dan minn erba' piedi mill-livell tal-ġnien 'il fuq, u dan a tenur tal-istess kuntratti fuq riferiti u taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop;
>
> »5. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni tas-*semi-basement*, *swimming pool* u ambjenti oħra, kif ukoll għat-tneħħija tal-ħajt diviżorju mill-livell ta' erba' piedi 'l fuq … li nbnew bi vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontrattwali fuq riferiti u liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop;

»Bl-ispejjeż … …«

5. Is-soċjetà konvenuta ċaħdet li ma qagħditx għall-kondizzjonijiet tas-sub-enfitewsi u ressqet eċċezzjonijiet, fost oħrajn, ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140, 2141 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»i. tiċħad kull eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li tqajmet fit-tliet risposti maħlufa tal-kumpannija konvenuta għaliex issib li dawn mhumiex applikabbli għall-każ;

»ii. tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra mogħtija mill-kumpannija konvenuta għaliex dawn kollha mhumiex mistħoqqa fil-fatt jew fil-liġi;

»iii. tilqa' l-ewwel talba tal-kumpanniji attriċi u tiddikjara li fil-*Villa Santa Maria*, … il-Qawra, ġew mibnija garaxx, pixxina u parti mill-villa li saru bi ksur tal-klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966;

»iv. tilqa' t-tieni talba tal-kumpannija attriċi u tiddikjara li parti mill-ħajt diviżorju li jdur ma' *Villa …* il-Qawra, ġie mibni f'livell iktar għoli minn 4 piedi mill-livell tal-ġnien u dan ukoll bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966;

»v. tilqa' t-tielet talba tal-kumpannija attriċi u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat hija twaqqa' l-istrutturi indikati fuq il-pjanta S2 magħmula mill-periti addizzjonali u kif ukoll illi tneħħi l-garaxx fis-*semi-basement level* u l-pixxina, li lkoll inbnew bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966. Għal dan il-għan il-qorti qiegħda taħtar lill-perit … sabiex tindokra x-xogħlijiet li għandhom isiru sabiex il-proprjetà inkwistjoni tiġi tħares il-klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966;

»vi. tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat hija tbaxxi l-ħajt diviżorju mmarkat bħala G fuq id-dokument ASK għall-għoli ta' erba' piedi; dan kollu taħt indokrar tal-perit …;

»vii. tilqa' l-ħames talba u tawtorizza lill-kumpannija attriċi sabiex, jekk il-kumpannija konvenuta ma tagħmilx dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien imsemmi f'din is-sentenza, dawn ix-xogħlijiet tkun tista' tagħmilhom hi; u dan dejjem taħt l-indokrar tal-perit …;

»Tordna li l-ispejjeż tal-kawża kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021[1] jibqgħu l-istess, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż, magħdudin magħhom dawk marbuta mal-ittra uffiċjali tal-15

[1] Is-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 ċaħdet eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni attiva tas-soċjetà attriċi.

ta' April 2010, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-kumpannija konvenuta.«

7. Is-soċjetà konvenuta appellat u din il-qorti, bis-sentenza tas-26 ta' Frar 2024 ["is-sentenza attakkata"] iddeċidiet hekk:

> »46 … … … tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili u tħassarha fil-bqija. Minflok, tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili safejn tolqot il-binjiet li saru qabel l-1980 u tiċħad it-talbiet tal-attriċi.
>
> »47. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, ħlief dawk li dwarhom ġà hemm deċiżjoni finali fis-sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Mejju 2021, jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) tħallashom l-attriċi u sehem minn erbgħa (¼) tħallsu l-konvenuta.«

8. Safejn relevanti għal dawn il-proċeduri tallum, ir-raġunijiet li wasslu għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza attakkata:

> »19. … … … naraw qabel xejn jekk għaddewx tletin sena minn dakinhar li saru l-kostruzzjonijiet kontestati
>
> »20. Il-preskrizzjoni nkisret b'ittra ġudizzjarja tal-15 ta' April 2010, li jfisser li jistgħu jieħdu l-benefiċċju tal-preskrizzjoni dawk il-kostruzzjonijet li saru qabel il-15 ta' April 1980. Naturalment l-oneru li turi li l-kostruzzjonijiet kontestati ġà kienu hemm qabel il-15 ta' April 1980 qiegħed fuq il-konvenuta ladarba hija hi li ressqet l-eċċezzjoni.
>
> »21. Dwar meta saru l-kostruzzjonijiet kontestati xehed rappreżentant tas-soċjetà konvenuta fis-7 ta' Novembru 2011 li qal illi "minn dakinhar li akkwistajna l-fond [*sc.* fid-19 ta' Frar 1996] ma sar ebda xogħol strutturali *entro* l-konfigurazzjoni tal-binja. Però … tħaffret *pool*". Dan ifisser illi ċertament il-pixxina saret wara l-1980 u għalhekk il-preskrizzjoni dwarha ma għalqitx.
>
> »22. Dwar kostruzzjonijiet oħra seta' igħid biss illi "dan ix-xogħol ma għamilniehx aħna" u għalhekk ma ressaqx prova dwar meta saru.
>
> »23. Fit-18 ta' Marzu 2011 iżda xehed rappreżentant tas-soċjetà attriċi u qal illi minn mappa tal-1978 jidher illi fl-1978 jew qabel kienet saret kostruzzjoni ġdida li x-xhud immarkaha bi vleġġa fuq il-mappa[2]. Din il-binja ġdida x'aktarx hija r-raġuni jew parti mir-raġuni għala l-periti tekniċi sabu illi s-*site coverage* – jekk ma tqisx ukoll il-*garage* u l-pixxina bħala binjiet – ġie jaqbeż it-tlieta u tlietin punt deċimali tlieta fil-mija (33.3%) tal-arja tas-sit.
>
> »… … …

[2] »Kopji tal-mappa tal-1978 u ta' dik tal-1967 għal għanijiet ta' tqabbil biex tidher id-differenza fil-binja bejn l-1967 u l-1978 huma mehmuża bħala appendiċi A u B.«

»L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' tletin sena għalhekk għandha tintlaqa' biss safejn tolqot il-binja l-ġdida li tidher fuq il-mappa tal-1978.«

9. B'rikors tas-27 ta' Mejju 2024 is-soċjetà attriċi talbet illi din il-qorti tisma' l-appell mill-ġdid wara li tħassar is-sentenza attakkata li l-attriċi tgħid illi kienet effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża, kif igħid l-art. 811 (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-attriċi fissret hekk ir-raġunijiet tgħid illi s-sentenza hija l-effett ta' żball:

»Is-soċjetà ritrattanda [*sic*] tirraviża dan l-iżball fil-fatt illi s-sentenza ritrattata għamlet referenza għal *aerial photos* ta' diversi snin u mxiet fuq is-suppożizzjoni li minn tali ritratti kien jirriżulta li l-preskrizzjoni trentennali kienet inkisret, mentri fil-fatt dawn l-istess *aerial photos* juru proprju bil-kontra. Din il-ħaġa ma tista' qatt tkun kwistjoni dwar xi punt ikkontestat li ġie deċiż bis-sentenza, billi ritratt juri stat ta' fatt b'mod oġġettiv, u ħaġa aktar *res ipsa loquitur* minn hekk ma jistax ikun hemm. Ir-ritratti in kwistjoni jistabilixxu fatti kristallizzati fiż-żmien bil-lenti li l-verità tagħhom hija bla dubju eskluża u meta l-qorti ssupponiet li dawk ir-ritratti juru mod ieħor kienet qiegħda evidentement tinkorri fi żball ta' fatt li jidher mill-atti u mid-dokumenti tal-kawża.

»Is-sentenza ritrattata bdiet billi kkunsidrat illi "l-preskrizzjoni nkisret b'ittra ġudizzjarja tal-15 ta' April 2010, li jfisser li jistgħu jieħdu l-benefiċċju tal-preskrizzjoni dawk il-kostruzzjonijet li saru qabel il-15 ta' April 1980", u minn hemm għaddiet biex tagħmel referenza għall-*aerial photos* li ġew esebiti mis-soċjetà esponenti. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza hawn ritrattata qalet illi

»"Fit-18 ta' Marzu 2011 iżda xehed rappreżentant tas-soċjetà attriċi u qal illi minn mappa tal-1978 jidher illi fl-1978 jew qabel kienet saret kostruzzjoni ġdida li x-xhud immarkaha bi vleġġa fuq il-mappa. Din il-binja gdida x'aktarx hija r-raġuni jew parti mir-raġuni għala l-periti tekniċi sabu illi s-*site coverage* – jekk ma tqisx ukoll il-*garage* u l-pixxina bħala binjiet – ġie jaqbeż it-tlieta u tlietin punt deċimali tlieta fil-mija (33.3%) tal-arja tas-sit".

»Issa l-ewwel nett din tal-1978 mhix mappa iżda *aerial photo* u dan jista' jigi faċilment ikkonstatat billi kopja tiegħu ġiet ukoll mehmuża bħala appendiċi mas-sentenza. Però l-qorti kienet definittivament żbaljata fuq punt ta' fatt meta qalet illi "Din il-binja ġdida x'aktarx hija r-raġuni jew parti mir-raġuni għala l-periti tekniċi sabu illi s-*site coverage* ġie jaqbeż … 33.3% tal-arja tas-sit". Jekk wiehed iqis ir-ritratt tal-1978 huwa evidenti li l-parti fejn hemm bini fis-*side curtilage* tinsab fuq in-naħa tax-xellug tal-binja (propju fejn hemm il-vleġġa ppuntata lejn il-bini), mentri meta wieħed imur fuq il-*block plan* tal-periti (ukoll annessa bħala appendiċi mas-sentenza[3]) mal-ewwel jintebaħ illi l-kostruzzjoni-jiet li dawn identifikaw bħala għat-twaqqigħ għaliex joltrepassaw it-

3 Appendiċi Ċ

33.3% ma jinkludux dik il-parti murija bi vleġġa fuq ir-ritratt tal-1978 iżda juru partijiet mill-binja li jiġu fuq quddiem tal-*plot* u matul il-ġenb tal-lemin tagħha. Għalhekk is-suppożizzjoni li għamlet il-qorti meta qalet illi dik il-parti murija fuq ir-ritratt tal-1978 bil-vleġġa "x'aktarx hija r-raġuni jew parti mir-raġuni għala l-periti tekniċi sabu illi s-*site coverage* … ġie jaqbeż … 33.3% tal-arja tas-sit", hija suppożizzjoni ta' fatt għal kollox żbaljata. U dan bir-raġun *stante* illi l-periti kienu qed jevalwaw x'hemm illum għat-twaqqigħ, mentri l-istruttura li tidher immarkata bi vleġġa fir-ritratt tal-1978 fil-fatt ma baqgħetx hemm u għaxar snin wara fir-ritratt tal-1988 (ukoll in atti) diġà ma għadhiex tidher.

»Dan ifisser li fil-fatt dwar il-binja mmarkata bil-vleġġa fl-1978 ma jistax jingħad li nkisret il-preskrizzjoni ta' 30 sena billi dik il-binja ma damitx hemm 30 sena iżda damet hemm anqas minn 10 snin. Fil-fatt mir-ritratti tal-1988 u tal-1994 jirriżulta li f'dik il-parti tas-*side curtilage* ma reġa' nbena xejn mill-1988 'il quddiem.

»Ifisser ukoll illi meta l-qorti fis-sentenza ritrattata qalet illi "l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' tletin sena għalhekk għandha tintlaqa' biss safejn tolqot il-binja l-ġdida li tidher fuq il-mappa tal-1978" dan kien fatt-walment skorrett billi l-binja l-ġdida fuq ir-ritratt tal-1978 ma kinitx għadha aktar rilevanti *stante* li kienet giet demolita sal-1988 u fil-fatt ma tidher imkien fil-*block plan* muri fl-appendiċi Ċ tas-sentenza ritrattata. Dak li l-qorti kellha tara kien jekk il-partijiet indikati bħala "*area to be demolished*" fuq il-*block plan* tal-periti kinux jidhru diġà mibnija fir-ritratt tal-1978 (li fil-fatt ma kinux).

»L-istrutturi immarkati mill-periti bħala in eċċess tal-*coverage* ta' 33.3% huma strutturi fuq il-parti ta' quddiem tal-*plot* u mal-ġenb tagħha tal-lemin u minn ħarsa lejn il-varji ritratti jirriżulta li dawk l-istrutturi ma kinux hemm fl-1978 u jidhru biss fir-ritratti sussegwenti u *cioè* dawk tal-1988 u tal-1994, meta evidentement ma kinitx għaddiet il-preskrizzjoni trentennali. Għalhekk jekk jiġu applikati dawn il-fatti inkonfutabbli u oġġettivi għar-raġunament adoperat mill-qorti fis-sentenza ritrattata jiġi li fil-fatt il-partijiet indikati għat-twaqqigħ mill-periti huma strutturi li rriżultaw wara l-1988 u għalhekk ma laħqitx iddekorriet fuqhom il-preskrizzjoni ta' 30 sena.

»Minn dan kollu jirriżulta ampjament ċar illi s-sentenza ritrattata inkorriet fi żball li wassal għal deċiżjoni mibnija interament fuq suppożizzjoni ta' fatt kompletament żbaljata, u għalhekk hemm lok ċar li s-sentenza tiġi mħassra u l-kawża ritrattata u deċiża mill-ġdid. Huwa evidenti wkoll illi żball ta' din ix-xorta arreka preġudizzju gravi u serju għas-soċjetà esponenti billi ma għandu qatt ikun li dak muri ċar kristallin fuq ritratt jiġi kkwotat mod ieħor u jwassal għal ċaħda tad-drittijiet proprjetarji tad-*directus dominus* f'materja kuntrattwali. Bir-rispett kollu ritratt oriġinali ma jista' qatt juri ħaġa oħra ħlief dak li hemm fuqu, u għalhekk il-qorti ma setgħet qatt tgħid li r-ritratti qed juru ħaġa oħra minn dak li fil-fatt hemm fihom! Dan mhux qed jingħad b'xi nuqqas ta' rispett għaliex kulhadd jista' jinkorri fi żball, iżda qed jingħad biex jintwera kemm fil-fatt l-iżball huwa wieħed li jikkwalifika taħt l-art.811(l) tal-Kap.12 għaliex ma hemm assolutament l-ebda mod kif l-*aerial photos* li hemm fil-proċess jistgħu iwasslu għall-konklużjoni raġġunta mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ritrattata.

> »Għalhekk ir-raġuni għar-ritrattazzjoni taħt l-art.811 (l) tal-Kap. 12 tirriżulta bl-aktar mod evidenti.«

10. Is-soċjetà konvenuta wieġbet fit-18 ta’ Ġunju 2024.

11. Paragun bejn l-Appendiċi A (li turi l-bini fuq is-sit fl-1978) u l-Appendiċi Ċ (il-pjanta mħejjija mill-periti biex turi l-parti tal-bini li taqbeż it-33.33% tas-sit) juri illi l-parti murija bi vleġġa fuq Appendiċi A ma tidhirx fuq Appendiċi Ċ u għalhekk ovvjament ma setgħetx tqieset fil-kejl tal-parti mibnija murija fuq Appendiċi Ċ. Il-konsiderazzjoni tal-qorti illi l-kostruzzjoni immarkata bi vleġġa “x’aktarx hija r-raġuni jew parti mir-raġuni għala l-periti tekniċi sabu illi s-*site coverage* … ġie jaqbeż it-tlieta u tlietin punt deċimali tlieta fil-mija (33.3%) tal-arja tas-sit” hija għalhekk żbaljata.

12. Billi kien dan l-iżball ta’ fatt li wassal lill-qorti biex tilqa’ l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni, l-aggravju tas-soċjetà attriċi għandu jintlaqa’.

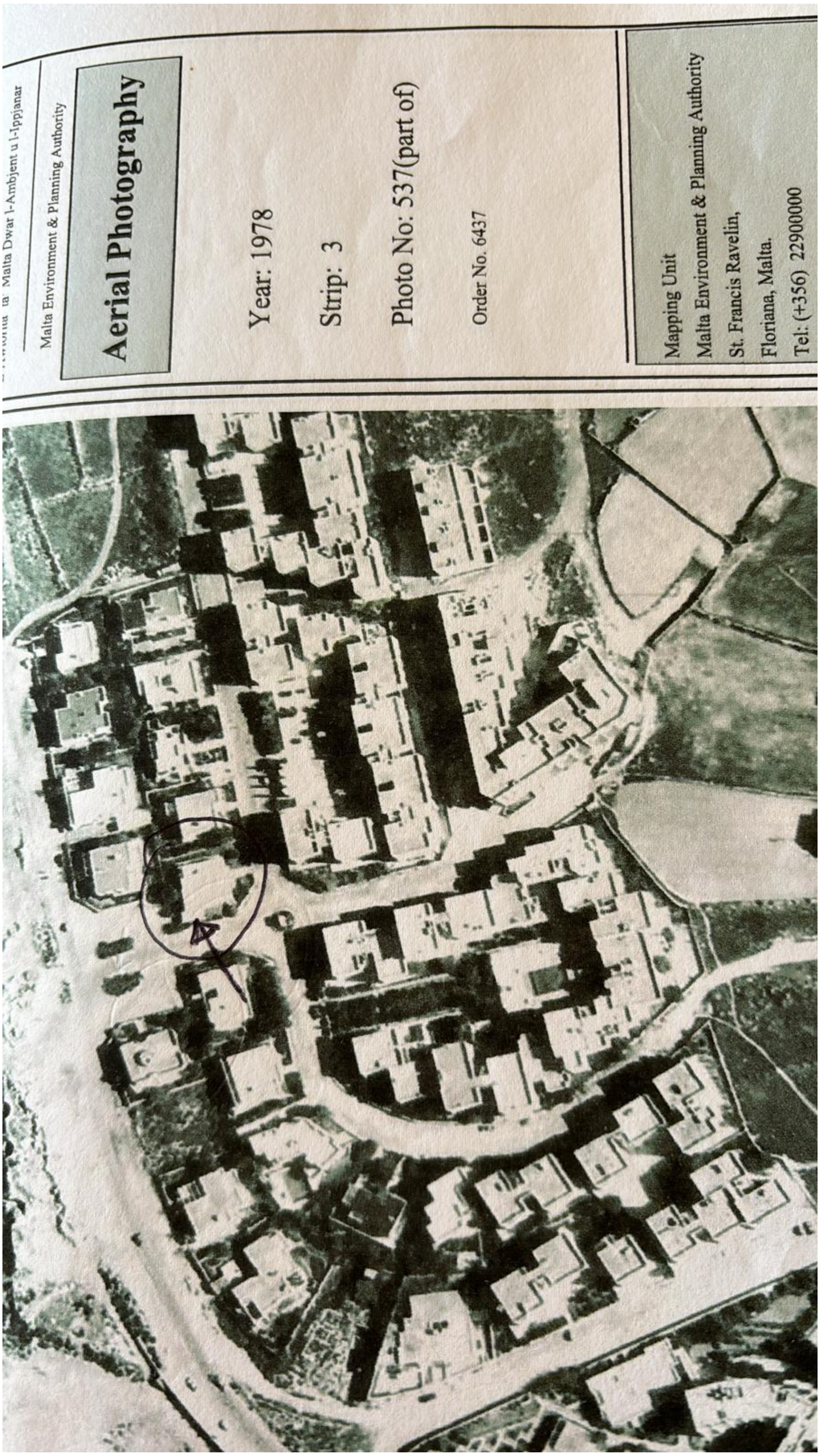
13. Il-qorti għalhekk tħassar is-sentenza attakkata u tordna illi l-appell jinstema’ mill-ġdid.

14. Dwar l-ispejjeż ikun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

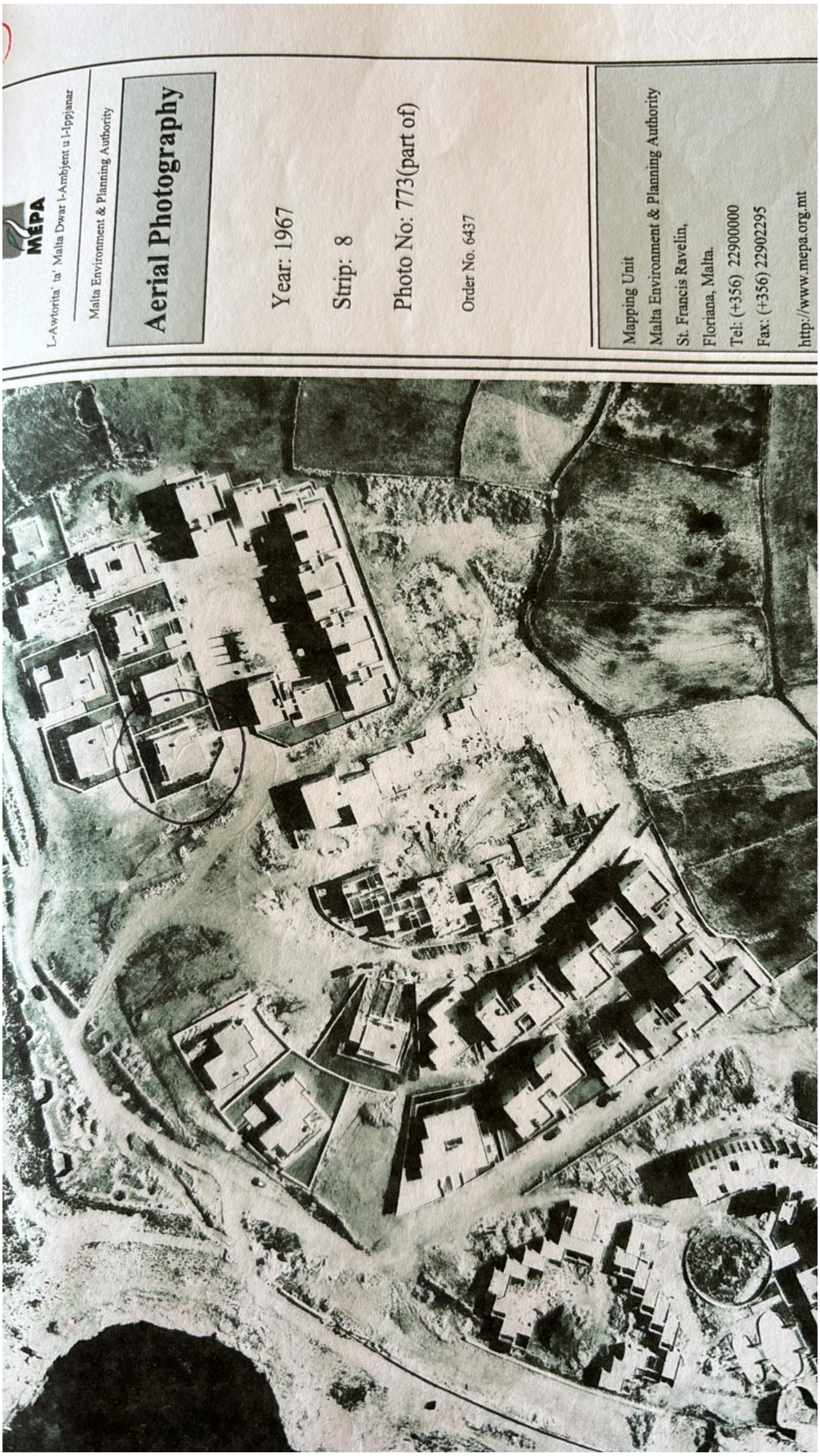
Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb

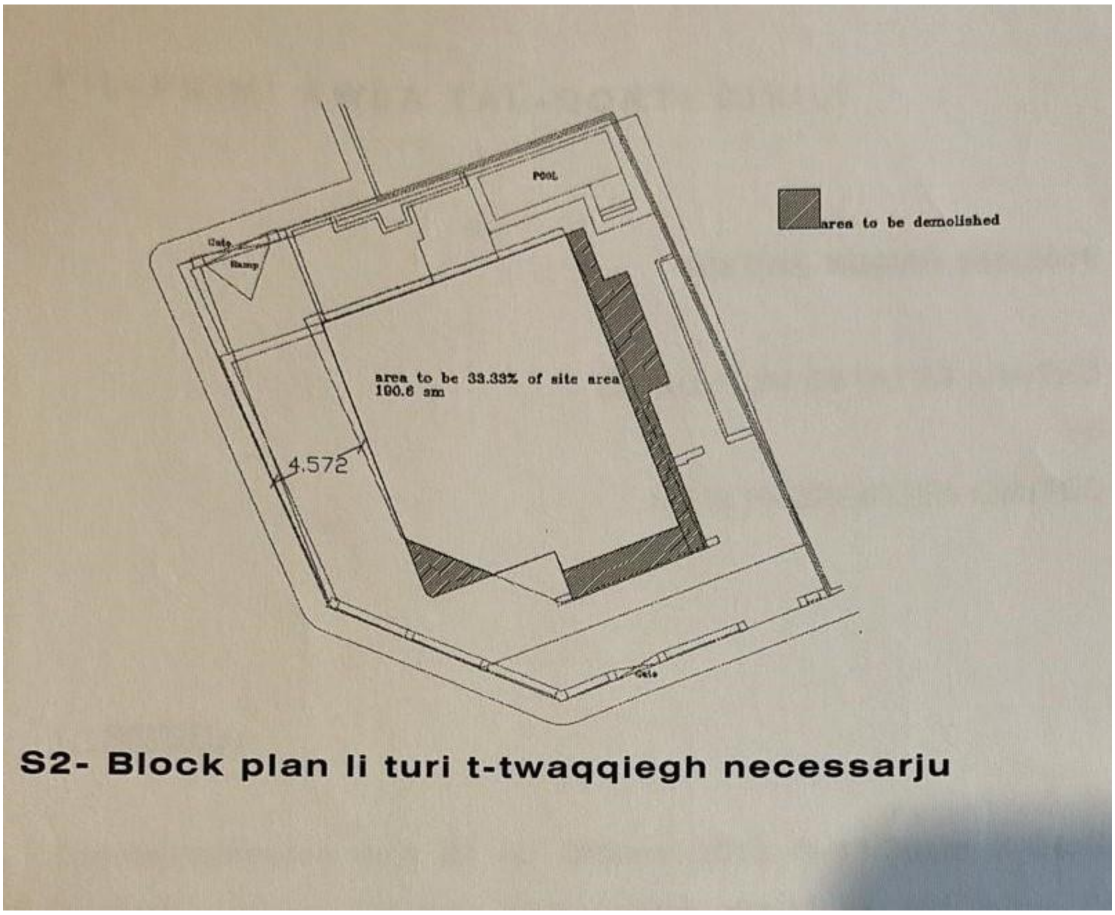
Appendiċi A


Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
Malta Environment & Planning Authority
Aerial Photography
Year: 1978
Strip: 3
Photo No: 537(part of)
Order No. 6437
Mapping Unit
Malta Environment & Planning Authority
St. Francis Ravelin,
Floriana, Malta.
Tel: (+356) 22900000

Appendiċi B


MEPA
L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
Malta Environment & Planning Authority
Aerial Photography
Year: 1967
Strip: 8
Photo No: 773(part of)
Order No. 6437
Mapping Unit
Malta Environment & Planning Authority
St. Francis Ravelin,
Floriana, Malta.
Tel: (+356) 22900000
Fax: (+356) 22902295
http://www.mepa.org.mt

Appendiċi Ċ



S2- Block plan li turi t-twaqqiegh necessarju