QORTI TAL-APPELL

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF AĠENT PRESIDENT
ONOR. IMĦALLEF ANNA FELICE
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Illum, it-Tlieta, 4 ta' Diċembru, 2018

Kawża Nru. 1

Appell Ċivili Nru. 870/04GCD

Alfred Camilleri u martu Consolata *sive* Connie Camilleri

vs

Nicholas Żammit u martu Angela Żammit, u b'degriet tas-27 ta' Frar, 2009, il-kawża tkompliet fil-persuni ta' Peter Paul Żammit, Joseph Żammit u Maria Żammit flok il-konvenuta Angela Żammit li mietet waqt li kienet miexja l-kawża

Il-Qorti:

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Mejju, 2015, li bih l-atturi appellanti miżżewġin Camilleri (aktar 'il quddiem imsejħin "ir-rikorrenti") talbu li, għar-raġunijiet minnhom hemm imfissra, din il-Qorti tħassar is-sentenza mogħtija minnha fis-6 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet fuq imsemmija u

terġa' tisma' l-appell għall-finijiet tal-artikolu 811(e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Rat li, minkejja li laqgħu n-notifika bil-mezz tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni, l-intimati appellati Żammit (aktar 'il quddiem imsejjaħ "l-intimati ritrattati") ma ressqu l-ebda Risposta għar-Rikors;

3. Rat in-Noti tas-26 ta' Ġunju, 2018[1] li bihom is-Sinjurija Tiegħu l-Prim Imħallef Joseph Azzopardi u l-Onor Imħallef Tonio Mallia astenew milli jibqgħu fil-kawża u r-Rikors tħalla għad-debiti surrogi;

4. Rat is-surroga tas-27 ta' Ġunju, 2018[2], li biha twaqqfet din il-Qorti kif issa kostitwita;

5. Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi maqtugħa minn din il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2015;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tas-16 ta' Ottubru, 2018;

7. Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi dan huwa rikors għar-ritrattazzjoni ta' smigħ ta' appell wara sentenza (aktar 'il quddiem imsejħa "s-sentenza attakkata") mogħtija minn din il-Qorti diversament komposta li permezz tagħha ċaħdet l-appell imressaq mir-rikorrenti ritrattandi għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Marzu, 2011, li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletlin sena taħt l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili u ċaħdet it-talbiet attriċi tagħhom biex issib li huma s-sidien tal-bejt tal-fond ħamsa u sittin (65), Triq tan-Nofs, Siġġiewi, u li tagħhom biss hija t-tgawdija tal-istess fond, u biex tiżgombra lill-appellati intimati mill-istess ambjenti, jekk meħtieġ billi taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att nutarili opportun u kif ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-imsemmi att minflok xi parti li tonqos li tidher għall-pubblikazzjoni;

[1] Paġġ. 284 – 5 tal-proċess
[2] Paġ. 286 tal-proċess

9. Illi r-rikorrenti ritrattandi jħossu li hemm lok għar-ritrattazzjoni ta' l-imsemmi appell in bażi għal dak kontemplat fil-paragrafu (e) tal-Artikolu 811 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi għall-azzjoni ta' ritrattazzjoni mibdija mir-rikorrenti, l-intimati ritrattati ma ressqu l-ebda tweġiba formali, imma waqt it-trattazzjoni l-għaref avukat difensur tagħhom seħaq li la kien hemm raġuni għaliex imissha titħassar is-sentenza attakkata u lanqas kien hemm xi liġi oħra li din il-Qorti setgħet applikat fl-istess sentenza;

11. Illi biex is-sentenza tallum tinftiehem aħjar sejra tinġieb fis-sħiħ is-sentenza attakkata;

12. Illi s-sentenza tgħid hekk: "*Rat l-att taċ-ċitazzjoni li ppreżentaw l-atturi fit-12 ta' Novembru 2004, u li jaqra hekk:*

> *"Peress li l-proprjetà legittima kif ukoll it-tgawdija unika tal-bejt sovrastanti l-fond 65, Middle Street, Siġġiewi hija vestita unikament fl-atturi u dan in bażi ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-13 ta' Diċembru 1979;*
>
> *"Peress li hemm pretenzjoni tal-konvenuti illi l-istess proprjetà tappartjeni lill-istess konvenuti, liema pretenzjoni ġiet manifestata ripetutament billi l-konvenuti qegħdin jostakolaw lill-atturi mit-tgawdija u użu tal-istess bejt u dana kif jirriżulta minn kawża ta' spoll li saret mill-konvenuti fil-konfront tal-atturi, liema kawża ġiet deċiża fit-30 ta' Ġunju 2004, kopja ta' liema sentenza qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument A.*
>
> *"Jingħad għalhekk mill-konvenuti għala din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:-*
>
> *"1. tiddikjara li l-proprjetà legittima tal-bejt sovrastanti l-fond 65, Middle Street, Siġġiewi, kif ukoll it-tgawdija tal-istess tappartjeni unikament lill-atturi;*
>
> *"2. tordna r-rilaxx, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat, tal-pussess assolut u inkondizzjonat tal-istess proprjetà favur l-atturi;*
>
> *"3. tinnomina okkorrendo nutar biex jippubblika l-att opportun, u kuraturi għall-kontumaċi fuq l-istess att;*
>
> *"Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni kontra l-konvenuti."*

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, billi m'huwiex minnu li bil-kuntratt ippubblikat fit-13 ta' Diċembru, 1979 fl-atti tan-Nutar Nikola Said, il-proprjetà u t-tgawdija tal-bejt sovrastanti l-fond minnhom akkwistat numru ħamsa u sittin 65, Middle Street, Siġġiewi, tvesti fihom, stante illi:

- *Il-leġittimi proprjetarji ta' dan il-bejt huma fil-fatt u fid-dritt l-istess konvenuti li premezz ta' kuntratt ta' bejgħ ippubblikat fit-13 ta' Novembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt (Dok NZ5 aness), fejn xtraw "id-dar numru tlieta u sittin (63) bil-bieb ta' remissa numru erbgħa u sittin (64) li jinfdu ma' xulxin, f'Middle Street, Siġġiewi, franka u libera, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi tagħha kollha", huma l-aventi causa fit-titolu ta' proprjetà ġia` stabilit żmien ilu a tenur tal-Artikolu 2140:1 tal-Kodiċi Ċivili, permezz tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa tad-29 ta' Mejju, 1910, fl-atti tan-Nutar Emmanuele Pio Debono (Dok NZ1 anness), fejn il-fond imsemmi (tal-konvenuti) dak iż-żmien numru ħamsa u ħamsin (55) ġie konċess in perpetwu "con l aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino…."*

"2. Illi in oltre, u indipendentement mill-imsemmi kuntratt ta' ċens perpetwu tal-1910, it-titolu ta' proprjetà tal-bejt in kwistjoni ivesti wkoll fil-konvenuti a tenur tal-Artikolu 530 u 2107:1 tal-Kodiċi Ċivili, in bażi għall-pussess materjali tal-bejt in kwistjoni li huma u l-awturi tagħhom dejjem gawdew, b'mod kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku għal aktar minn tletin sena.

"3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Marzu, 2011, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"… … … tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin imressqa mill-konvenuti iżda tilqa' dik ta' tletin sena u għalhekk tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-atturi."

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"5. B'dikriet tat-12 ta' Diċembru 2006[3] *ġew mehmuża mal-atti ta' din il-kawża l-atti taċ-ċitazzjoni numru 1679/1994 fl-ismijiet Nicholas Zammit et versus Alfred Camilleri et, maqtugħa b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-30 ta' Ġunju 2004. Din kienet kawża ta' spoll magħmula mill-konvenuti tallum kontra l-atturi tallum dwar l-istess bejt li dwaru saret il-kawża petitorja tallum.*

[3] *Fol*. 52.

"6. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi għandhom il-fond numru 65, Triq tan-Nofs, is-Siġġiewi, waqt illi l-konvenuti għandhom il-fondi numru 63 u 64 fl-istess triq. Fuq waħda mill-kmamar tal-fond tal-atturi hemm il-bejt li dwaru saret din il-kawża u li huwa aċċessibbli mill-fond tal-konvenuti. Fis-sentenza fuq imsemmija tat-30 ta' Ġunju 2004 fil-kawża ta' spoll ġie deċiż illi l-konvenuti tallum għandhom il-pussess materjali tal-bejt u għalhekk lill-atturi tallum ħtiġilhom jiftħu din il-kawża biex jieħdu lura l-pussess. Fuq l-atturi għalhekk huwa l-oneru tal-prova tal-proprjetà.

"7. Favur l-atturi hemm il-preżunzjoni iuris tantum ta' proprjetà li toħroġ mill-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni, ukoll iuris tantum, tal-art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili li l-pussessur huwa wkoll is-sid.

"8. Biex jagħmlu l-prova tal-proprjetà l-atturi qegħdin jistrieħu fuq il-provenjenza tat-titolu tagħhom kif imfisser fin-nota tagħhom tal-24 ta' Marzu 2010[4]*. Partikolarment releventi għat-teżi tal-atturi huwa l-kuntratt ta' qasma tal-25 ta' Lulju 1914 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier*[5] *fejn wara d-deskrizzjoni tal-fond numru 55A, illum numru 65 proprjetà tal-atturi, jingħad illi l-fond kif assenjat lill-awtur tagħhom jinkludi wkoll "i tetti delle sudescritte comodità"*[6]*. Relevanti wkoll huwa l-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Nikola Said*[7]*, li bih l-awturi tal-atturi kienu taw il-fond numru 65 b'totolu ta' enfitewsi temporanja lil terzi. F'dan il-kuntratt fost il-kumditajiet tal-fond tissemma "fl-ewwel sular sala ossia kamra kbira li tiġi fuq l-imsemmija intrata b'bieb ta' remissa numru 65 u il-bejt tas-sala msemmija"*[8]*, li huwa l-bejt li dwaru saret il-kawża.*

"9. L-atturi josservaw ukoll illi "fl-ebda wieħed minn dawn il-kuntratti jew testmenti jew atti oħra ma hemm imsemmija xi dritt għal terzi dwar il-bejt jew l-arja tal-istess bejt"[9]*. Dan huwa minnu iżda mhux neċessarjament konklużiv; fil-fatt l-atturi stess ikomplu jistqarru illi "malli tidħol mill-bieb prinċipali tal-fond proprjetà tal-atturi hemm box room li huwa proprjetà [tagħhom] iżda l-arja fuq il-box room jappartjeni lill-konvenuti"*[10]*. Għalkemm igħidu illi l-arja ta' fuq il-box room ma hijiex il-bejt li dwaru saret il-kawża, qegħdin effettivament jammettu illi hemm jeddijiet ta' terzi li ma jissemmewx fl-atti tal-provenjenza tat-titolu tagħhom.*

