



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 936/2010

Edrichton Estates Limited

Vs

Perit Anthony u Mary Doris konjugi Cassar

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 publikat min-nutar Dr Tonio Spiteri, 31 ta' Mejju 1967 u 29 ta' Marzu 1966 publikati 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 korrettorju.

iii. Li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu d-differenza fil-valur fir-rigward ta' 53 qasab kwadri li tiffirma 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 gurantat 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 estintiva 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 publikat 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 tiffirma 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 publikat min-nutar Dr George Cassar, Knowles ittrasferixxa lil Alan Brotherton Rotcliffe l-art.

iii. B'kuntratt tad-19 ta' Lulju 1978 publikat 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 tiffirma 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.

Res judicata.

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 illum 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 illum hi gudikat, il-qorti qalet car u tond li:-

'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. 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 gurantat 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.

Preskrizzjoni skond l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

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 zejzed 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-oħra.

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 nfisha. 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-awtorizzazzjoni sabiex *'jibni mill-gdid il-hajt tal-faccata tal-proprijeta 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' Edrichton 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 Edrichton Holdings Limited meta qassmet fi plots l-art oggett tal-att tal-24 ta' Mejju 1956 publikat 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 eżempju 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 publikat 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 semplicement 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 publikat min-nutar Dr George Cassar.

Preskrizzjoni skond l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili.

F'dan il-kuntest il-ligi hi cara. Is-sentejn jibdedw 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 qiegħed jingħad mingħajr pregudizzju għal kemm fir-realta kien applikabbli l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili, meta tqies :-

- i. Il-konvenuti ma xtrawx mingħand l-attrici.
- ii. In-negozju originali li għamlet 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 provvedimenti li jagħmel l-Artikolu 1402 applikabbli għal dan il-kuntratt.

Madankollu hi x'inh i l-fehma li jista' għandha din il-qorti kif presjeduta dwar kellux japplika l-Artikolu 1402 għal fatti li kellha quddiemha l-qorti li tat is-sentenza, is-sentenza li nġhatat fil-kaz 1711/1997 hi gudikat. F'dik is-sentenza l-qorti iddikjarat espressament li għal kaz kien japplika l-Artikolu 1402 tal-Kodici Civili. Inltre l-qorti għamlitha cara li t-trasferiment kien jinkludi l-art kollha li għandhom fil-pussess tagħhom il-konjugi Cassar u li d-diskrepanza fil-kejl kien biss frott ta' zball min-naha tal-attrici, cjo'e' inkluz dik il-porzjon b'kejl ta' 52 qasab kwadri u li kienet parti mill-meritu tal-kawza 1711/1997.

Għal dawn il-motivi l-qorti qegħda :-

- 1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**
- 2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni fir-rigward tat-talbiet numru 1 sa 5 inkluzi, bl-ispejjez a karigu tal-attrici.**
- 3. Tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni a termini tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili, limitament fir-rigward tas-6 u 7 talbiet. Spejjez a karigu tal-attrici.**

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----