QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA
AĠENT PRESIDENT
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru, 2024.

Numru 2

Rikors numru 269/2019/3 FDP

Martin Micallef u Maria Micallef

v.

Joseph Sawyer u Shirley Sawyer

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tal-1 ta' Marzu, 2024, magħmula mill-konvenuti Joseph u Shirley Sawyer 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 fis-6 ta' Diċembru, 2023, wara li tiġi mħassra l-istess

sentenza.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-13 ta' Marzu, 2019, l-atturi fissru li b'kuntratt tal-31 ta' Jannar, 1985, huma xtraw l-appartament bin-numru 1, li jagħmel parti mill-korp ta' bini bl-isem "St. Joseph Flats" bin-numru 95, li jinsab fi Triq il-Fuxa, f'San Ġwann, flimkien mal-bieb ta' barra, l-entrata, it-taraġ, l-indani, il-bejt u d-drenaġġ li jinżammu b'mod komuni mal-appartament l-ieħor li jinsab fl-istess korp ta' bini, u bil-fakultà li jibnu kamra tal-ħasil fuq il-bejt tal-binja.

3. Issoktaw jgħidu li l-konvenuti, li huma sidien tal-appartament bin-numru 2, li jinsab fl-istess korp ta' bini, kisbu mingħajr il-kunsens tagħhom, permess ta' bini sabiex iwettqu alterazzjonijiet fl-appartament tagħhom u kif ukoll sabiex jibnu, f'parti minnha, l-arja ta' fuq il-bejt.

4. Billi l-atturi għandhom sehem mhux maqsum minn din l-arja, li kien sejjer jiġi mittiefes bix-xogħlijiet li ġa wettqu u li kien beħsiebhom ikomplu jwettqu l-konvenuti, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-esponenti huma komproprjetarji, flimkien mal-intimati, ta' nofs (1/2) sehem indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt u l-arja relattiva li tinsab fuq il-korp ta' bini bl-isem "St. Joseph Flats", numru ħamsa u disgħin (95), Triq il-Fuxa, San Ġwann u konsegwentement l-esponenti għandhom jedd ugwali li jinqdew bl-*

istess partijiet komuni;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi illi sia bil-bini li ġa għamlu u li għad beħsiebhom jagħmlu l-intimati fuq il-bejt u kif ukoll b'diversi atti oħra fi bnadi diversi tal-partijiet komuni tal-blokka imsemmija, fosthom l-indani u l-bejt, l-intimati ikkapparaw u/jew użurpaw għalihom l-istess partijiet komuni u tal-bejt u b'hekk huma (i) biddlu d-destinazzjoni u/jew is-sustanza tal-partijiet komuni u kif ukoll (ii) inqdew bl-istess partijiet komuni kontra l-interess tal-esponenti jew b'mod li ma jħallix lill-esponenti jinqdew bihom in komun skont il-jeddijiet tagħhom, u dan kollu sar mingħajr il-kunsens preventiv tal-istess esponenti;

(3) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn din il-Qorti, jirripristinaw l-istess partijiet komuni, inkluż il-bejt tal-blokka, fl-istat ante quo tagħhom, inkluż inter alia, billi jiddemolixxu u/jew jirrimwovu l-kamra u kull struttura oħra illi l-intimati bnew fuq il-bejt esistenti, okkorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti jekk meħtieġ;

(4) Tawtorizza lill-esponenti sabiex fin-nuqqas tal-intimati li jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien prefiss, iwettqu huma minflok ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jirripristinaw il-partijiet komuni, kif ingħad, bl-assistenza tal-istess perit nominandi;

Bir-riżerva għal kull dritt ta' danni u bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.»

5. Il-konvenuti Joseph u Shirley Sawyer ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fl-4 ta' April, 2019 fejn qalu hekk:

«1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2. Illi preliminarjament, it-talba attriċi hija legalment preskritta stante li l-intimati għandhom titolu validu fil-Liġi fuq in-nofs diviż tal-proprjetà tagħhom stante li l-istess ilu fil-pussess tal-intimati u tal-aventi kawża tagħhom għal perjodu kontinwu, mingħajr interruzzjoni u in bona fede b'titolu tajjeb għal aktar minn għaxar snin. Dan qiegħed jingħad in vista tal-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

3. Illi fil-mertu, l-intimati jeċċepixxu illi permezz tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis, datat 28 ta' Frar 1997, akkwistaw "'il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) blokk flats li jismu "St. Joseph Flats", fi Triq il-Fuxa, San Ġwann... u n-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq... (Dokument A). Illi skont l-istess kuntratt, il-vendituri, u ċjoè Valerio u Doris konjuġi Zammit iggarantixxu a favur l-istess intimati it-titolu u l-pussess liberu ta' dak minnhom akkwistat, u in vista ta' dan, ikun opportun illi l-istess Valerio u Doris konjuġi Zammit

jiġu kjamati fl-atti ta' din il-kawża.

4. Illi l-aventi kawża tal-intimati, u ċjoè Valerio u Doris konjuġi Zammit kienu akkwistaw l-istess proprjetà kif ukoll "in-nofs diviż tal-bejt li jagħti għall-fuq it-triq..."; u dan mingħand Joseph u Maria Gisella konjuġi Debono, in forza tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin tat-3 ta' Jannar 1994 (Dokument B).

5. Illi jirriżulta ċar illi a differenza tar-rikorrenti, l-intimati għandhom titlu ċar fuq din il-parti tal-bejt. Dan joħroġ mhux biss mill-akkwist tagħhom, iżda wkoll mill-fatt li kemm huma kif ukoll l-aventi kawża tagħhom ilhom fil-pussess kontinwu u esklussiv tal-istess għal iżjed minn għoxrin (20) sena.

6. Illi tul dan iż-żmien kollu, ir-rikorrenti qatt ma ppretendew jew b'xi mod ieħor waqfu lill-intimati mill-użu u l-pussess oltre l-implimentazzjoni ta' xogħlijiet anke ta' natura strutturali ta' fuq din il-parti tal-bejt. Dan għaliex ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli illi l-intimati kienu qegħdin jaġixxu bi dritt fl-andament naxxenti mill-kuntratt ta' bejgħ hawn surreferit.

7. Illi r-rikorrenti m'humiex qegħdin jiġu jew ser jiġu ppreġudikati jew mċaħħda minn xi dritt minnhom pretiż.

8. Illi għaldaqstant ma kien jinħtieġ l-ebda permess mir-rikorrenti sabiex l-esponenti jiżviluppaw din il-parti tal-bejt; liema parti hija assolutament possedenti mill-istess intimati.

9. Illi għaldaqstant, ma jeżistu l-ebda parametri legali li jissostanzjaw l-ewwel talba attriċi.

10. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-esponenti okkupaw illegalment xi parti mill-bejt inkwistjoni.

11. Illi għal kull buon fini qiegħed jingħad illi r-rikorrenti ma batew assolutament l-ebda dannu jew ċaħda minn xi interess vantat u ma jeżistu l-ebda tip ta' danni dovuti lilhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.»

6. B'sentenza mogħtija fit-23 ta' Frar, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti Sawyer u laqgħet it-talbiet tal-atturi Micallef, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

7. B'rikors tas-16 ta' Marzu, 2023, il-konvenuti appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqu għadd ta' aggravji fejn, fil-qosor, ilmentaw: (i) li l-Ewwel Qorti żbaljat il-fatti tal-kawża għaliex qieset li skont il-kuntratt tal-akkwist tagħhom, huma kienu xtraw nofs mhux maqsum tal-bejt tal-binja fejn hemm l-appartament tagħhom, meta dan il-kuntratt fil-fatt jgħid li huma xtraw in-nofs maqsum tiegħu; (ii) li l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tagħhom; (iii) li l-atturi Micallef kienu mxew b'rieda ħażina; u (iv) li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma kinitx siewja fil-konklużjoni tagħha li l-atturi Micallef kellhom titlu aħjar minn tagħhom.

8. Illi b'sentenza mogħtija fis-6 ta' Diċembru, 2023, din il-Qorti b'Imħallfin differenti: (i) ċaħdet l-appell tal-konvenuti; (ii) ikkonfermat is-sentenza appellata, (iii) ordnat li t-terminu biex jitwettaq dak ordnat fis-sentenza tal-Ewwel Qorti jibda għaddej minn dakinhar tas-sentenza tagħha; u (iv) ordnat li l-ispejjeż tal-ewwel grad għandhom jibqgħu kif deċiżi fis-sentenza appellata filwaqt li l-ispejjeż tal-appell għandhom jitħallsu f'sehem minn tlieta mill-atturi u f'żewġ ishma minn tlieta mill-konvenuti.

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

« 9. Fil-verità r-raġunament tal-ewwel qorti huwa x'aktarx inkonsistenti. F'para. 37 tas-sentenza appellata osservat illi l-konvenuti kisbu mingħand Zammit "il-parti tiegħu proprja, ċjoè n-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq", iżda mbagħad, f'para. 55 osservat illi "mill-kuntratt tal-intimati jirriżulta li 'nofs indiviż tal-bejt in-naħa tat-triq' ġie trasferit lilhom", u bniet il-motivazzjoni tas-sentenza fuq il-premessa illi l-konvenuti kisbu biss in-nofs indiviż.

10. Il-verità hija illi, għalkemm l-atturi kisbu mingħand Debono – l-awtur komuni tal-partijiet – in-nofs mhux maqsum, l-istess Debono mbagħad biegħ lil Zammit "in-nofs diviż tal-bejt" u Zammit biegħu lill-konvenuti l-istess "nofs diviż tal-bejt".

11. Inevitabbli għalhekk illi l-konklużjoni tal-ewwel qorti, sa fejn imsejsa fuq il-premessa illi l-konvenuti u l-awturi tagħhom kisbu n-nofs indiviż tal-bejt, ma hijiex ta' min joqgħod fuqha. L-ewwel tliet aggravji għalhekk għandhom mis-sewwa.

12. Il-pożizzjoni mela hi illi meta Debono biegħ in-nofs mhux maqsum lill-atturi, ma kellux aktar nofs maqsum li seta' jbiegħ lil Zammit, l-awturi immedjati tal-konvenuti, u, permezz ta' dawn, lill-konvenuti. Billi nemo dat quod non habet, Zammit u, warajhom, il-konvenuti ma setgħux kisbu n-nofs maqsum b'titolu derviat mingħand Debono.

13. Hawnhekk tidħol l-eċċezzjoni ta' użukapjoni mressqa mill-konvenuti: jekk ma kisbux il-proprjetà mhux maqsuma b'titolu dervivattiv, setgħu kisbuha bl-użukapjoni?

14. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti l-użukapjoni ta' għaxar snin teħtieġ mhux biss il-pussess u ż-żmien – elementi komuni tal-użukapjoni – imma wkoll il-bona fede u t-titolu.

15. Il-konvenuti għandhom titolu tajjeb fis-sens ta' titolu li jista', fl-astratt, jittrasferixxi l-proprjetà, għax il-kuntratt tal-akkwist jagħtihom "in-nofs diviż tal-bejt". Jonqos mela l-bona fidi.

16. L-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi jitqies in mala fidi "min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb, li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor". Fi kliem ieħor, il-mala fidi tista' tkun sew soġġettiva – "min jaf" – u tista' tkun ukoll oġġettiva – "min minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb": tista' onestament temmen illi l-ħaġa hija tiegħek iżda jekk, kieku mxejt b'aktar għaqal, kont tintebaħ li ma hijiex, mela inti in mala fidi għall-għanijiet tal-liġi.

17. Li hu relevanti hawnhekk hija l-bona fidi ta' min iressaq l-eċċezzjoni u mhux tal-parti l-oħra; il-ħames aggravju dwar allegazzjoni ta' mala fidi tal-atturi huwa għalhekk irrelevanti.

18. Meta bonus paterfamilias ikun sejjer jixtri proprjetà b'titolu derivattiv mingħand ħaddieħor, qabel xejn jagħmel ir-"riċerki" biex jara jekk min

qiegħed ibiegħlu huwiex ibiegħ quod habet jew quod non habet. Fil-każ tal-lum, meta xtraw mingħand Zammit fit-28 ta' Frar 1997, mir-riċerki fuq Zammit il-konvenuti kienu jsibu li fit-3 ta' Jannar 1994 – anqas minn għaxar snin qabel – dawn kienu xtraw "nofs diviż tal-bejt" mingħand Debono. Billi dan mhux biżżejjed, għax l-akkwist mingħand Debono kien sar anqas minn għaxar snin qabel, kellhom jagħmlu riċerki wkoll fuq Debono sabiex isibu t-titolu tiegħu. Minn dawn ir-riċerki kienu jsibu illi Debono kien kiseb il-proprjetà b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1980, iżda kienu jsibu wkoll illi bejn l-1980 – meta kiseb il-proprjetà – u l-1994 – meta bigħ lil Zammit – Debono fil-31 ta' Jannar 1985 kien ġà bigħ sehem mhux maqsum tal-bejt lill-atturi. F'dan il-kuntest japplika l-prinċipju prior in tempore potior in iure u jwieġeb għall-argument tal-appellanti fis-sitt aggravju.

19. Dan kien juri lill-konvenuti illi wara l-31 ta' Jannar 1985 Denono ma kellux aktar sehem maqsum tal-bejt u għalhekk ma setax ibiegħ lil Zammit – u konsegwentement Zammit ma setgħux ibigħu lilhom – sehem maqsum tal-bejt. Mela l-konvenuti "minħabba ċ-ċirkostanzi" kif jidhru mir-riċerki kellhom ikunu jafu li l-awturi tagħhom kienu qegħdin ibigħulhom quod non habet u għalhekk għandhom jitqiesu oġġettivament in mala fide.

20. Dan ifisser illi, għalkemm għal raġunijiet differenti, l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin. Ifisser ukoll illi l-konklużjoni tal-ewwel qorti msejsa fuq il-fatt illi l-atturi għad għandhom sehem mhux maqsum tal-bejt – u għalhekk għandhom jedd li ma jsirux kostruzzjonijiet fuq il-bejt kontra r-rieda tagħhom – hija wkoll korretta. Ifisser ukoll illi l-ewwel qorti għamlet sew illi b'applikazzjoni tal-art. 223 Kod. Proċ. Ċiv. ikkundannat lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

21. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell ma jistax jintlaqa'.»

10. Issa l-konvenuti Joseph u Shirley Sawyer ressqu rikors fl-1 ta' Marzu, 2024, għaliex qegħdin jgħidu 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 skonthom: (i) din il-Qorti applikat il-liġi ħażin; u (ii) is-sentenza hija wkoll milquta minn żball ta' fatt.

11. Minħabba f'hekk, huma talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *«1. Tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, datata sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), bin-numru ta' referenza 269/2019/1 fl-ismijiet Martin Micallef et v. Joseph Sawyer et., abbażi tal-Artikolu 811(e), u/jew (l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u*
>
> *2. Tordna r-ritrattazzjoni tal-kawża hawn fuq indikata.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi u tar-ritrattazzjoni kontra r-ritrattati Martin u Maria Micallef li huma minn issa inġunti in subizzjoni.»*

12. L-atturi Micallef wieġbu għal dan ir-rikors fit-2 ta' Mejju, 2024, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex jemmnu li r-rikors tal-konvenuti Sawyer għandu jiġu miċħud.

13. Inżammet seduta fil-5 ta' Diċembru, 2024 u minn hemmhekk ir-rikors tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

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

15. 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*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 2014).

16. 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*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta’ April, 2004).

17. L-ewwel kawżali li fuqha l-konvenuti ritrattandi qegħdin isejsu t-talba tagħhom biex titħassar is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-6 ta’ Diċembru, 2023 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**.

18. Fl-ewwel lok, ir-ritrattandi jilmentaw li fl-istħarriġ tal-eċċezzjoni tagħhom li l-azzjoni tal-atturi hija preskritta bil-mixi ta’ għaxar snin skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, il-Qorti tal-Appell ħaddmet l-**Artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili** mingħajr ma ħaddmet ukoll l-**Artikolu 532** tal-istess **Kodiċi**. Jisħqu li skont l-**Artikolu 532**, ir-rieda ħażina trid tiġi ppruvata filwaqt li r-rieda tajba hija presunta, u li b’hekk huma għandhom jitqiesu li kienu f’rieda tajba meta xtraw il-proprjetà tagħhom fit-28 ta’ Frar, 1997. Isostnu li l-liġi ma timponi ebda obbligu fuq ix-xerrej li jwettaq ir-riċerki qabel jersaq għal kuntratt ta’ xiri ta’ immobbli u għalhekk il-fatt waħdu li fil-każ tagħhom dawn ma twettqux ma jpoġġihomx f’rieda ħażina.

19. Ir-ritrattandi jissoktaw jargumentaw li l-**Artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili**, li jitkellem dwar meta l-possessur jitqies ta' rieda tajba jew ta' rieda ħażina, għandu jitħaddem biss fid-dawl ta' dak li jgħid l-**Artikolu 532**, jiġifieri li r-rieda tajba hija presunta filwaqt li r-rieda ħażina trid tiġi ppruvata minn min jeċċepiha – ħaġa li mandankollu, il-Qorti tal-Appell m'għamlitx, tant li lanqas biss għamlet referenza għal dan l-artikolu tal-liġi fis-sentenza tagħha. Filwaqt li jirreferu għax-xhieda tagħhom u kif ukoll dik mogħtija mill-awtriċi tagħhom fit-titlu (i.e. Doris Zammit), huma jisħqu li dejjem żammew in-nofs maqsum tagħhom tal-bejt fejn jinsab l-appartament tagħhom b'rieda tajba u li tul dan iż-żmien kollu, li jaqbeż iż-żmien ta' għaxar snin meħtieġ biex tiġi sodisfatta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tagħhom, ma kien hemm xejn xi jnissel dubju f'moħħhom dwar il-pożizzjoni tagħhom.

20. Din il-Qorti tistqarr minnufih li hija ma taqbilx mar-ritrattandi li n-nuqqas tal-Qorti tal-Appell li tħaddem l-**Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili** hija raġuni tajba biżżejjed biex huma jkunu jistgħu jitolbu r-ritrattazzjoni ta' kawża taħt l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

21. 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).

22. Fil-każ tagħna, ir-ritrattandi ma jindikawx liema kien dak l-artikolu tal-liġi li ma kellux jitħaddem fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Fir-rikors tagħhom huma jillimitaw ruħhom biss biex jgħidu li l-Qorti tal-Appell messha ħaddmet l-**Artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili** flimkien ma' u fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 532**. 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).

23. 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).

24. Ladarba r-ritrattandi mhumiex qegħdin jilmentaw li l-**Artikolu 531** ma kellux isib applikazzjoni f'dan il-każ, iżda qegħdin jgħidu biss li dan l-artikolu tal-liġi kellu jitħaddem fid-dawl ta' artikolu ieħor tal-liġi li skonthom ġie għalkollox injorat mill-Qorti tal-Appell, l-ilment tar-ritrattandi taħt din il-kawżali ma jistax jirnexxi. Joħroġ ċar ukoll li r-ritrattandi qegħdin jinsew element importanti mir-rekwiżiti msemmija fis-**subinċiż (e) tal-Artikolu 811**, jiġifieri dik il-parti tal-liġi li tgħid li hemm bażi ta' ritrattazzjoni fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi, *«basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ħażina ta' liġi li fuq il-Qorti tkun espressament tat deċiżjoni.»*

25. Sewwasew fil-każ tagħna, dak li qegħdin jippruvaw jagħmlu r-ritrattandi bl-azzjoni tagħhom huwa li jħeġġu jew iċaqalqu lill-Qorti sabiex terġa' tqis l-**Artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili** u tinterpretah kif jixtiequ huma, jiġifieri b'manjiera differenti minn kif ġie interpretat minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata. Ħaġa din, li hija probjita mil-liġi tal-proċedura (ara ***Helen Schembri et v. Anthony George Zahra nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju, 2004 u ***Dr. Patrick Spiteri v. Sylvana Spiteri*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

26. F'kull każ, għalkemm fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2023, il-Qorti tal-Appell m'għamlitx referenza speċifika għall-**Artikolu 532 tal-**

Kodiċi Ċivili, b'daqshekk dan ma jfissirx li hija injorat għalkollox dak li jgħid dan l-artikolu tal-liġi. Huwa minnu, kif jgħidu r-ritrattandi, li skont dan l-artikolu, il-pussessur għandu favurih il-presunzjoni li huwa jkun qiegħed iżomm il-ħaġa li jkollu f'idejh b'rieda tajba. Mandakollu, din il-presunzjoni hija waħda *iuris tantum* u tista' titwaqqa' jekk kemm-il darba jinġabu provi li l-pussessur ma jkunx qiegħed iżomm il-ħaġa taħt il-ħakma tiegħu b'rieda tajba. Kemm hu hekk, fil-każ tagħna l-Qorti tal-Appell kienet tal-fehma li l-konvenuti ritrattandi ma setgħux jistrieħu fuq il-presunzjoni tal-liġi u kellhom oġġettivament jitqiesu li kellhom rieda ħażina meta xtraw il-proprjetà għaliex li kieku wettqu r-riċerki fuq l-immobbli li kienu sejrin jixtru huma setgħu jintebħu li ma setgħu qatt jixtru n-nofs maqsum tal-bejt inkwistjoni.

27. Minn qari tar-rikors tar-ritrattandi, b'mod partikolari dik il-parti tiegħu fejn huma jagħmlu referenza għax-xhieda tagħhom u dik ta' Doris Zammit u fejn jisħqu li huma dejjem żammew in-nofs maqsum tal-bejt b'rieda tajba, huwa bil-wisq ċar għal din il-Qorti li dak li tabilħaqq dejjaq lir-ritrattandi mhuwiex kif din il-Qorti applikat il-liġi iżda sewwasew kif din il-Qorti għarblet u interpretat il-fatti li kellha quddiemha. Dak li qegħdin jagħmlu r-ritrattandi huwa sewwasew li jagħtu interpretazzjoni ġdida għall-fatti kif ikkunsidrathom il-Qorti tal-Appell billi jipprovaw jagħtuhom kisja ta' żball ta' liġi (ara ***Bernadette Licari v. Combined Industries Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-19 ta'

Lulju, 2021).

28. 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).

29. Ir-ritrattandi jistgħu ma jaqblux ma' kif il-Qorti tal-Appell interpretat il-fatti tal-kawża biex waslet għall-konklużjoni tagħha li huma ma kinux qegħdin iżommu n-nofs maqsum tal-bejt inkwistjoni b'rieda tajba, imma b'daqshekk dan ma jagħtihomx il-jedd li jitolbu t-tħassir tas-sentenza taħt il-velu tat-tħaddim ħażin tal-liġi. Tassew, il-kritika kollha tar-ritrattandi 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.

30. Jiġi b'hekk, li din il-Qorti ma taqbilx mar-ritrattandi 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**.

31. It-tieni raġuni mogħtija mill-konvenuti Sawyer biex titħassar is-sentenza maqtugħa minn din il-Qorti fis-6 ta' Diċembru, 2023, hija msejsa fuq l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. F'dan l-ilment ir-ritrattandi jfissru li l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet żbaljata meta fis-sentenza tagħha hija kkunsidrat li huma xtraw in-nofs mhux maqsum flok in-nofs maqsum tal-bejt fejn jinsab l-appartament tagħhom. Jgħidu li kemm hu hekk, il-Qorti tal-Appell laqgħet l-ewwel tliet aggravji tagħhom billi għarfet li Valerio Zammit kien tassew biegħilhom in-nofs maqsum tal-istess bejt.

32. Huma madankollu jsostnu li dan l-għelt tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili wassal sabiex is-sentenza tagħha tkun waħda żbaljata mill-bidu sal-aħħar u li wara li l-Qorti tal-Appell għarfet dan u sewwiet dan l-iżball, hija ma messhiex għaddiet biex tqis il-bqija tal-aggravji tagħhom daqslikieku dan l-iżball ma kienx seħħ, iżda kellha tibgħat l-atti lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex imbagħad din tiddeċiedi l-bqija tat-tilwima hi. Jgħidu li bil-mod ta' kif imxiet il-Qorti tal-Appell, din ċaħħdithom mill-benefiċċju tal-eżami doppju u li b'hekk is-sentenza tagħha hija legalment u proċeduralment

żbaljata.

33. 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.

34. Meta jitressaq ilment imsejjes fuq dan is-subartikolu tal-liġi, 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).

35. 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).

36. 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.»*

37. 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).

38. Fil-każ tagħna, f'dan l-ilment tagħhom il-konvenuti ritrattandi

mhumiex jgħidu li s-sentenza tas-6 ta' Diċembru, 2023 hija żbaljata minħabba li din issejset fuq xi fatt li tqies meta kellu jitwarrab jew li twarrab meta kellu jitqies (ara ***Emanuel Hayman et v. Mary Caruana et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar, 2017). Kemm hu hekk, ir-ritrattandi fl-ebda waqt ma jsemmu li l-Qorti tal-Appell żbaljat il-fatti tal-kawża f'xi waqt tas-sentenza tagħha. Mod ieħor, ir-ritrattandi qegħdin jilmentaw li l-Qorti tal-Appell żbaljat fil-proċedura għaliex wara li kkoreġiet l-iżball imwettaq mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, hija ddeċidiet it-tilwima ta' bejn il-partijiet kollha kemm hi minflok bagħtet l-atti tal-kawża lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

39. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-ilment tar-ritrattandi huwa wieħed għalkollox fieragħ għaliex kif rajna aktar 'il fuq, l-iżball taħt din il-kawżali tal-liġi jeħtieġlu jkun wieħed ta' fatt u mhux żball fil-proċedura. Tassew, huwa ovvju li żball fil-liġi tal-proċedura mhuwiex wieħed li jaqa' taħt il-parametri tal-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara ***Anthony Grech Sant v. Ronald Robert Balani*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Mejju, 2019).

40. Fuq kollox, il-Qorti tal-Appell m'għamlet xejn ħażin billi għażlet li tiddeċiedi t-tilwima kollha hi mingħajr ma tibgħat l-atti tal-kawża lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Sawyer kien jikkonsisti fi tliet aggravji oħra dwar il-mertu tat-tilwima, minbarra dawk

marbuta mal-iżball ta' fatt li twettaq mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. F'dawn it-tliet aggravji, il-konvenuti Sawyer ilmentaw: (i) li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa minnhom kellha tintlaqa'; (ii) li l-atturi Micallef kienu mxew b'rieda ħażina; u (iii) li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma kinitx siewja fil-konklużjoni tagħha li l-atturi Micallef kellhom titlu aħjar minn dak tal-konvenuti. Jgħidu x'jgħidu r-ritrattandi, biex tistħarreġ dawn it-tliet aggravji tagħhom, il-Qorti tal-Appell kellha ta' bilfors tidħol fil-mertu tat-tilwima. B'xorti ħażina għar-ritrattandi, għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-atturi Micallef għad għandhom sehem mhux maqsum tal-bejt inkwistjoni u għalhekk kellhom raġun fit-talbiet tagħhom.

41. Dan ma jfissirx li l-konvenuti ritrattandi ġew imċaħħda mill-benefiċċju tal-eżami doppju. Tabilħaqq, minkejja dak li jisħqu r-ritrattandi, meta wieħed iqis kollox, jirriżulta l-mertu tat-tilwima li hemm bejn il-partijiet ġie mistħarreġ darbtejn – darba mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u darb'oħra mill-Qorti tal-Appell.

42. Għalhekk tisfa fix-xejn din it-tieni raġuni mressqa mir-ritrattandi biex titħassar is-sentenza ta' din il-Qorti u ssir ir-ritrattazzjoni tal-appell imressaq minnhom.

43. Din il-Qorti tagħlaq billi tgħid li dan ir-rikors kien eżerċizzju

għalkollox fieragħ li ssarraf biss f'ħela ta' żmien għal din il-Qorti milli taħdem fuq xogħol ieħor. Jidher ċar li dan ir-rikors sar biss biex il-konvenuti jippruvaw jiksbu tentattiv ta' appell ieħor, li mhuwiex permess bil-liġi. Minħabba f'hekk ir-ritrattandi jistħoqqilhom jeħlu spejjeż addizzjonali.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** it-talbiet kollha ta' Joseph u Shirley Sawyer għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-6 ta' Diċembru, 2023, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Minbarra dan, billi l-Qorti hija tal-fehma wkoll illi r-rikors għar-ritrattazzjoni ppreżentat minnhom huwa att għalkollox fieragħ u vessatorju, il-Qorti, wara li rat il-**paragrafu 10 tat-Tariffa A** mehmuża mal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, qiegħda tikkundanna lil Joseph u Shirley Sawyer iħallsu lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt ewro (€500).

Grazio Mercieca Aġent President	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da