"10. Għalhekk, għalkemm sa hawnhekk l-atturi għamlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-bejt li dwaru saret il-kawża, irridu naraw ukoll jekk il-

---

4 *Foll*. 182 *et seqq.*
5 *Foll*. 223 *et seqq.* tal-proċess 1679/1994.
6 *Fol*. 229 *tergo* tal-proċess 1679/1994.
7 *Foll*. 257 *et seqq.* tal-proċess 1679/1994.
8 *Fol*. 258 tal-proċess 1679/1994.
9 Para. 8 tan-nota tal-atturi, *fol*. 183.
10 Para. 9 tan-nota tal-atturi, *fol.* 183.

konvenuti wkoll kisbux titolu fuq l-istess bejt u, f'dak il-każ, liema titolu jirbaħ.

"11. Min-naħa tal-konvenuti relevanti huwa l-kuntratt ta' qasma tat-22 ta' Lulju 1909 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier[11] *li bis-saħħa tiegħu ġie assenjat lill-awtur tal-konvenuti "luogo di case in Siggieui al numero cinquanta cinque [illum 63 u 64] di Strada di Mezzo … … … avente l'aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino"*[12] *[il-fond tal-atturi]. Din l-istess aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino terġa' tissemma' fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1910 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono*[13] *li bih l-antenati tal-konvenuti kisbu l-utli dominju perpetwu tal-fond. Dan, igħidu l-konvenuti, "huwa l-bażi ewlenija tal-pretensjoni tal-konvenuti li l-bejt in kwistjoni huwa proprjetà tagħhom"*[14]*.*

"12. Il-kwistjoni issa hija jekk din l'aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino hijiex tassew il-bejt li dwaru saret din il-kawża jew hijiex l-arja ta' fuq il-box room li l-atturi jammettu li hija tal-konvenuti u li ma hijiex il-bejt de quo.

"13. Kif jidher mill-pjanta li tinsab fol. 114 tal-proċess, kemm il-box room u kemm il-kamra li fuqha hemm il-bejt li dwaru saret il-kawża qegħdin fuq barra tal-fond tal-atturi, u għalhekk fuq camera esterna. Il-fatt, iżda, illi l-kuntratti jsemmu biss camera esterna u mhux camere esterne – waħda mhux tnejn – ifisser illi l-konvenuti għandhom biss titolu għal bejt wieħed fuq il-proprjetà tal-atturi, mhux tnejn. Dan huwa l-bejt tal-kamra li dwaru ma hemmx kontestazzjoni għax li ma kienx hekk il-konvenuti ma kinux igħidu li l-bejt ta' fuq il-box room huwa tagħhom ukoll.

"14. Għalhekk l'aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino tikkorrespondi mal-arja ta' fuq il-box room iżda mhux mal-bejt. L-argument tal-konvenuti, mibni fuq il-kuntratti ta' provenjenza tat-titolu tagħhom, huwa ħażin: ma jidhirx illi l-konvenuti għandhom titolu għall-bejt ex contractu biex jegħleb il-preżunzjoni ex art. 323 Kod. Ċiv.

"15. Il-konvenuti iżda qegħdin igħidu illi kisbu t-titolu b'użukapjoni, kemm ta' għaxar snin taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili, u kemm dik ta' tletin sena taħt l-art. 2143.

"16. Jidher mill-ewwel illi l-eċċezzjoni ta' użukapjoni ta' għaxar snin ma tistax tintlaqa'. Biex tinkiseb il-proprjetà b'dan il-mod huwa meħtieġ mhux biss il-pussess għal għaxar snin u l-bona fides iżda wkoll "titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà", u ġà rajna illi l-konvenuti għandhom titolu għall-

---

[11] *Foll*. 93 *et seqq.*
[12] *Fol*. 94.
[13] *Foll*. 60 *et seqq.*
[14] Para. 19 tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti tal-10 ta' Diċembru 2010, *fol*. 201.

arja ta' fuq il-box room iżda mhux għall-bejt de quo. Fadal għalhekk li naraw jekk hemmx l-elementi meħtieġa għall-użukapjoni ta' tletin sena, li huma biss il-pussess ad usucapionem u ż-żmien, billi "ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni [ta' tletin sena] ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi"[15].

"17. Dwar il-pussess tal-bejt xehdet Karmena Schembri, li għaż-żmien bejn l-1950 u l-1990 kellha b'kera mingħand Ġużeppa Mangion, dak iż-żmien is-sidt tal-fond numru 65 u awtriċi tal-atturi, parti mill-fond li llum huwa tal-atturi. Il-bqija tal-fond kienet f'idejn l-istess Ġużeppa (sive Peppa) Mangion. Karmena Schembri xehdet hekk:

