QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
Aġent President
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 1

Rikors numru 837/12/2 JA

Marc Aquilina, Sandro Aquilina, Ben Naudi, Silvana Naudi u Carmen Aquilina

v.

Giuseppi Aquilina, u għal kull interess li jista' jkollha Maria Aquilina, u b'digriet tat-28 ta' April 2021 ġew nominati l-Avukat Dr Leontine Calleja u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti sabiex jirrappreżentaw l-interess tad-defunta Maria Aquilina

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tat-12 ta' Jannar, 2024, magħmula mill-konvenut Giuseppi Aquilina taħt is-**subartikoli (e)** u **(l) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**

sabiex jinstema' mill-ġdid l-appell li ġie maqtugħ minn din il-Qorti, b'sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023, wara li tiġi mħassra l-istess sentenza.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-23 ta' Awwissu, 2012, l-atturi fissru li matul iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi Carmen Aquilina, Emanuel Aquilina kien xtara mingħand Maria Aquilina, b'kuntratt magħmul fid-29 ta' Ottubru, 1966, l-enfitewsi perpetwu ta' biċċa maqsuma ta' art magħrufa bħala "tal-Bużaq" fis-Swieqi. Issoktaw jgħidu li Emanuel u Carmen Aquilina kienu bnew fuq din l-art id-dar bin-numru 126, magħrufa bħala "Santa Rita" u l-garaxx ta' magħha bin-numru 124, li llum jinsabu fi Triq il-Qasam fis-Swieqi, u ħallew lill-konvenut Giuseppi Aquilina jgħix fiha bit-tolleranza tagħhom.

3. L-atturi tennew li wara l-mewt ta' Emanuel Aquilina fis-sena 2009, din id-dar imbagħad għaddiet għandhom. Spjegaw li madankollu, fit-18 ta' Frar, 2012, il-konvenuta Maria Aquilina ttrasferiet din id-dar lill-konvenut Giuseppi Aquilina b'titlu ta' donazzjoni.

4. Billi l-atturi jidhrilhom li din id-dar hija tagħhom u b'hekk il-konvenut m'għandu ebda titlu fuqha, lanqas biex jagħmel użu minnha mingħajr il-permess tagħhom, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti

Ċivili sabiex:

> *«1. TIDDIKJARA illi l-konvenuta Maria Aquilina ma kellha l-ebda dritt illi tagħti u tittrasferixxi, b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, lil ħuha l-konvenut Giuseppi Aquilina, li min-naħa tiegħu, għalhekk, ma setax jaċċetta bl-istess titolu, il-fond ossia 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Frar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono;*
>
> *2. TIDDIKJARA illi l-attriċi Carmen Aquilina hija l-proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond ossia 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, filwaqt illi l-atturi Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi huma l-proprjetarji tan-nofs indiviż rimanenti tal-istess fond, f'sehem indaqs bejniethom, liema nofs indiviż huwa soġġett għall-użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi, fil-kwoti rispettivi tagħhom, skont it-testment ta' Emmanuele Aquilina tas-16 ta' Settembru 1999;*
>
> *3. TIDDIKJARA li l-konvenut Giuseppi Aquilina qiegħed jokkupa l-fond ossia 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;*
>
> *4. TIKKUNDANNA lill-konvenut Giuseppi Aquilina sabiex jiżgombra mill-fond ossia 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, f'dak iż-żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa għal dan l-iskop;*
>
> *Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 907/2017, kontra l-konvenuti li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.»*

5. Il-konvenut Giuseppi Aquilina ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fil-25 ta' Marzu, 2013 u minbarra li ressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, ressaq ukoll eċċezzjonijiet fil-mertu fejn fil-qosor saħaq: (i) li l-atturi m'għandhom ebda interess fil-kuntratt li huwa għamel ma' oħtu Maria Aquilina; u (ii) li jekk jirriżulta li fl-akkwist magħmul minn Emanuel Aquilina kien hemm inkluża l-proprjetà tiegħu, dak l-akkwist, għallinqas f'dak li għandu x'jaqsam mal-art u l-bini li jinsabu fil-pussess tiegħu, kien sar minn Emanuel Aquilina fl-interess tal-konvenut.

6. Aktar tard, fit-30 ta' Ottubru, 2013 (ara paġna 54 tal-atti tal-kawża), il-konvenuta Maria Aquilina ppreżentat nota fejn ammettiet għat-talbiet kollha li tressqu kontra tagħha.

7. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Ottubru, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Giuseppi Aquilina, fosthom dik tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, u ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

8. B'rikors tat-30 ta' Ottubru, 2019, l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn ilmentaw: (i) li għalkemm il-konvenut Giuseppi Aquilina straħ kemm fuq il-pussess tiegħu u kif ukoll fuq it-titlu li għandu fuq id-dar inkwistjoni, l-Ewwel Qorti kkunsidrat biss il-pussess mingħajr ma qieset li huwa qiegħed jippretendi li għandu titlu fuq din id-dar; (ii) li l-konvenut qatt ma kellu l-pussess *animo domini* ta' din id-dar għaliex huwa kien ilu snin jiġri wara Maria Aquilina biex isir il-kuntratt li eventwalment sar fl-2012 u kien ukoll għamel żmien jipprova jinnegozja prezz ma' Emanuel u Carmen Aquilina biex jixtriha; u (iii) li l-Ewwel Qorti ma messhiex straħet fuq dak li sostna l-konvenut u warrbet il-verżjoni tagħhom.

9. Illi b'sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023, din il-Qorti b'Imħallfin differenti: (i) laqgħet l-appell tal-atturi; (ii) ħassret is-sentenza tal-Ewwel Qorti; (iii) ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Giuseppi Aquilina; (iv)

laqgħet it-talbiet tal-atturi; (v) iffissat terminu ta' erba' xhur biex il-konvenut Giuseppi Aquilina jiżgombra mid-dar bin-numru 124 u bl-isem 'Santa Rita' fi Triq il-Qasam, fis-Swieqi; u (v) ordnat li l-ispejjeż kollha tal-kawża għandu jħallashom Giuseppi Aquilina.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Qorti tal-Appell biex tiddeċiedi b'dan il-mod kienu dawn:

*«**Konsiderazzjonijiet dwar l-aggravji tal-atturi:***

Pussess u titolu:

39. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jsostnu li l-konvenut straħ kemm fuq it-titolu minnu vantat, kif ukoll fuq il-pussess, meta fit-tieni eċċezzjoni qal hekk:

> *«Illi l-konvenut akkwista validament din il-proprjetà li ilha dina l-proprjetà fil-pussess tiegħu bħala sid sa minn iżjed minn tletin sena u għalhekk jeċċepixxi l-preskrizzjoni ta' tletin sena.»*

Jaċċennaw għall-fatt li ulterjorment, fir-raba' eċċezzjoni tiegħu qal:

> *«Illi jekk jirriżulta li fl-akkwist magħmul minn Emmanuel Aquilina kien hemm inkluż il-proprjetà tal-eċċipjent allura għandu jirriżulta li dak l-akkwist kien sar minn Emmanuel Aquilina fl-interess tal-eċċipjent għal dak li jirrigwarda l-art u l-bini li kien fil-pussess tiegħu»*

u jargumentaw li allura huwa ċar li ma llimitax ruħu biss billi invoka l-pussess, iżda invoka wkoll titolu. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti eżaminat biss l-element tal-pussess mingħajr ma kkunsidrat il-fatt li l-appellat kien qed jivvanta l-ewwel u qabel kollox, titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni.

40. Din il-Qorti ssib li dan l-aggravju huwa infondat għaliex il-konvenut f'din l-azzjoni ddefenda ruħu bil-pussess sempliċi.

41. Kwantu għar-raba' eċċezzjoni, din bl-ebda mod ma tista' titqies bħala invokazzjoni ta' titolu, għaliex fiha l-konvenut sempliċement qed isostni li jekk l-akkwist ta' Emmanuele Aquilina jinkludi d-dar inkwistjoni, tali akkwist għamlu fl-interess tiegħu (tal-konvenut). Kwantu għat-tieni eċċezzjoni, fejn il-konvenut għamel referenza għall-pussess, tali referenza hija waħda kwalifikata, inkwantu sostna li ilu fil-pussess bħala

sid u għal iżjed minn tletin sena: fil-fatt kompla jgħid li "għalhekk" qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni (akkwiżittiva) ta' tletin sena. Għaldaqstant l-invokazzjoni tal-pussess da parti tal-konvenut hija fil-fatt invokazzjoni ta' titolu bil-preskrizzjoni.

Il-pussess animo domini u l-kredibilità tal-verżjonijiet tal-partijiet:

42. Din il-Qorti sejra tqis it-tieni u t-tielet aggravji flimkien stante li huma pjuttost interkonnessi.

43. L-Ewwel Qorti qieset li l-verżjoni tal-atturi hi li l-konvenut tħalla joqgħod fid-dar inkwistjoni b'tolleranza, u li l-verżjoni tal-konvenut hi li l-intiża kienet li l-fond huwa tiegħu wara li hu u ħutu "qasmu" l-proprjetajiet li kienu ta' missierhom. (Fil-fatt hawnhekk din il-Qorti ssib li għandha tippreċiża li t-teżi tal-konvenut hi li kienu qasmu proprjetajiet li kienu ta' oħthom il-konvenuta Maria Aquilina née Sant u mhux ta' missierhom). Issa l-Ewwel Qorti skartat il-verżjoni tal-atturi li l-konvenut kien jabita fid-dar inkwistjoni bit-tolleranza tagħhom għaliex dehrilha li mhux verosimili li bniedem jgħix ġo dar għal iktar minn tletin sena bit-tolleranza. Għal din ir-raġuni biss qalet li "bil-fors" allura tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti jistgħu jivvantaw favur tagħhom il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. (Hawnhekk ukoll din il-Qorti tippreċiża li kien il-konvenut Giuseppi Aquilina li eċċepixxa dan u mhux ukoll oħtu, li fil-fatt ammettiet it-talbiet).

44. Din il-Qorti għall-kuntrarju ssib li anke kieku kellha toqgħod fuq il-verżjoni tal-konvenut ma tarax kif tista' tikkonkludi li d-dar inkwistjoni ġiet akkwistata minnu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u dan għaliex l-animo domini evidentement kien nieqes. Dan qed jingħad għaliex huwa stess ammetta li kien ilu jiġri wara oħtu Maria Aquilina née Sant biex jersqu fuq kuntratt sa mill-1996, kważi tletin sena minn meta daħal jabita fil-post fl-1967. Għalhekk minkejja li kien ser jagħlaq tletin sena jabita fil-post, u anke saħansitra wara li għalaq it-tletin sena jabita fid-dar, huwa stess evidentement ma kienx konvint li l-fond inkwistjoni kien sar tiegħu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Uliedu kienu inkwetati u kienu jgħidulu li m'għandhom xejn x'juru, u n-nutara kkonfermatlu li ma kellu xejn. Huwa għalhekk baqa' jitħabat sakemm fl-2012 irnexxielu jikkonvinċi lil oħtu biex tersaq fuq kuntratt u tittrasferilu l-fond inkwistjoni b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli. Għalkemm Maria Aquilina née Sant stess iddikjarat li ittrasferiet id-dar inkwistjoni bi żball, iċ-ċirkostanzi relattivi għal dan il-kuntratt tal-2012 u l-kuntratt innifsu ċertament li jeskludu l-pussess animo domini għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

45. Għalhekk isegwi li l-fond inkwistjoni (li jinsab mibni fuq l-art li Emmanuele Aquilina u Carmen Aquilina akkwistaw b'titolu ta' ċens perpetwu mingħand Maria Aquilina née Sant fl-1966, u dan wara li nħareġ il-permess appożitu da parti tal-PAPB fir-rigward ta' applikazzjoni li saret proprju minn Emmanuele Aquilina) ma kienx qed jiġi okkupat mill-konvenut bl-animus ta' sid, iżda teknikament kien qed

jiġi okkupat mill-konvenut f'isem Carmen u Emmanuele Aquilina, u wara l-mewt ta' Emmanuele Aquilina f'isem Carmen u s-suċċessuri ta' Emmanuele Aquilina (ċjoè l-atturi odjerni).

46. Dan kollu għalhekk jipprova t-teżi tal-atturi li l-fond inkwistjoni huwa tagħhom u li l-konvenut qiegħed jokkupah sal-lum il-ġurnata mingħajr titolu fil-liġi.

47. Għalhekk it-tieni u t-tielet aggravji jirriżultaw fondati.

48. Għall-finijiet tal-<u>ewwel eċċezzjoni</u> jirriżulta li l-atturi fil-fatt ippruvaw it-titolu tagħhom. It-<u>tieni eċċezzjoni</u> hija infondata għaliex il-konvenut ma ppruvax li akkwista l-fond bil-preskrizzjoni trentennali. Dwar it-<u>tielet eċċezzjoni</u>, għalkemm huwa minnu li l-atturi m'għandhom l-ebda interess fil-kuntratt tal-2012 stante li mhumiex parteċipi fih, huma fil-fatt mhux qegħdin jitolbu t-tħassir tiegħu. Kwantu għar-<u>raba' eċċezzjoni</u>, il-konvenut isostni li fl-akkwist li għamel Emmanuele Aquilina fl-1966 hija inkluża l-proprjetà inkwistjoni u dan sar "fl-interess" tiegħu (tal-konvenut) għal dak li jirrigwarda l-art u l-bini li fil-pussess tiegħu. Il-Qorti però ssib li ma hemm xejn x'jindika li l-akkwist sar minn Emmanuele u martu ma kienx minflok għall-interessi tagħhom stess.»

11. Issa l-konvenut Giuseppi Aquilina ressaq rikors fil-31 ta' Awwissu, 2023, għaliex qiegħed jgħid li hemm raġunijiet tajba biżżejjed biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tiġi ritrattata skont is-**subartikoli (e)** u **(l) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** minħabba li skontu: (i) din il-Qorti applikat il-liġi ħażin; u (ii) is-sentenza hija wkoll milquta minn żball ta' fatt.

12. Minħabba f'hekk, huwa talab lil din il-Qorti sabiex:

«1. tirrexxindi u tħassar is-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet premessi tal-31 ta' Mejju 2023 u dan minħabba li hija vizzjata kif ingħad hawn fuq u dan għat-tenur tal-artikolu 811(e) u (l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u

2. tordna konsegwentement ir-ritrattazzjoni tal-istess kawża skont il-liġi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-ritrattati għas-subizzjoni.»

13. L-atturi wieġbu għal dan ir-rikors fit-12 ta' Jannar, 2024, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex jemmnu li r-rikors ta' Giuseppi Aquilina għandu jiġu miċħud. Mill-banda l-oħra, il-kuraturi deputati maħtura f'isem il-mejta Maria Aquilina wieġbu fil-31 ta' Jannar, 2024 u ddikjaraw li sejrin joqogħdu għall-ġudizzju ta' din il-Qorti, b'dana li huma saħqu li m'għandhom ibatu ebda spejjeż ta' din il-proċedura.

14. Inżammet seduta fis-7 ta' Mejju, 2024, li matulha l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

15. L-azzjoni li għandha quddiemha l-Qorti hija waħda ta' ritrattazzjoni.

16. Dan l-istitut huwa msejjes fuq il-prinċipju, li kemm jista' jkun, sentenza li tkun ingħatat u saret ġudikat m'għandhiex titwaqqa' malajr, imma għandha titwaqqa' biss għal raġunijiet serji u gravi li jkunu tali li l-eżistenza u ż-żamma fis-seħħ tal-imsemmija sentenza jkunu jmorru kontra s-sens ta' ħaqq u ta' ordni pubbliku (ara ***Boris Arcidiacono et v. Salvu Schembri et***, Appell Superjuri tal-14 ta' Ottubru, 2014).

17. Talba ta' ritrattazzjoni għalhekk mhix appell mis-sentenza f'dik il-kawża, bħalma lanqas ma hi okkażjoni oħra biex il-parti telliefa terġa' tressaq l-argumenti tagħha wara li dawk l-argumenti ma rebbħulhiex il-kawża (ara ***Herbert Baldacchino noe v. Cecil Pace et noe et***, Appell Superjuri tat-22 ta' April, 2004).

18. L-ewwel kawżali li fuqha l-konvenut ritrattand qiegħed isejjes it-talba tiegħu biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru, 2023 tiġi mħassra hija li f'din is-sentenza ġiet applikata l-liġi b'mod ħażin, skont ma jgħid l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

19. Fl-ewwel lok, ir-ritrattand jilmenta li fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell spiċċat biex ħaddmet liġi tal-preskrizzjoni minflok oħra għall-fatti tal-każ. Huwa jgħid li l-Qorti tal-Appell ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma minnu billi kkonkludiet li d-dar bin-numru 124 u bl-isem "Santa Rita" fi Triq il-Qasam, is-Swieqi ma setgħetx inkisbet minnu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena għaliex min-naħa tiegħu kien nieqes il-pussess *animo domini* fuq din id-dar, jiġifieri l-ħtieġa li huwa jżomm din id-dar bħala proprjetà tiegħu. Dan, skont il-Qorti tal-Appell, minħabba li huwa ammetta li kien ilu jiġri wara oħtu, Maria Aquilina, sabiex tgħaddilu d-dar b'donazzjoni sa mis-sena 1996, u għalhekk huwa kien jaf li l-post kien jgħajjat lil oħtu u mhux lilu.

20. Ir-ritrattand jisħaq, madankollu, li għalkemm dan il-fattur jista' jitfa' dawl fuq ir-rieda tajba tiegħu (jew in-nuqqas tagħha) bħala pussessur tad-dar, dan bl-ebda mod m'għandu jwassal għall-konklużjoni li l-pussess tiegħu tad-dar ma kienx wieħed *animo domini*. Huwa jtenni li bil-mod ta' kif ġraw l-affarijiet, inħoloq obbligu fiduċjarju, kemm fuq il-konvenuta Maria Aquilina li din tittrasferixxi d-dar inkwistjoni fuq ir-ritrattand, u kif ukoll fuq ħutu kollha li jirrispettaw il-qasma li kienet saret b'mod informali bejniethom.

21. Għalhekk, skont ir-ritrattand, il-fatt waħdu li huwa insista ma' oħtu biex iddawwar id-dar fuqu, u b'hekk twettaq l-obbligi fiduċjarji li hija assumiet fil-konfront tiegħu, bl-ebda mod ma jeskludi l-fatt li hu kien qiegħed jippossjedi d-dar bħala sid. Iżid jgħid li wara kollox, huwa ried li jsir dan il-kuntratt ma' oħtu biex dak li kien *de facto* tiegħu, jiġi fformalizzat permezz ta' kuntratt. Isostni li b'daqshekk dan ma jfissirx li huwa ma kellux il-pussess *animo domini* tad-dar, iżda fl-agħar ipoteżi dan il-fatt jista' jiġi interpretat biss bħala nuqqas ta' rieda tajba min-naħa tiegħu.

22. Huwa jtenni li l-fatt li l-Qorti tal-Appell ċaħdet l-eċċezzjoni tiegħu dwar il-preskrizzjoni tat-tletin sena wara li għamlet konsiderazzjonijiet dwar ir-rieda tajba tiegħu (jew in-nuqqas tagħha) u n-nuqqas ta' titlu tiegħu bħala possessur, iwassal lil dak li jkun biex jifhem li l-Qorti tal-

Appell spiċċat biex ħaddmet il-liġi l-ħażina għaliex hija ħaddmet l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri l-artikolu tal-liġi li jitkellem dwar il-preskrizzjoni ta' għaxar snin, minflok l-**Artikolu 2143** tal-istess **Kodiċi**, li jitkellem dwar il-preskrizzjoni b'għeluq tletin sena. Dan skont ir-ritrattand, minħabba li huwa l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** u mhux l-**Artikolu 2143** tal-istess **Kodiċi**, li jeħtieġ lil dak li jrid juża favur tiegħu l-mixi taż-żmien li juri kemm it-titlu u kif ukoll ir-rieda tajba tiegħu.

23. Fit-tieni lok, ir-ritrattand jilmenta, taħt l-istess kawżali, li l-Qorti tal-Appell ħaddmet il-liġi ħażin minħabba li ma applikatx għall-każ li kellha quddiemha l-**Artikoli 1124A**, **1124Ċ** u **1124F** tal-**Kodiċi Ċivili**, li jitkellmu dwar l-obbligazzjonijiet fiduċjarji. Huwa jgħid li l-Qorti tal-Appell lanqas biss daħlet fil-kwistjoni tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji u minflok illimitat ruħha għal sempliċi eżami tat-titlu fejn qabblet il-kuntratt ta' enfitewsi tal-1996 ma' dak tad-donazzjoni tal-2012 u rraġunat li fl-2012 Maria Aquilina ma setgħetx tittrasferixxi d-dar inkwistjoni lill-konvenut ritrattand minħabba li hija kienet diġà għaddietha lil Emanuel Aquilina fl-1966. Jagħlaq billi jgħid li l-Qorti tal-Appell naqset milli tqis l-eċċezzjoni tiegħu li l-akkwist tad-dar minn Emanuel Aquilina kien sar fl-interess tar-ritrattand, bħala fiduċjarju tiegħu, u għalhekk il-Qorti żbaljat meta naqset li tapplika l-artikoli hawn fuq imsemmija.

24. Din il-Qorti tistqarr minnufih li hija ma taqbilx mar-ritrattand li n-

nuqqas tal-Qorti tal-Appell li tħaddem l-**Artikoli 1124A**, **1124Ċ** u **1124F** tal-**Kodiċi Ċivili**, li jitkellmu dwar l-obbligazzjonijiet fiduċjarji, hija raġuni tajba biżżejjed biex huwa jkun jista' jitlob ir-ritrattazzjoni ta' kawża taħt l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

25. Hemm raġuni tajba ta' ritrattazzjoni taħt din il-kawżali jekk, fuq dawk il-fatti kif jirriżultaw ippruvati, jirriżulta li l-Qorti tkun applikat artikolu tal-liġi flok ieħor li kellu suppost jiġi applikat (ara ***Josephine Camilleri et v. Joseph Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2021).

26. Fil-każ tagħna, ir-ritrattand ma jgħidx liema kien dak l-artikolu tal-liġi li ġie użat u msemmi ħażin fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Fir-rikors tiegħu huwa jillimita ruħu biss biex jgħid li l-Qorti tal-Appell messha applikat l-**Artikoli 1124A**, **1124Ċ** u **1124F** tal-**Kodiċi Ċivili**. Dan iżda mhux biżżejjed biex tkun tista' tintlaqa' talba għar-ritrattazzjoni taħt l-**Artikolu 811(e)**. Dan għaliex ir-ritrattand għandu d-dmir li jindika mhux biss l-artikolu tal-liġi li ġie injorat fis-sentenza attakkata u li suppost kellu jiġi mħaddem, iżda għandu d-dmir li jindika wkoll liema kien dak l-artikolu tal-liġi li fil-fehma tiegħu tħaddem flok dak it-tajjeb fis-sentenza attakkata (ara ***Frank Calleja v. Charles Paul Attard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Novembru, 2022, ***Joseph Vella v. Juda Taddeo sive Teddy Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Diċembru, 2022 u ***Catherine Cauchi et v. Awtorità tad-Djar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta'

Novembru, 2023).

27. Tassew taħt il-kawżali ta' tħaddim ħażin tal-liġi, dak li jrid jintwera huwa li s-sentenza attakkata tkun ħaddmet liġi b'oħra, u mhux li ma tħaddmitx liġi li setgħet kienet tgħodd għall-każ iżda li ma ntużatx (ara ***Jeremy S. Harris nomine v. Patrick Spiteri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2023).

28. Ladarba r-ritrattand ma semmiex liema huma l-liġijiet li skontu l-Qorti tal-Appell ħaddmet ħażin minflok l-**Artikoli 1124A**, **1124Ċ** u **1124F** tal-**Kodiċi Ċivili**, jiġi b'hekk li l-ilment tar-ritrattand taħt din il-kawżali ma jistax jirnexxi sa fejn huwa jsostni li l-Qorti tal-Appell kellha tħaddem il-liġijiet dwar l-obbligazzjonijiet fiduċjarji fis-sentenza tagħha. F'kull każ, jgħid ħażin ir-ritrattand li l-Qorti tal-Appell ma qisitx ir-raba' eċċezzjoni tiegħu, fejn huwa laqa' għat-talbiet tal-atturi bid-difiża li Emanuel Aquilina kien akkwista l-art fejn illum hemm mibnija d-dar inkwistjoni fl-interess tiegħu. Il-Qorti tal-Appell qieset din l-eċċezzjoni fil-paragrafu 48 tas-sentenza tagħha iżda ma qablitx mar-ritrattand minħabba li fil-fehma tagħha ma kien hemm xejn fl-atti li jindika li dan l-akkwist ma kienx sar minn Emanuel Aquilina u martu fl-interessi tagħhom stess.

29. Ngħaddu issa biex naraw jekk ir-ritrattand għandux raġun jgħid li l-Qorti tal-Appell ħaddmet l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** minflok l-

Artikolu 2143 tal-istess **Kodiċi**, meta hija ċaħditlu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

30. Minn qari tar-rikors tar-ritrattand, huwa bil-wisq ċar għal din il-Qorti li dak li tabilħaqq dejjaq lir-ritrattand mhuwiex kif din il-Qorti applikat il-liġi iżda sewwasew kif din il-Qorti għarblet u interpretat il-fatti li kellha quddiemha. Dak li qiegħed jagħmel ir-ritrattand huwa sewwasew li jagħti interpretazzjoni ġdida għall-fatti kif ikkunsidrathom il-Qorti tal-Appell billi jipprova jagħtihom kisja ta' żball ta' liġi (ara ***Bernardette Licari v. Combined Industries Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-19 ta' Lulju, 2021).

31. Għandu jingħad li biex jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża ma jistgħux jiġu eżaminati mill-ġdid u ferm u ferm anqas ma jistgħu dawn il-fatti jiġu valutati mill-ġdid fil-kors tal-proċedura tar-ritrattazzjoni (ara ***Charles Michael Gauci v. Alfred Vella pro et noe*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru, 2003 u ***James Buttigieg et nomine v. Dottor Michael Caruana et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2023).

32. Il-fatt waħdu li l-Qorti tal-Appell għarblet il-provi u qieset: (i) f'liema kapaċità r-ritrattand għamel snin twal jgħix fid-dar inkwistjoni; u (ii) x'kienu ċ-ċirkostanzi li fihom huwa ffirma l-kuntratt ta' donazzjoni ma' oħtu Maria

Aquilina fis-sena 2012, sabiex hija eventwalment waslet għall-konklużjoni li r-ritrattand kien qiegħed jippossjedi din id-dar f'isem l-atturi u mhux *animo domini*, bl-ebda mod ma jfisser jew jagħti x'jifhem li l-Qorti tal-Appell applikat l-**Artikolu 2140** flok l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**. Kemm hu hekk, il-Qorti tal-Appell imkien ma semmiet l-imsemmi **Artikolu 2140**, li jitkellem dwar il-preskrizzjoni ta' għaxar snin, fis-sentenza tagħha. Anzi hija dejjem indirizzat l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, li jipprovdi għaliha l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**.

33. Ir-ritrattand jista' ma jaqbilx ma' kif il-Qorti tal-Appell interpretat il-fatti tal-kawża biex waslet għall-konklużjoni tagħha li r-ritrattand ma kienx qiegħed iżomm id-dar inkwistjoni bħala sidha, imma b'daqshekk dan ma jagħtihx il-jedd li jitlob it-tħassir tas-sentenza taħt il-velu tat-tħaddim ħażin tal-liġi. Tassew, il-kritika kollha tar-ritrattand Giuseppi Aquilina m'għandha xejn x'taqsam mat-tħaddim ħażin tal-liġi iżda għandha x'taqsam biss mal-għarbiel tal-provi li sar mill-Qorti tal-Appell. Minkejja dan, jekk hemm bżonn jerġa' jingħad, kif tajjeb imtenni fis-sentenza ***Emanuel Falzon et v. Alfred Fenech et***, li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju, 2019, is-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment ta' parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar l-interpretazzjoni li l-Qorti tkun tat lill-fatti li jirriżultawlha fis-sentenza attakkata.

34. Fuq kollox, mhuwiex minnu li l-Qorti tal-Appell waslet għall-

konklużjoni tagħha wara li qieset li huwa la kellu titlu fuq din id-dar u lanqas kien qiegħed iżomm il-pussess tagħha b'rieda tajba. Mod ieħor, il-Qorti kkunsidrat biss: (i) id-dikjarazzjoni ta' Maria Aquilina li hija kienet tat din id-dar b'donazzjoni lir-ritrattand bi żball; (ii) iċ-ċirkostanzi li wasslu biex isir dan il-kuntratt ta' donazzjoni; u (iii) il-kontenut tal-kuntratt tat-18 ta' Frar, 2012 innifsu u kkonkludiet li r-ritrattand kien qiegħed jokkupa d-dar f'isem l-atturi u mhux bħala sidha.

35. Ir-ritrattand jista' jikkritika din il-konklużjoni ta' fatt milħuqa mill-Qorti tal-Appell. Madankollu, dan ma jagħtihx il-jedd li jitlob ir-ritrattazzjoni tas-sentenza fuq il-kawżali tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi (ara ***Frank Calleja v. Charles Paul Attard*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Novembru, 2022).

