MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 1488/1995/2

Le Cram Developments Co Ltd

v.

Supermarkets (1960) Limited

[recte: Supermarkets (1960) Limited

v.

Le Cram Developments Co Ltd]

Il-Qorti,

Preliminari:

Din is-sentenza tikkoncerna talba ghar-ritrattazzjoni maghmula mis-socjeta` Le Cram Develpoments Co. Ltd wara sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif dak inhar komposta, fit-22 ta' Ottubru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet ***Supermarkets (1960) Limited vs Le Cram Developments Co. Ltd***. Bis-sentenza msemmija l-Qorti kienet, ghar-ragunijiet hemm moghtija, ikkonfermat, hlief ghal dak li jikkoncerna l-kap tal-ispejjes, is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' Prim Istanza fl-14 ta' Lulju 2000. Dik is- sentenza kienet laqghet it-talbiet tas-socjeta` attrici, billi iddikjarat li l-arja sovrastanti l-proprjeta` 104, Annunciation Street, Sliema w l-bini u benefikati maghmulin u mibnija fiha u cioe` zewg appartamenti fuq wara u appartament iehor fuq kollox, jappartjenu esklussivament lis-socjeta` attrici, u cioe` is-socjeta` Supermarkets (1960) Ltd; u billi, ghal fini tat-talba ghall-izgumbrament, ipprefiggiet terminu ta' tlett xhur biex is-socjeta` konvenuta Le Cram Developments Co. Ltd tizgombra mill-ambjenti meritu tal-kawza inkwantu din kienet qieghdha tokkupahom minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ghar-rigward tal-kap tal-ispejjes is-sentenza tal-qorti ta' prim istanza giet riformata inkwantu gie ordnat li l-ispejjes, kemm ta' l-ewwel istanza kif ukoll dawk tal-appell, kellhom jigu sopportati kwantu ghal 75% mis-socjeta` appellanti (u cioe` is-socjeta` Le Cram Developments Co. Ltd) u kwantu ghall-rimanenti 25% mis-socjeta` appellata.

Wara li nghatat din is-sentenza, b'rikors pprezentat fil-21 ta' Jannar, 2003 is-socjeta` Le Cram Developments Co Ltd talbet li, a tenur ta' l-Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti:-

1. Tordna r-revoka u thassir tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Ottubru 2002 fil-kawza fl-ismijiet premessi.
2. Tordna r-ritrattazzjoni mill-gdid tal-kawza ghab-bazi ta' l-Artikolu 811(e) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12).

L-Artikolu 811 jiddisponi li "*Kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell tista', fuq talba ta' wahda mill-*

partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza" u, fis-subinciz (e) ta' l-istess artikolu nsibu bhala wahda mir-ragunijiet ghar-ritrattazzjoni "*jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;*". B'titolu ta' kjarifika ghall-kawzali imsemmija fil-paragrafu (e) il-ligi tispjega li meta titressaq talba ghar-ritrattazzjoni bazata fuq dan aggravju ghandu "*jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss* (sottolinear ta' din il-Qorti) *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 fil-kuntest ta' din il-kawzali mressqa bhala raguni ghal talba ta' ritrattazzjoni nsibu li l-Artikolu 816 tal-Kap 12 jrid li "*meta r-raguni* (ghar-ritrattazzjoni) *hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata.*"

Minn ezami ta' dak li jinghad li fil-korp tar-rikors promotur jidher li s-socjeta` Le Cram Developments Co Ltd kienet qed tibbaza t-talba taghha ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza msemmija fuq kawzali ohra meta fil-paragrafu 7 tal-istess rikors jinghad "Illi b'hekk it-talba ta' ritrattazzjoni qeghda tigi bazata fuq l-Artikoli 811(e) u 811(l)." Ghalhekk oltre l-applikazzjoni hazina tal-ligi jidher li t-talba kienet ukoll qed tigi bazata fuq aggravju iehor u cioe` meta "*fis-sentenza jkun hemm disposizzjonijiet kontra xulxin*" din il-kawzali izda ma tissemmiex fost it-talbiet maghmula fir-rikros promotur u, ghalhekk, fic-cirkostanzi, din il-Qorti hija tal-fehma, u dan anke minhabba n-natura straordinarja u eccezzjonali ta' din il-procedura, li ghandha tigi kunsidrata biss it-talba tas-socjeta` ritrattanda fil-kuntest tal-kawzali msemmija fit-talba kif fuq riportata u cioe` dik msejsa fuq l-Artikolu 811(e) u xejn aktar.

Ikkunsidrat:

Minn qari akkurat tar-rikors promotur din il-Qorti hija tal-fehma li t-talba ghar-ritrattazzjoni fuq is-subinciz (e) ta' l-artikolu 811 ma tistax tirnexxi u dan ghall-zewg ragunijiet:-

a) billi l-aggravju tas-socjeta` ritrattanda huwa indirizzat lejn l-interpretazzjoni li tat il-Qorti tal-ligi, li fuqha l-qorti espressament tat decizjoni, u
b) billi is-socjeta` ritrattanda ma ottemperatx ruhha mar-rekwizit imsemmi fl-Artikolu 816 tal-Kap 12 meta naqset milli tindika l-ligi li kien imissha giet applikata.

Infatti s-socjeta` ritrattanda qed tressaq tlett ragunijiet ghat-talba taghha kontenuta fir-rikors promotur u cioe`:

1. Li s-sentenza tat-22 ta' Ottubru, 2002 tibbaza l-konkluzzjonijiet taghha fuq is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Gunju, 1979 fil-kawza fl-ismijiet "Benjamino Sultana vs Luigi Pace Asciak" li, skond is-socjeta` ritrattanda, hija nulla u ghalhekk qatt ma setghet issir referenza ghaliha.

Dwar din is-sottomissjoni jibda biex jinghad li, kuntrarjament ghal dak li qed jigi sottomess mis-socjeta` ritrattanda, ma hemm ebda pronunzjament ta' nullita` fil-konfront tas-sentenza moghtija fid-29 ta' Gunju, 1979. Kull ma gara f'dawk il-proceduri kien li l-proceduri ghar-ritrattazzjoni istitwiti minn Luigi Pace Asciak (Citaz. Numru 505/69) gew dikjarati irritwali u nulli b'sentenza tal-25 ta' Gunju, 1991. Ghalkemm huwa minnu li fil-korp ta' dik is-sentenza tissemma l-possibilita` ta' nullita` tas-sentenza tad-29 ta' Gunju, 1979 u sahansitra rrizervat kull dritt tas-socjeta` Le Cram Developments Co Ltd fir-rigward, ma jirrizulta ebda pronunzjament dwar in-nullita` o meno ta' dik is-sentenza.

Fit-tieni lok jigi rilevat li l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza ritrattata ma illimitatx ruhha ghall-konsiderazjonijiet naxxenti mis-sentenza tad-29 ta' Gunju, 1979 u l-konsegwenti kuntratt tal-10 ta' Awissu, 1995 billi, dik il-Qorti, wara li ghamlet ezami ta' dak li kien gie rilevat fis-sentenza tal-25 ta' Gunju, 1991 fil-proceduri ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza tad-29 ta' Gunju, 1979, fir-rigward tad-diffikultajiet li qamu minhabba l-mewt ta' Benjamino Sultana fil-mori tal-kawza, kompliet hekk:

"filwaqt li ghandha taghti konsderazzjoni xierqa lir-ragunamenti kontenuti fis-sentenza tad-29 ta' Gunju 1979, pero` tqis li huwa wkoll doveruz ghaliha li tezamina sewwa il-kuntratti esebiti mill-kontendenti f'din il-kawza – fid-dawl tal-ligi applikabbli – biex tiddetermina lil min ezattament tappartjeni l-arja in kwistjoni fil-konfront tal-partijiet ordjerni."

Wara dan l-ezami s-sentenza attakkata kompliet hekk fil-paragrafu 16:

"16. Illi din il-Qorti ezaminat akkuratament il-kuntratti kollha esebiti u senjatament il-kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' Lulju 1928 (a fol. 82 et sequitur). Partikolarment ezaminat il-paragrafu 63 (a fol. 144 sa 146) u paragrafu 66 (a fol. 148) tar-relazzjoni peritali annessa ma' l-istess kuntratt. Ezaminat ukoll dak kollu li gie sottomess fir-rikors tal-Appell fuq din il-kwistjoni, biex tara jekk is-socjeta` appellanti irnexxilhiex iggib prova sodisfacenti biex teghleb l-imsemmija presunzjoni legali. Madankollu, waslet ghal konkluzzjoni li l-provi derivanti mill-kuntratti li hemm fil-process odjern mhumiex bizzejjed konkludenti u univoci li jistghu jxejnu l-imsemmija presunzjoni legali jew li jistghu iwasslu ghall-konvinciment morali li l-arja in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta` appellanti. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tikkondividi dak li inghad fis-sentenza imsemmija tad-29 ta' Gunju 1979 fejn, wara li ikkumentat li fil-kuntratt ta' divizjoni in kwistjoni ma jissemma xejn espressament dwar il-proprjeta` tal-arja meritu tal-kawza, kompliet targumenta hekk:-

"Il-pretensjoni tal-appellat, ghalhekk, mhux talli ma tirrizultax suffragata minn dana l-kuntratt, imma talli ghandha titqies notevolment indebilita proprju minhabba li fih ma hemm ebda riferenza esplicita dwar proprjeta` ta' dik l-arja. Infatti, kif bir-ragun kollu jissottometti l-appellant, kieku verament kien intiz li dik l-arja, ta' valur xejn affattu traskurabbili, kienet intiza li tifforma parti integrali mid-dar <u>illum</u> ta' l-appellat, huwa ghal kollox irragonevoli li wiehed jimmagina li dan ma jissemmiex b'mod car u univoku

u b'indikazzjoni tal-estensjoni tal-istess arja f'kuntratt ta' qasma bazat fuq relazzjoni peritali tant minuzjozament dettaljata.

"Fic-cirkostanzi, la l-konfigurazzjoni taz-zewgt idjar in kwistjoni, bir-relativi servitujiet li minnhom jistghu jigu dezunti biss illazzjonijiet ta' indubbja ekwivocita`, u lanqas il-fatt li, talvolta, il-bjut sovrastanti d-dar tal-appellant huma xi ftit aktar facilment accessibli minn dak tal-appellat milli minn dik stess tal-appellant, fil-fehma ta' d'na l-Qorti, ma jistghu jincidu b'xi'mod determinanti fuq il-kwistjoni tal-effettiva proprjeta` ta' dawk il-bjut. F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` ta' l-arja ta' beni ta' l-attur ma kienetx tirrizulta <u>espressament</u> akkwistata mill-konvenut, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti."

Din is-sottomissjoni ghalhekk ma tirrizultax gustifikata.

2. Li s-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Benjamino Sultana vs Luigi Pace Asciak" ma taghmilx stat fil-konfront tal-kontendenti.

Qed jigi sottomess li s-sentenza tat-29 ta' Gunju, 1979 hija *res inter alios acta* u li, konsegwentement, a tenur tal-principju enuncjat fl-Artikolu 237 tal-Kap 12 tali sentenza qatt ma setghet tigi applikata bi hsara tal-esponenti li ma kenitx parti fil-kawza. Din il-Qorti pero` tikkondividi dak li ntqal fil-paragrafu 13 tas-sentenza attakkata u cioe`:
"Illi din il-Qorti hija tal-fehma li, bhala regola generali, sentenza li tkun ghaddiet f'gudikat u li tkun iddecidiet kwistjoni dwar it-titolu tal-proprjeta` ta' immobbli taghmel stat mhux biss fil-konfront tal-partijiet f'dik il-kawza izda wkoll fil-konfront ta' persuni ohra li jidderivaw it-titolu taghhom minn dawk il-partijiet."

Kuntrarjament ic-certezza tad-dritt tigi disturbata u jsegwi li kull pronunzjament ta' qorti fir-rigward tat-titolu ta'

proprjeta` immobbli qatt ma jista’ ma jibbenefikax l-aventi kawza tal-parti li tkun giet dikjarata sid il-fond.

Din is-sottomissjoni ghalhekk ukoll ma tirrizultax gustifikata.

3. Dwar l-oneru tal-prova.

Qed jigi sottomess finalment li fis-sentenza attakkata u cioe` dik tat-22 ta’ Ottubru, 2002 inghatat interpretazzjoni zbaljata ghall-provvedimenti ta’ l-artikolu 323 tal-Kodici Civili billi dan l-artikolu jitkellem dwar “**art**” u mhux “**bini**” bhal fil-kaz in ezami, u konsegwentement wiehed ma jistax jitkellem fuq presunzjoni favur is-socjeta` ritrattata. Fl-assenza ta’ tali presunzjoni jinkombi fuq is-socjeta` ritrattata l-obbligu li tipprova dak li kienet qed tallega u cioe` it-titolu taghha ta’ proprjeta` tal-arja in kwistjoni.

Din il-Qorti ma tistax taccetta din is-sottomissjoni tas-socjeta` ritrattanda billi tattakka interpretazzjoni ta’ ligi li fuqha l-qorti espressament tat decizjoni, haga li mhux ammissibbli skond is-subinciz (e) tal-Artikolu 811. B’dana kollu u fi kwalunkwe kaz tirrileva li hija tikkondividi dak li gie ritenut fis-sentenza attakkata u cioe` li l-Artikolu 323 tal-Kap 16 jistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata (ritrattata), qua proprjetarja tal-fond sottostanti l-arja in kwestjoni, fis-sens li l-arja sovrastanti tappartjeni lilha. Prezunzjoni, din, li tista` tigi ribattuta bi provi konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoci. Liema provi ma tressqux mis-socjeta` ritrattanda.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija t-talba ghar-revoka tas-sentenza tat-22 ta’ Ottubru, 2002 u konsegwenti ritrattazzjoni taghha qed tigi michuda u s-sentenza imsemmija kkonfermata bl-ispejjes kontra s-socjeta` ritrattanda.

< Sentenza Finali >

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