> *"Is-sidt Peppa Mangion kienet toqgħod iktar 'il ġewwa fin-numru 65 u kellha l-kmamar għaliha. Biex tgħaddi għall-kmamar tagħha Peppa kienet tidħol mill-istess bitħa li b'hekk kienet ta' użu komuni. Fil-fatt il-parti tan-numru 65 li kienet tuża fiha Peppa Mangion kienet tikkonsisti f'mitħna, kamra oħra żgħira, kċina u kellha wkoll kamra oħra li titla' għaliha minn taraġ separat li jibda wkoll mill-bitħa komuni. Is-saqaf ta' din il-kamra huwa l-bejt in kwistjoni.[16]*
>
> *… … …*
>
> *"Meta mietet Peppa u żewġha l-partijiet li kienet tabita fihom Peppa għal xi żmien baqgħu vojta fis-sens li ħadd minn uliedhom jew terzi ma daħlu fihom.[17]*
>
> *… … …*
>
> *"Sa ma tlaqt minn dan il-post fl-1990, u cioè għat-tul kollu ta' madwar erbgħin sena, jiena qatt ma rajt lil Peppa Mangion jew lill-familjari tagħha u la [lis-suċċessuri tagħha fit-titolu, awturi tal-atturi] jitilgħu fuq dan il-bejt jew b'xi mod ieħor jagħmlu użu minnu. Jiena wkoll qatt ma tlajt fuqu. … … … Dwar il-bejt in kwistjoni Peppa stess kienet tgħid li dak il-bejt mhuwiex tagħha u anzi kienet tgħid li huwa [tal-awtriċi tal-konvenuti]. Niftakar illi mill-kċina tiegħi li kienet isfel, cioè fil-livell tal-bitħa u faċċata tal-kamra ta' taħt il-bejt, kont nara minn isfel għal fuq lil Dirjana [Aquilina, zija tal-konvenut] tonxor fuq il-bejt ta' din il-kamra … … … Anke lil oħta Veneranda, omm Nicholas Zammit [il-konvenut] u lil ommhom Karmena niftakarhom jonxru fuq dan il-bejt.[18]*

"18. Il-qorti tqis din ix-xiehda x'aktarx aktar kredibbli minn dik ta' ħut l-attriċi – li jgħidu illi kienu jinqdew bil-bejt de quo – għax hija xiehda aktar disinteressata.

---

15 Art. 2143, Kod. Ċiv.

16 *Affidavit* ta' Karmena Schembri, para. 3, *fol.* 109.

17 *Ibid*. para. 4, *fol.* 109.

18 *Ibid*. para. 8, *foll.* 110 *et seq.*

“19. Dan kollu ifisser illi, għallinqas sal-1990, l-awturi tal-atturi ma kellhomx pussess tal-bejt, waqt illi l-awturi tal-konvenuti kienu jagħmlu atti ta’ pussess fuqu. Il-fatt illi x-xhud qalet illi Ġużeppa Mangion kienet tgħid illi l-bejt huwa tal-awturi tal-konvenuti ma huwiex prova ta’ pussess; se mai, huwa prova ta’ titolu iżda mhux l-aħjar prova billi l-aħjar prova kienet tkun l-att ta’ akkwist, u ġà rajna[19] *illi l-konvenuti ma għamlux din il-prova.*

“20. Dwar l-istess bejt xehdu wkoll Philip u Carmela Attard li kienu ħadu b’enfitewsi temporanja l-parti tal-fond tal-atturi (numru 65) li qabel kienet toqgħod fih Ġużeppa Mangion u żewġha. Dawn xehdu illi fil-ħmistax-il sena mill-1971 illi damu fil-post qatt ma telgħu fuq il-bejt li dwaru saret il-kawża[20]*. Philip Attard xehed ukoll illi z-zija tal-konvenut kienet titolbu jħalleb il-bejt. Din ix-xiehda hija prova oħra illi l-awturi tal-atturi ma kellhomx pussess tal-bejt, u hija wkoll prova illi l-awturi tal-konvenuti kienu jagħmlu atti ta’ pussess billi jqabbduh iħalleb il-bejt.*

“21. Wara li qieset din ix-xiehda l-qorti hija sodisfatta illi l-konvenuti mhux biss għandhom pussess illum – il-fatt li huma konvenuti f’azzjoni revindikatorja huwa prova ta’ dan – iżda wkoll illi l-awturi tagħhom għamlu atti ta’ pussess għallinqas fiż-żmien bejn l-1950 u l-1990 meta Karmena Schembri kellha f’idejha parti mill-fond tal-atturi, u fiż-żmien bejn l-1971 u l-1986 meta Philip u Carmela Attard kellhom f’idejhom il-parti l-oħra tal-fond. Għalhekk bis-saħħa tal-art. 528 – probatis extremis media præsumuntur – u tal-art. 529 – accessio possessionum u successio possessionis – tal-Kodiċi Ċivili l-konvenuti għandhom favur tagħhom preżunzjoni ta’ pussess kontinwu għal aktar minn tletin sena, u l-eċċezzjoni tagħhom ta’ preskrizzjoni akkwiżittiva ta’ tletin sena għandha tintlaqa’. Bis-saħħa ta’ din il-preskrizzjoni il-proprjetà tal-bejt inkisbet mill-konvenuti u ntilfet mill-atturi.”

“Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti jogħġobha:

“… … … tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija fit-18 ta’ Marzu 2011 mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet fuq premessi u minflok taqta’ billi tilqa’ t-talbiet tal-appellanti filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant [sic]”

“Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

“Rat l-atti tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

“Ikkonsidrat:

---

[19] Ara para. 13, *supra*.
[20] *Foll.* 23 u 27 tal-proċess 1679/1994.

"Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma ben esposti fis-sentenza li tat l-ewwel Qorti. Fi ftit kliem, il-konvenuti qed jippretendu l-proprjetà ta' bejt li jiġi fuq fond tal-atturi. Wara li eżaminat il-kuntratti relattivi tal-partijiet, l-ewwel Qorti kkonkludiet li, bħala titolu, dan il-bejt u l-arja tiegħu, kien akkwistat mill-awturi tal-atturi u mhux mill-awturi tal-konvenuti, u, għalhekk, l-atturi għamlu l-prova tat-titolu tagħhom dwar il-bejt li dwaru saret il-kawża. Il-konvenuti eċċepew ukoll illi huma akkwistaw il-proprjetà tal-bejt, f'kull każ, bil-preskrizzjoni, jew ta' għaxar snin jew ta' tletin sena. L-ewwel Qorti ċaħdet il-pretensjoni bażata fuq il-preskrizzjoni ta' għaxar snin, għax osservat korrettement li dan it-tip ta' usucapione jeħtieġ mhux biss il-pussess, iżda wkoll titolu tajjeb, li l-konvenuti ma kellhomx. L-ewwel Qorti sabet, pero`, illi l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw pussess leġittimu għal tletin sena, pussess li jagħti titolu indipendentement mill-bona fede u titolu tajjeb. Dan, l-ewwel Qorti għamlitu wara li għamlet apprezzament tal-fatti li tressqu quddiemha, provi li fil-fehma tagħha juru pussess materjali u pubbliku ta' aktar minn tletin sena.

"L-atturi appellaw mis-sentenza u jgħidu li, f'dan il-każ, ma hemm ebda dubju dwar it-titolu tagħhom, u jikritikaw l-analiżi tal-fatti li għamlet l-ewwel Qorti u jgħidu li l-konvenuti ma ppruvawx pussess fis-sens tal-liġi għal tul il-perjodu ta' tletin sena.

"Trattat l-appell, din il-Qorti tara li l-ewwel Qorti qablet mat-tezi tal-atturi illi l-bejt, bħala titolu, kien akkwistat minnhom, u ma kienx hemm għalfejn li l-atturi jenfasiżżaw illi ma jirriżulta l-ebda stat ta' inċertezza jew dubju dwar it-titolu tagħhom, għax dan aċċettatu l-ewwel Qorti. Huwa fatt, pero`, li proprjetà ta' immobbli tista' tintilef jekk terz jipprova li hu kien fil-pussess legali ta' dik l-istess proprjetà għal tal-anqas tletin sena. Hu dak li għamlet preċiż l-ewwel Qorti. Wara li sabet li l-bejt ġie legalment akkwistat mill-atturi, tefgħet fuq il-konvenuti l-oneru tal-prova tal-akkwist tal-istess bejt da parti tagħhom wara pussess ta' tletin sena. L-ewwel Qorti sabet li l-konvenuti rnexxielhom jagħmlu din il-prova u ddeċidiet favur tagħhom. L-iter proċedurali li addottat l-ewwel Qorti kien korrett, u l-priniċipji legali li segwiet huma wkoll korretti; fejn wieħed jista' ma jaqbilx huwa fuq l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-ewwel Qorti meta ġiet biex tiddeċiedi jekk il-konvenuti ppruvawx pussess legittimu għal tletin sena, apprezzament li din il-Qorti, bħala Qorti ta' reviżjoni, ma tiddisturbax sakemm ma jirriżultawlhiex ċirkostanzi ta' ċerta serjetà li jwassluha tbiddel l-analiżi li tkun għamlet l-ewwel Qorti.

"Din il-Qorti eżaminat il-provi u tara li għandha taqbel mal-analiżi tal-fatti li għamlet l-ewwel Qorti. Mill-kawża ta' spoll li saret bejn il-partijiet (ċitazzjoni numru 1679/1994 u deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 2004) jirriżulta li fl-1994 il-konvenuti kellhom xi forma ta'

pussess jew detenzjoni tal-bejt, u dan il-bejt, kif anke jaqblu l-atturi, huwa aċċessibbli b'mod aktar faċli mill-fond tal-konvenuti. Hemm imbagħad ix-xhieda ta' Karmena Schembri, persuna disinteressata u mhux relatata mal-partijiet, li kienet tikri parti mill-fond tal-atturi, li qalet li kemm kienet ilha tabita fil-fond, għal tul ta' madwar erbgħin sena, qatt ma rat lill-awturi tal-atturi u lanqas lill-istess atturi jużaw dan il-bejt, u anzi kienet tara lill-familjari tal-konvenuti regolarment jonxru fuq dan il-bejt. Ovvjament, l-inxir ma kienx isir kuljum, pero`, jidher li l-konvenuti, kull meta kellhom bżonn jużaw dan il-bejt, kienu jitilgħu fuq l-istess bla problemi ta' xejn. L-inxir fuq bejt huwa "użu normali" tiegħu (ara ***Azzopardi v. Polidano Brothers Ltd****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Marzu, 2012), u ma kien qed isir xejn bil-ħabi jew b'sotterfuġju. Jirriżulta wkoll li kienu l-konvenuti li kienu jħallbu, jew aħjar, iqabbdu min iħalleb il-bejt, li hija wkoll indikazzjoni ta' pussess animo domini tal-istess bejt. L-użu tal-bejt ma kienx isir bil-moħbi u kien ċar li l-konvenuti kienu "jagħmluh tagħhom" għal tul ta' żmien biżżejjed biex isir l-akkwist tiegħu skont il-liġi.*

"L-ewwel Qorti ma poġġietx l-arja tal-box room, li hemm qbil jappartjeni lill-konvenuti, fl-istess keffa tal-arja tal-bejt, iżda qieset dan tal-aħħar b'mod ħieles, u osservat li fil-waqt li l-atturi urew kontinwità fit-titolu, il-konvenuti rnexxielhom juru kontinwità ta' pussess, u meta dan ikun skont il-liġi u għal żmien rikjest jirbaħ fuq it-titolu tal-atturi.

"Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-atturi appellanti in solidum";

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

13. Illi bil-proċedura tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu t-tħassir tal-imsemmija sentenza attakata tas-6 ta' Frar, 2015, u s-smigħ mill-ġdid tal-appell imressaq minnhom mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Marzu, 2011;

14. Illi l-kawżali li fuqha r-rikorrenti qegħdin jitolbu t-tħassir tas-sentenza attakkata hija l-applikazzjoni tal-liġi l-ħażina skond l-artikolu 811(e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jgħidu li hemm erba' (4) raġunijiet għaliex jidhrilhom li, fis-sentenza attakkata, din il-Qorti applikat il-liġi l-ħażina għall-każ. Dawn ir-raġunijiet huma: (a) li din il-Qorti "kellha tidħol fl-analiżi tal-fatti u mhux tibqa' fuq il-konklużjoni tal-ewwel Qorti" f'dak li għandu x'jaqsam mat-titolu tal-arja tal-bejt mertu tal-każ; (b) li b'hekk, l-apprezzament b'mod żbaljat tal-fatti, ħalla effett fuq l-

interpretazzjoni tal-liġi, billi "f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern, il-fatti u l-interpretazzjoni tagħhom huma inseparabbli mid-dritt"; (ċ) li "l-apprezzament ta' din l-Onorabbli Qorti dwar jekk il-konvenuti ippruvawx il-pussess leġittimu għal tletin sena, seta' jsir biss billi teżamina l-fatti u tixtarr l-analiżi tal-ewwel Qorti"; u (d) li l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża u li din il-Qorti messha qieset "jindikaw id-dritt innifsu u tali eżami kellu jsir minn din l-Onorabbli Qorti għax dak sottomess mill-konvenuti ma jxejjinx it-titolu tal-atturi li għandhom ukoll il-preżunzjoni tal-liġi favur tagħhom kif stabbilit fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili";

15. Illi bilkemm hemm għalfejn jerġa' jingħad li r-ritrattazzjoni ta' kawża hija rimedju proċedurali straordinarju mħolli li jsir biss fil-każijiet stabiliti fil-liġi, liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira ristretta u bla tiġbid jew analoġija[21]. Huwa magħruf u aċċettat ukoll li r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wieħed straordinarju, in kwantu jikkostitwixxi deroga tal-prinċipju li sentenza li għaddiet f'ġudikat għandha l-forza ta' liġi bejn il-partijiet, u huwa sewwasew minħabba f'hekk li tintalab tifsira restrittiva tad-dispożizzjonijiet tal-liġi[22];

16. Illi sadattant, ix-xogħol ta' din il-Qorti, sakemm tkun għadha qiegħda tqis jekk jeżistux raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar is-sentenza attakkata, huwa dak li tara biss jekk kemm-il darba tirriżultax imqar waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi Proċedurali. Fl-istadju *in rescindente* din il-Qorti m'għandhiex tgħarbel mill-ġdid dwar jekk hi taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza attakkata;

17. Illi dan kollu jinġabar taħt ir-regola li huwa mixtieq u meħtieġ li jkun hemm iċ-ċertezza tad-dritt u fejn kawża tkun inqatgħet b'sentenza li tkun għaddiet f'ġudikat din m'għandhiex titwaqqa' kif ġieb u laħaq, imma biss għal raġunijiet serji u gravi. Dan kollu mbagħad jissejjes fuq il-massima li *res judicata pro veritate habetur*;

18. Illi huwa wkoll prinċipju aċċettat li l-proċess ta' ritrattazzjoni ma jservix bħala t-tieni appell, b'mod li taħt l-iskuża ta' xi nuqqas proċedurali, l-Qorti tkun mistiedna biex terġa' twettaq eżerċizzju ta' ri-eżami li, fil-fatt, ma jkun xejn aktar minn skrutinju mill-ġdid tal-konsiderazzjonijiet diġà magħmulin mill-Qorti fis-sentenza li tagħha jintalab

---

[21] App. Inf. **12.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Mildred Ferrando vs Loris Bianchi pro et noe***

[22] App. Ċiv. Ċiv. **20.5.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Valletta vs Tanti*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.84**) u App. Ċiv. **9.5.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Żammit vs Carmelo Dingli*** fost oħrajn

it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid. Dan jgħodd għal kull waħda mill-kawżali maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi[23];

19. Illi wara li l-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet sejra tgħaddi biex tqis il-kawżali li fuqha r-rikorrenti ritrattandi jsejsu t-talbiet tagħhom. Kif ingħad qabel, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, r-rikorrenti jistrieħu fuq il-kawżali tal-applikazzjoni tal-liġi l-ħażina fis-sentenza attakkata. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tistħarreġ din il-kawżali;

20. Illi, **dwar il-kawżali tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi** (Art. 811(e) tal-Kap 12), ir-rikorrenti ritrattandi jsemmu erba' (4) aspetti fejn iqisu li s-sentenza attakkata tonqos f'dan ir-rigward. Fis-sewwa, il-Qorti tqis li dawk l-erba' ċirkostanzi ma huma xejn maqtugħin minn xulxin, imma jidhru aktar bħala ripetizzjoni tal-istess "ilment";

21. Illi in tema legali jingħad li l-ġurisprudenza interpretattiva identifikat is-segwenti prinċipji relatati mal-paragrafu (e) tal-artikolu preċitat: "*... biex jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża ma jistgħux jiġu eżaminati mill-ġdid. Lanqas jistgħu jiġu valutati jew interpretati b'mod ieħor, għajr kif ġew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok għar-ritrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat dispożizzjoni tal-liġi flok dispożizzjoni oħra li kellha proprjament tiġi applikata. ... Jekk jirriżulta li s-sentenza mpunjata tkun applikat il-liġi korretta għall-fatti tal-każ, xorta waħda ma hemmx lok għal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-sub-inċiż (e) nonostante li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti lil dik il-liġi tkun skorretta. ... Biex ikun hemm lok għal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti fis-sentenza mpunjata applikat il-liġi ħażina għall-każ, u mhux li applikat il-liġi t-tajba b'mod ħażin*"[24];

22. Illi biex jitqies li f'sentenza saret applikazzjoni ħażina tal-liġi jeħtieġ jintwera li, meta l-fatti huma tassew kif stabiliti f'dik is-sentenza, d-deċiżjoni ma tkunx skond il-liġi. Dan mhux biżżejjed, għaliex ma hemm lok għall-ebda ritrattazzjoni jekk kemm-il darba l-kwestjoni tkun fuq interpretazzjoni ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun tat deċiżjoni;

23. Illi minn dan joħroġ li s-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment tal-parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar it-tifsira jew

---

[23] App. Ċiv. **20.2.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Dalli vs Sare'*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.373**)

[24] App. Kumm. **3.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef et noe vs Abela et noe*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.93**) u App. Ċiv. **14.11.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Hicklin et vs Hicklin*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.862**) fost oħrajn

l-interpretazzjoni li l-Qorti (fis-sentenza attakkata) tkun tat lill-fatti li jirriżultawlha jew tal-liġi li tkun tgħodd għal dawk il-fatti. Ir-ritrattazzjoni tingħata biss meta għal dawk il-fatti aċċertati, tiġi mħaddma liġi li ma kinitx tapplika għall-każ. Terġa' u tgħid, f'każ bħal dan lanqas tingħata r-ritrattazzjoni jekk il-kwestjoni kienet tirrigwarda tifsira ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun espressament iddeċidiet;

24. Illi l-funzjoni ta' kull Qorti li tinterpreta u tqis il-fatti li jirriżultawlha, flimkien mas-setgħa u d-dmir li tapprezzahom u tapplika għalihom il-liġi li tgħodd, huma l-qofol tal-eżerċizzju tagħha. Dan l-eżerċizzju jġib miegħu element ta' użu ta' diskrezzjoni raġunata li l-liġi espressament tagħti lill-ġudikant. Dwar dan l-eżerċizzju, ma jingħata l-ebda rimedju ta' ritrattazzjoni[25], u dan kemm jekk il-fehma raġonevoli li jkun wasal għaliha l-ġudikant tkun waħda oġġettivament tajba jew kif ukoll jekk ma tkunx. Dawn jikkwalifikaw bħala "*i giudizi sovrani del magistrato*"[26];

25. Illi wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-ksur tal-liġi, li tfisser iċ-ċaħda diretta tal-preċett leġislattiv[27]. Iż-żewġ ċirkostanzi mhumiex l-istess ħaġa u m'għandhomx jitħalltu bħallikieku ħaġa waħda. L-applikazzjoni tal-liġi ħażina sseħħ meta jkun hemm nuqqas ta' qbil bejn il-fatti li jirriżultaw u l-liġi li kellha tapplika għal dawk il-fatti. Fi kliem l-awturi l-aktar imrawmin f'din il-materja, "*falsa applicazione* (di legge) *e' la sconvenienza di rapporto che passa tra la legge e il fatto. Havvi falsa applicazione di legge quando una disposizione generale fu applicata a caso sottratto per legge al dominio di quella disposizione, o quando una disposizione eccezionale fu applicata a casi a cui non si estende. ... (L)a falsa applicazione e' sempre positiva; e' un vero scambio che sposta il diritto o lo colloca una base arbitraria*"[28];

26. Illi bl-istess mod wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-interpretazzjoni ħażina tagħha. L-interpretazzjoni jew it-tifsir tal-liġi hija wkoll waħda mill-attributi tas-sovranità tal-ġudikant u, bħala tali mhijiex suġġetta għar-ritrattazzjoni[29];

27. Illi biex jiġi mistħarreġ sewwa jekk hemmx lok li tingħata r-ritrattazzjoni taħt din il-kawżali, għandu jitqies li l-fatti riżultanti fis-sentenza attakkata huma tassew dawk li kienu hekk irriżultaw lil dik il-Qorti. M'għandhiex għalhekk il-Qorti li qiegħda tisma' talba għas-smigħ mill-ġdid

---

[25] App. Ċiv. **8.11.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Pavia*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.326**)
[26] Mattirolo *Trattato di Diritto Giudiziario Civile* (1904), Vol. IV, §1043
[27] Merċieca *Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni ta' Sentenzi* (2005) Kap 6, paġ. 126
[28] Borsari *Il Codice Italiano di Procedura Civile Annotato* (1872), f'§ 648
[29] App. Ċiv. **3.2.1930** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Żarb vs Bartolo*** (Kollez. Vol: **XXVII.i.433**)

ta' kawża (jew biex tqis jekk għandhiex tħassar is-sentenza attakkata) terġa' tgħarbel il-fatti jew tagħtihom l-interpretazzjoni tagħha[30]. Jekk tagħmel hekk, tkun qiegħda tibdel l-istitut tar-ritrattazzjoni f'wieħed ta' "tielet appell"[31] jew agħar, għaliex normalment lanqas il-Qorti fi stadju tal-appell ma tindaħal fid-diskrezzjoni tal-Qorti tal-ewwel grad dwar l-apprezzament u l-interpretazzjoni tal-fatti riżultanti;

28. Illi minbarra dan kollu, meta parti titlob ir-ritrattazzjoni ta' kawża taħt din il-kawżali, jaqa' fuqha l-obbligu li "meta r-raġuni hija l-applikazzjoni ħażina tal-liġi, l-attur għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata"[32] u dan l-obbligu jaf ikun determinanti għas-siwi tal-proċedura mnedija mill-parti ritrattanda[33]. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ li għandha quddiemha, r-rikorrenti mhux talli ma semmew l-ebda dispożizzjoni ta' liġi li din il-Qorti messha ħaddmet, imma jsemmu l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi (il-Kodiċi Ċivili) li saħansitra l-ewwel Qorti kienet espressament semmiet u stħarrġet biex waslet għall-fehma li waslet għaliha;

29. Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ li issa għandha quddiemha, il-Qorti tqis li, miġbur fi ftit kliem, l-aggravju tar-rikorrenti huwa biss wieħed dwar l-interpretazzjoni li ngħatat lill-fatti tal-każ. Huwa aggravju li ma jitlob xejn aktar milli din il-Qorti terġa' tagħti tifsira oħra għall-istess fatti mit-tifsira li ngħatat mill-ewwel Qorti. Dan kollu, mbagħad, billi terġa' tħaddem l-istess dispożizzjonijiet ta' liġi li ħaddmet l-ewwel Qorti u dawk ukoll li din il-Qorti qagħdet fuqhom fis-sentenza attakkata;

30. Illi dan jixhed li l-istedina tar-rikorrenti lil din il-Qorti biex tħassar is-sentenza attakkata kienet sewwasew il-mertu tal-appell li r-rikorrenti kienu ressqu wara li ngħatat is-sentenza mill-ewwel Qorti. Għall-finijiet tal-*proviso* tal-artikolu 811(e) joħroġ ukoll li din il-kwestjoni kienet waħda li, fl-istadju tat-trattazzjoni tal-appell, tqajmet u kienet trattata minn din il-Qorti qabel tat is-sentenza attakkata, u għalhekk strettament lanqas ma tista' tintalab ir-ritrattazzjoni fuq hekk;

31. Illi, f'dan kollu, il-Qorti tara li r-rikorrent jonqsu li jagħrfu bejn it-tħaddim ta' liġi ħażina u t-tħaddim mhux tajjeb tal-liġi t-tajba li tgħodd għall-każ. B'dan il-mottiv, ir-rikorrenti qegħdin jipprovaw jerġgħu

---

[30] App. Ċiv. **17.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella et vs Is-Segretarju tad-Djar et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.299**) u App. Ċiv. **17.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Guido Vella vs Avukat Emanuel Ċefai***, fost oħrajn

[31] App. Ċiv. **18.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina vs Aquilina*** (Kollez. Vol: **XLII.i.227**)

[32] Art. 816 tal-Kap 12

[33] App. Ċiv. **24.9.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs David Vella et***

jiftħu t-trattazzjoni li tabilfors diġà kienet saret meta kien trattat l-appell tagħhom qabel ma ngħatat is-sentenza attakkata. B'dan mhux qed jingħad li fis-sentenza attakkata din il-Qorti ħaddmet ħażin il-liġi t-tajba, imma biss li r-rikorrenti qegħdin jallegaw li sar hekk;

32. Illi, għall-kuntrarju, din il-Qorti tqis li s-sentenza attakkata ssemmi b'mod ċar fuq liema dispożizzjonijiet tal-liġi kienet qiegħda ssejjes il-fehma tagħha u r-rikorrenti baqgħu fl-ebda waqt ma semmew liema kienu d-dispożizzjonijiet tal-liġi li messhom kienu jgħoddu għall-każ u ma tħaddmux;

33. Illi għalhekk, din il-Qorti ma ssibx li dan l-ilment tar-rikorrenti ritrattandi huwa mistħoqq la fil-fatt u lanqas fid-dritt. Ladarba m'hemmx raġunijiet tajbin li għalihom is-sentenza attakkata għandha titħassar, lanqas hemm raġunijiet tajbin biex l-appell jerġa' jinstema' mill-ġdid;

34. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti ritrattandi**, bl-ispejjeż kontra tagħhom, billi ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li jwasslu għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet premessi u għas-smigħ tal-appell minnha mill-ġdid.

Joseph R. Micallef	Anna Felice	Anthony Ellul
Aġent President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm