MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 878/2000/2

Edrichton Estates Limited

v.

Munro Phillips and Company Limited u b'digriet tat-3 ta' Ottubru 2006 is-socjeta` "Capua Holdings Limited" (C2852) giet ammessa tintervjeni "*in statu et terminis*"

Il-Qorti:

<u>L-Azzjoni</u>

B’rikorsipprezentat fid-29 ta’ Jannar 2008, is-socjetà attrici qieghda titlob ir-ritrattazzjoni ta’ kawza maqtugha b’sentenza moghtija minn din il-qorti fil-31 ta’ Ottubru 2007 ghar-raguni [i] illi s-sentenza applikat il-ligi hazin, skond l-artikolu 811(e) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, u [ii] illi s-sentenza kienet l-effett ta’ zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza, skond l-artikolu 811(l) tal-istess Kap.12;

Il-Fatti

Il-fatti li wasslu ghal dawn il-proceduri huma dawn. Permezz ta’ kuntratt datat 15 ta’ April 1965 is-socjetà attrici kienet ittrasferiet lil Peter Gettings Johnston b’titolu ta’ cens perpetwu z-zewg bicciet art deskritti fl-att tac-citazzjoni, soggetti ghall-kondizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt, fosthom dawk li ma jinfethux hwienet u li l-bini ma jkunx oghla minn 27 pied. Sussegwentement giet mibnija fuq parti mill-art in kwistjoni l-Hyperion Hotel, proprjetà tas-socjeta’ konvenuta, wara li din kienet akkwistat l-utli dominju fuq l-art.

Permezz ta’ kuntratt datat 22 ta’ Dicembru 1972 is-socjetà attrici ittrasferiet id-*directum dominium* lil John Pace li mbagħad b’kuntratt datat 17 ta’ Jannar 1997 ittrasferixxa lis-socjetà konvenuta dak minnu akkwistat.

Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet kienet fis-sens jekk it-trasferiment tad-*directum dominium* kienx jirreferi biss ghad-dritt ta’ l-akkwirent John Pace li jitħallas ic-cnus li kienet tircievi s-socjetà attrici, jew inkella jekk it-trasferiment kienx jinkludi wkoll is-servitujiet imposti fil-koncessjoni emfitewtika originali tal-15 ta’ April 1955.

B’sentenza moghtija fit-2 ta’ Ottrubru 2003, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta, laqghet it-talba attrici u "ddikjarat li l-art koncessa b’enfitewsi perpetwa bl-att tal-15 ta’ April 1965, u li fuq parti minnha hemm mibnija l-Hyperion Hotel fil-Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, ghadha soggetta ghall-kondizzjonijiet kollha imposti fl-istess kuntratt, u dan a favur tas-socjetà attrici"; filwaqt li cahdet il-kontro-talba tas-socjetà konvenuta.

Is-socjetà konvenuta appellat minn din is-sentenza, u waqt is-smigħ tal-appell, ressqet eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni bazata fuq l-artikoli 481(1) u 483 tal-Kap.16. Din il-Qorti, wara li accettat bhala sodisfacentment provati, "peress li ma gew bl-ebda mod konstestati u jidhru li ghandhom mis-sewwa" il-fatt li l-alterazzjonijiet li minnhom qed isir ilment u li l-lukanda Hyperion li kienet teccedi l-limitu tal-gholi stipulat fil-kuntratt enfitewtiku kienet ilha hekk mibnija sa mis-sena 1969 u li s-socjetajiet koncernati qatt ma hadu azzjoni, osservat hekk:

"Ghalhekk jidher li l-preskrizzjoni estintiva ta’ tletin sena ghandha tapplika ghal kaz odjern billi s-socjetà attrici, ghal perijodu ta’ ’l fuq minn tletin [30] sena, naqset li tinqeda bis-servitù minnha vantat billi ġġiegħel lis-socjetà konvenuta tirriduci l-gholi tal-kostruzzjoni maghruf bhala Hyperion Hotel ghall-gholi stabbilit fil-kuntratt originali tal-15 ta’ April 1965" u konsegwentement laqghet l-eccezzjoni ulterjuri ta’ preskrizzjoni estintiva taħt l-artikolu 481(1) tal-Kap.16, u rrevokat dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet it-talba attrici.

<u>Konsiderazzjonijiet ta din il-Qorti</u>

Applikazzjoni hazina tal-Ligi

L-ewwel bazi legali li fuqha s-socjetà attrici qiegħda tibbaza it-talba taghha hija dik kontemplata fl-artikolu 811(l) li jaghti lok ghar-ritrattazzjoni ta’ kawza deciza, fuq talba ta’ wahda mill-partijiet li jkollha interess, "jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin; ghall-finijiet ta’ dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta’ ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni." Inoltre, l-artikolu 816 jiddisponi wkoll, li "meta r-raguni hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata."

F’dan ir-rigward is-socjetà attrici qiegħda ssostni li din il-qorti applikat il-ligi hazina meta, b’applikazzjoni tal-artikolu

481(1) tal-Kap. 16, ikkonkludiet li l-azzjoni kienet milquta bil-preskrizzjoni estintiva. Hija tissottometti li dan kien zball car tal-ligi applikata, għax is-servitù in kwistjoni, li hija dik maghrufa bhala *altius non tollendi,* hija servitù kontinwa li ma tidhirx, u "hija fin-natura ta' tali servitù li ma tistax tigi akkwistata bi preskrizzjoni. … … … F'dan il-kuntest l-artikolu 469 tal-Kodici Civili jistabbilixxi li tali servitù ma tistax tigi akkwistata bil-preskrizzjoni imma tista' biss tirrizulta minn titolu" u jkompli jghid "Bl-istess mod u pariment l-estinzjoni ta' tali servitù ma tistax tavvera ruhha bhala rizultat ta' preskrizzjoni, imma dik l-estinzjoni trid issir bhala rizultat ta' titolu."

Ghalhekk, il-fatt li s-socjetà attrici, bhala s-sid dominanti, kienet ippermettiet "ghal xi zmien l-erezzjoni fuq xi parti tal-fond tal-bini oghla minn dak stabbilit, dan ma jfissirx bl-ebda mod li dik is-servittù tkun giet estinta; l-ewwelnett ghaliex, billi s-servitù hija wahda kontinwa, u mhux apparenti, l-erezzjoni tal-bini ma jwassalx u ma jgibx fix-xejn il-possess li jkollu s-sid dominanti, imma anke ghaliex evidentement fuq dawk il-partijiet tas-sit li ma jkunux inbnew tibqa' timpera l-limitazzjoni."

Hija tghid li kellhom jigu applikati ghall-kaz l-artikoli 469, 479(2) u 481(2) ta' l-istess Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti tosserva li, filwaqt li l-ewwel artikolu jirreferi ghal dawk is-servitù li ma jistghux jigu akkwistati bil-mezz tal-preskrizzjoni, l-artikolu 479 jirriferi ghall-estinzjoni tas-servitù fejn din ma tistax tigi ezercitata. Dan l-artikolu jiddisponi hekk:

"**479.** (1) Servitù tispicca meta l-haga soggetta ghaliha tinsab fi stat tali li wiehed ma jistax izjed jinqeda biha.
(2) Izda, is-servitù tibda ssehh mill-gdid jekk il-haga terga' titqieghed fi stat li wiehed jista' jerga' jinqeda biha, kemm-il darba ma jkunx ghadda zmien bizzejjed biex titnissel il-prezunzjoni li s-servitù spiccat taht l-artikolu 481".

L-artikolu 481 jiddisponi testwalment hekk:

"**481.** (1) Servitù tispicca meta wiehed ma jinqediex biha ghal erbghin sena, fil-kaz ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew ta' knisja jew ta' istituzzjoni pija ohra, u ghal tletin sena, fil-kaz ta' beni ohra.

(2) Id-dispozzijonijiet ta' dan l-artikolu ma jghoddux jekk wiehed ma jkunx inqeda bis-servitù minhabba l-istat imsemmi fl-artikolu 479, basta li sid il-fond dominanti ma setax, skond il-ligi, igieghel li dak l-istat ma jibqax."

Il-Qorti tosserva li l-artikolu 479 ma japplikax ghal kaz taht ezami, peress li dan mhux kaz fejn is-servitù ma gietx uzata mis-sid tal-fond dominanti ghax "il-haga suggetta ghaliha tinsab fi stat tali li wiehed ma jsitax izjed jinqeda biha", imma huwa kaz fejn l-istess sid baqa' passiv quddiem il-vjolazzjoni manifesta tas-servitù tal-fond tieghu, u kien proprju dan in-nuqqas, ghal perijodu ta' aktar minn tletin sena, li wassal ghall-estinzjoni ta' din is-servitù.

In propozitu huwa ferm illuminanti dak li osserva l-Professur Caruana Galiza fit-trattat tieghu dwar is-servitu' meta fil-kapitolu intestat "Extinctive Prescription of Servitudes" ighid:

".. servitude is susceptible of this kind of prescription irrespective of whether it is affirmative or negative, continuous or non-continuous, apparent or non-apparent.

The non-use of a servitude for the time established by law is an extinctive cause because it is regarded as equivalent to a tacit renunciation."

Fir-rikors taghha s-socjetà attrici ticcita silta mill-kaz deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet Mace Developments Ltd vs Ramla Development Company Ltd fejn il-Qorti osservat, *inter alia*, li "secondo leggi moderne ed antiche non importa rinunzia ad una servitù la sola scienza del proprietario del fondo dominante della costruzione nel fondo serviente di un' opera contraria alla servitù sullo stesso costituita – ne

importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione"; izda l-istess socjetà attrici naqset li tkompli ticcita dak li hemm minnufih wara din is-silta, u cioè "Al contrario la legge accorda un termine ben lungo di trent' anni per indurre dal silenzio la presunzione di rinunzia di quei diritti da parte del propretario, il quale avesse lasciato trascorrere quel termine senza legale opposizione"[1].

Ghaldaqstant l-ewwel aggravju tas-socjetà attrici, bazat fuq dak li jgħid l-artikolu 811(e), huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u ma jirrizultax li din il-Qorti applikat il-ligi hazina meta applikat l-artikolu 481(1) tal-Kap. 16.

Is-Sentenza milquta minn Zball

It-tieni aggravju huwa bazat fuq l-artikolu 811(l) li jiddisponi hekk:

"Jekk is-sentenza kienet l-effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza.

..... jitqies li hemm dak l-izball, fil-kaz biss li d-decizjoni tkun ibbazata fuq is-suppozizzjoni ta' xi fatt li l-verità tieghu tkun bla ebda dubju eskluza, jew fuq is-suppozizzjoni li ma jezistix xi fatt, li l-verità tieghu kun stabbilita pozittivament, basta li, fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-fatt ma jkunx punt ikkonstestat illi jkun gie deciz bis-sentenza."

In propozitu, is-socjetà attrici tissottometti li, filwaqt li kien l-oneru tas-socjetà konvenuta li tipprova "minghajr dubju li l-bini … … … ilu mibni ghal fuq minn tletin sena", tosserva li "ezami akkurat tal-process juri evidentement li ma hemm l-ebda prova li dan il-bini kien ilu tletin sena mibni" u tkompli tgħid li l-bini kien mibni f'zewg stadji wara t-trasferiment tac-cens fis-sena 1972.

Il-Qorti tosserva li, fl-ewwel lok, ma jirrizultax provat mill-atti li s-sentenza kienet l-effett ta' zball li jidher *ictu oculi* mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza; u fit-tieni lok, din il-

---

[1] Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet qiegħda tislet minn sentenza mogħtija minn din il-qorti fis-17 ta' Ġunju 1898 *in re* Chapelle *versus* Caruana Gatto *nomine*, Vol. XVI.I.90.

Qorti strahet fuq id-depozizzjoni tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li fix-xhieda tieghu qal li l-lukanda Hyperion li kienet teccedi l-limiti tal-gholi stipulat fil-kuntratt emfitewtiku kienet ilha hekk mibnija sa mill-1969. Il-Qorti osservat li dan il-fatt, flimkien ma' fatti ohra indikati, "ma gew bl-ebda mod ikkontestati u jidhru li ghandhom mis-sewwa."

Ghaldaqstant jirrizulta car li, apparti mill-fatt li s-socjetà attrici naqset li turi b'mod konvincenti l-izball minnha allegat, din il-Qorti fis-sentenza taghha kienet ikkunsidrat l-allegazzjoni tal-fatt li l-vjolazzjoni kienet tezisti sa mis-sena 1969, u ddecidiet li taccettah bhala sodisfacentement provat. Ghalhekk anke dan l-aggravju huwa infondat.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tichad it-talba maghmula bir-rikors ta' ritrattazzjoni tad-29 ta' Jannar 2008, bl-ispejjez kontra s-socjeta' attriċi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------