36. Jiġi b'hekk, li din il-Qorti ma taqbilx mar-ritrattand li f'dan il-każ jirriżultaw dawk iċ-ċirkostanzi sabiex hija tkun tista' tordna r-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell skont l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

37. It-tieni raġuni mogħtija minn Giuseppi Aquilina biex titħassar is-sentenza maqtugħa minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023, hija li din hija milquta bi żbalji ta' fatt li joħorġu mill-atti tal-kawża skont l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

38. Ir-ritrattand jilmenta li l-Qorti tal-Appell żbaljat fil-mod ta' kif hija ħarset lejn il-kuntratt tal-2012 li sar bejnu u bejn Maria Aquilina u spiċċat biex qieset li l-kuntratt jgħid ħaġa, meta fil-fatt dan jgħid sewwasew l-oppost. Itenni li meta wieħed jaqra x'inkiteb f'dan il-kuntratt ma jifdallu ebda dubju li fih ir-ritrattand kien qiegħed isostni li d-dar inkwistjoni kienet tmiss lilu u li huwa ilu fil-pussess tagħha sa mis-snin sittin. Jgħid li kemm hu hekk, il-kuntratt imsemmi huwa kollu kemm hu mibni fuq il-premessa li d-dar inkwistjoni minn dejjem kienet maħsuba biex tkun tiegħu, u f'dan is-sens fil-kuntratt ingħatat retroxena tal-fatti li wasslu lill-partijiet biex jiffirmawh. Jisħaq li b'hekk, bil-maqlub ta' dak li kkunsidrat il-Qorti tal-Appell, dan il-kuntratt jikkonferma li huwa kellu l-pussess *animo domini* ta' din id-dar. Huwa jagħlaq billi jgħid li minħabba f'hekk il-Qorti tal-Appell wettqet żball materjali li wassalha biex tiċħadlu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

39. Il-Qorti tqis li l-**Artikolu 811(l)**, hawn fuq imsemmi, jipprovdi li hemm lok għar-ritrattazzjoni meta s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

40. L-eżami li jrid isir huwa jekk is-sentenza attakkata hijiex imsejsa fuq fatt li fil-verità ma jeżistix, jew inkella jekk din is-sentenza ngħatatx fuq l-assenza ta' fatt li fil-verità jeżisti. F'dan ir-rigward, il-Qorti mhijiex mitluba

tgħid jekk l-apprezzament tal-fatt imwettaq fis-sentenza attakkata kienx wieħed tajjeb jew le. Lanqas li tgħarbel jekk il-konsiderazzjonijiet fis-sentenza attakkata, li wasslu għas-suppożizzjoni tal-eżistenza jew l-assenza ta' dak il-fatt, kinux tajba jew ħżiena (ara ***Prokuratur Legali Joseph Zammit nomine v. Michael Fenech pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Awwissu, 2021).

41. L-iżball ma jridx imiss mal-kriterji jew karattri li bihom il-fatt ikun ġie jew seta' ġie mifhum mill-ġudikant li ta s-sentenza, li qiegħed jintalab it-tħassir tagħha, għaliex dan mhuwiex żball li joħroġ mill-atti imma fis-sewwa konvinċiment insindakabbli tal-ġudikant (ara ***Josephine Camilleri et v. Joseph Camilleri*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2021). Fi kliem aktar ħafif, irid jintwera li l-iżball ikun wieħed materjali ta' fatt u mhux żball ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni (ara ***Gourmet Company Limited et v. Mariano Vella*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2005).

42. Kif tajjeb poġġietha din il-Qorti fis-sentenza tagħha ***Mare Blu Tuna Farm Limited v. Dr. Louis Cassar Pulliċino nomine*** deċiża fl-4 ta' Ottubru, 2010 irid, *«ikun hemm prova ċara u netta fl-atti jew fid-dokumenti li għandha biss tifsira waħda u unika, ċjoè li tistabbilixxi ċertu fatt jew li teskludih, u minflok il-ġudikant bi żball u proprju għaliex ma ndunax b'tali prova, fid-dikjarazzjoni tiegħu fis-sentenza juri li ssupona l-invers ta' dak*

li tfisser il-prova u b'hekk mexa fuq presuppost żbaljat.»

43. Barra minn hekk, skont l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, jista' jkun hemm lok ta' ritrattazzjoni fuq żball ta' fatt, «*basta li, ..., il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza*» (ara f'dan is-sens ***Marie-Louise Muscat Inglott sive Marie-Louise Muscat Manduca et v. Louis Manduca*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Diċembru, 2002, ***Saviour Ellis pro et noe v. Rita Ellis et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Novembru, 2010 u ***Christopher Gauci v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020).

44. Issa minn qari tas-sentenza attakkata, wieħed dlonk jista' jintebaħ li l-punt fattwali, li skont ir-ritrattand sar żball fuqu minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata, kien punt li ġie trattat b'mod speċifiku quddiem din il-Qorti. Dan minħabba li dan il-punt kien jifforma parti mill-ilmenti li tressqu fir-rikors tal-appell tal-atturi. Ifisser dan, li dak li qiegħed jagħmel ir-ritrattand b'dan ir-rikors ta' ritrattazzjoni huwa biss li sempliċement jattakka: (i) il-mod ta' kif il-Qorti tal-Appell interpretat il-kuntratt tat-18 ta' Frar, 2012 u ċ-ċirkostanzi li wasslu biex dan jiġi ffirmat; u (ii) il-mod ta' kif il-Qorti tal-Appell waslet għall-konklużjoni li kemm dawn iċ-ċirkostanzi u kif ukoll il-kuntratt innifsu jeskludu li r-ritrattand kellu l-pussess *animo domini* tad-dar inkwistjoni għall-għanijiet tal-eċċezzjoni dwar il-

preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena.

45. Ma hemmx kwistjoni li l-appell tal-atturi, li tiegħu r-ritrattand qiegħed jitlob is-smigħ mill-ġdid, intlaqa' fuq is-saħħa tat-tifsira li l-Qorti tal-Appell tat: (i) lit-tip ta' pussess li kellu r-ritrattand fuq id-dar inkwistjoni u r-raġuni għala hu jgħix fiha; (ii) liċ-ċirkostanzi li wasslu lil Maria Aquilina biex tersaq mar-ritrattand fuq il-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Frar, 2012; u (iii) lill-kuntenut ta' dan il-kuntratt. Il-Qorti tal-Appell ma ħarbilha xejn mill-fatti li kien hemm fl-atti tal-kawża. Mod ieħor, hija t-tifsira li ngħatat mill-Qorti tal-Appell għal dawk il-fatti, li mhijiex togħġob lir-ritrattand (ara ***Nazzareno Zahra et v. Emanuel Zahra*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 2024).

46. Huwa ta' xejn li r-ritrattand jilmenta, u dan fi kliemu stess, dwar il-mod ta' kif il-Qorti tal-Appell "ħarset" lejn il-kuntratt li sar bejnu u bejn Maria Aquilina fl-2012. Kif bħal donnu jammetti r-ritrattand, kull ma għamlet l-istess Qorti huwa li tat l-interpretazzjoni tagħha dwar il-kontenut ta' dan il-kuntratt u r-raġunijiet li wasslu biex dan il-kuntratt jiġi ffirmat. Dan fih innifsu, jeskludi r-ritrattazzjoni tas-sentenza fuq din il-kawżali. Dan sewwasew għaliex il-Qorti tal-Appell ma stħajlitx xi fatt li l-verità tiegħu ġiet eskluża mingħajr dubju, u lanqas issoponiet li ma jeżistix xi fatt li l-verità tiegħu ġiet pożittivament stabbilita matul is-smigħ tal-kawża (ara ***Isidoro Agius v. Giuseppi Bugeja*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-13

ta' Ġunju, 1995 u ***Herbert Baldacchino nomine v. Cecil Pace et nominee et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' April, 2004).

47. Ir-ritrattand jista' ma jaqbilx mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell u mal-interpretazzjoni li din tat dwar il-ħwejjeġ, hawn fuq isemmija, iżda b'daqshekk dan ma joħloqx żball ta' fatt skont l-**Artikolu 811(l)**. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Joseph Agius et v. Ġolu Spiteri*** maqtugħa fil-31 ta' Mejju, 2019, kawża ta' ritrattazzjoni m'għandhiex isservi sabiex issir interpretazzjoni differenti minn dik tal-Qorti li tkun iddeċidiet il-kawża, għaliex inkella din il-Qorti tkun qiegħda tqis appell minn deċiżjoni li ma tistax tiġi appellata (ara wkoll ***Maria Dolores sive Doris Debono v. Alfred Galea et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2006).

48. Il-kwistjoni quddiem il-Qorti llum mhijiex jekk ir-raġunament tas-sentenza attakkata huwiex tajjeb jew le. Il-kwistjoni hi jekk is-sentenza hijiex l-effett ta' żball dwar fatt li ma kienx punt ikkontestat deċiż fis-sentenza. Is-sentenza attakkata qieset il-kwistjonijiet kollha ta' fatt imsemmija mir-ritrattand fir-rikors għar-ritrattazzjoni tagħha, iżda waslet għall-konklużjoni kontra dak li ried hu. Kulma qiegħed ifittex ir-ritrattand llum hu li d-deċiżjoni dwar it-tip ta' pussess li huwa kellu fuq id-dar inkwistjoni, tiġi meqjusa mill-ġdid.

49. L-apprezzament tal-fatt imwettaq minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata jista' jkun tajjeb u jista' jkun żbaljat, iżda l-kwistjoni ma tistax terġa' tinfetaħ fi proċeduri bħal dawk tal-lum, għax proċedura ta' ritrattazzjoni mhijiex grad ieħor ta' appell (ara ***Cassar Fuel Limited v. Gozo Channel (Operations) Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2021 u ***George Camilleri et v. David Buttigieg et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2023).

50. Għalhekk anke din l-aħħar raġuni biex titħassar is-sentenza ta' din il-Qorti u ssir ir-ritrattazzjoni tal-appell imressaq mill-atturi qiegħda tiġi miċħuda.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** it-talbiet kollha ta' Giuseppi Aquilina għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023, bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.

Robert G. Mangion Aġent President	Grazio Mercieca Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm