



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF ROBERT G MANGION
Aġent President
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERECIECA
ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' Lulju 2025

Numru: 1

Rikors numru: 583/2020/2 TA

In-Sight Investments Limited (C-42371)

v.

Budget Services Limited (C-12855)

Il-Qorti:

1. Dan hu rikors għal ritrattazzjoni minn sentenza tal-appell fl-ismijiet premessi mogħtija fis-6 ta' Frar 2025 minn din il-Qorti diversament komposta li taqra hekk:

“1. Din hija sentenza dwar appell tal-kumpanija konvenuta Budget Services Limited minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-18 ta’ Jannar, 2024, li biha laqgħet f’parti minnhom it-talbiet tal-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited u b’hekk ikkundannat lill-kumpanija konvenuta sabiex fi żmien ta’ mhux iktar minn tliet xhur, tneħħi taraġ li jwassal għall-proprjetà tagħha, kif ukoll ikkundannatha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Daħla

2. B’rikors maħluf imressaq fis-16 ta’ Lulju, 2020, il-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited fissret li b’kuntratt pubbliku tas-17 ta’ Mejju, 2019, hija xtrat mingħand il-Bank of Valletta p.l.c. tliet proprjetajiet fosthom fond bla numru, li jinsab fis-sular ta’ mat-triq, fil-binja hekk magħrufa bħala «Park Towers» fi Triq George Borg Olivier, f’San Ġiljan.

3. Fissret li min-naħa tiegħu, il-Bank of Valletta, kien xtara din il- proprjetà mingħand il-kumpanija konvenuta Budget Services Limited, u dan b’kuntratt pubbliku tas-27 ta’ April, 1994.

4. Ilmentat li l-kumpanija konvenuta, mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi, qabdet u bniet taraġ fuq ħwejjigħa, kif ukoll qiegħda tingombra parti mill-istess proprjetà tagħha b’siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra.

5. Fuq l-istqarrija li kien ta’ xejn li wissiet lill-kumpanija konvenuta sabiex tneħħi dan kollu minn ġewwa ħwejjigħa, In-Sight Investments Limited ressqet din il-kawża li biha talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà konvenuta, b’mod għalkollox illegali u abbużiv, mingħajr l-ebda titlu validu fil-liġi, bniet u installat taraġ fuq il- proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti fuq in-naħa li għandha faċċata fuq Wesgħet Ġużè Tanti, San Ġiljan u kif ukoll li s-soċjetà konvenuta, illegalment, abbużivament u mingħajr l-ebda titlu validu fil- liġi, qed tingombra parti mill-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti permezz ta’ siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra;

2. Tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex, entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jista’ jogħġobha tiffissa, tneħħi t-taraġ li hija bniet u installat fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti kif premess u tneħħi kwalsiasi siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra li hija poġġiet fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta’ periti nominandi;

3. Kemm-il darba s-soċjetà konvenuta kellha tonqos milli tottempora ruħha mat-talba preċedenti entro t-terminu impost minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lis-soċjetà esponenti sabiex tneħħi hija stess l-imsemmi taraġ, siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra

msemmija fit-talba preċedenti, dana kollu a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali tas-7 ta' Awwissu 2019 (Dok. 'ISI 4'), a karigu tas-soċjetà konvenuta, rappreżentanti ta' liema huma ingħunt għas-subizzjoni tagħhom.»

6. Bi tweġiba maħlufa mressqa fid-9 ta' Marzu, 2021, il-kumpanija konvenuta Budget Services Limited wieġbet għal din il-kawża billi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«Illi inizjalment l-esponenti soċjetà Budget Services Limited (C12855) qiegħda tiċhad bħala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet kollha tas- soċjetà attrici bħala infondazzjonijiet ilkoll frivoli u vessatorji, kif ukoll lil hinn minn kull veritanza assoluta u dan ukoll in vista tas-segweni eċċezzjonijiet:

1. Eċċezzjonijiet Preliminari

1.1. Illi preliminarjament, is-soċjetà attrici għandha tindika l-Artikolu tal- Liġi illi fuqu qiegħda tibbaża l-azzjoni odjerna, b'dan illi l-istess soċjetà esponenti qiegħda tirriżerva l-pożizzjoni tagħha f'dan ir-rigward fil-każ illi jkun jeħtieġ illi jiġu ppreżentati eċċezzjonijiet odjerni f'dan ir-rigward.

1.2. Illi inoltre trid tingieb l-aqwa u l-aħjar prova fil-lenti legali illi s-soċjetà attrici hija di fatti s-sid tal-proprjetà konsistenti (1) f'basement mingħajr numru uffiċjali tal-kejl ta' ċirka 90m.k. formanti parti minn blokk ta' bini mingħajr numru bl-isem ta' 'Park Towers', (2) il-fond fuq il-pjan terran, mingħajr numru uffiċjali tal-kejl, ta' ċirka 239 m.k, u (3) il-garage space tal-kejl ta' ċirka 12 m.k. fil-livell tal-basement, liema proprjetajiet ġew deskritti fir-rikors promotur fl-ismijiet premissi.

2. Eċċezzjonijiet Sussegwenti.

2.1. Illi inizjalment jiġi rilevat illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid- dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà [attrici] u dan għaliex fil-mument illi sar l-akkwist bejn il-Bank of Valletta p.l.c (C 2833) u s-soċjetà [attrici] In-Sight Investments Limited (C 42371) (u ċjoè in atti tal-akkwist datat sbatax (17) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella), din l-imsemmija struttura tat-taraġ kienet diġà eżistenti u pożizzjonata fl-istat preżenti. Dan ifisser illi mal-mument illi ġie iffirmit l-akkwist bejn il-Bank of Valletta p.l.c. (C 2833) u s- soċjetà [attrici] In-Sight Investments Limited (C 42371), l-istess soċjetà [attrici] xtrat l-istess proprjetajiet tale quale u ċjoè bl- istruktura tat-taraġ hekk kif stazzjonata preżentement.

2.2. Illi bir-rispett dovut, l-ittra uffiċjali tas-sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019) menzjonata fir-rikors promotur hija ittra

li ġiet intavolata WARA l-istess akkwist tal-proprjetajiet reklamati mis-soċjetà rikorrenti.

2.3. Illi r-raġuni għaliex is-soċjetà esponenti qiegħda tgħid dan kollu għaliex jekk se mai kellha tintbagħat ittra uffiċjali, mela allura kellha tintbagħat mill-predeċessur fit-titlu u ċjoè qabel l-akkwist tal-istess soċjetà konvenuta u għalhekk meta l-proprjetajiet kienu għadhom proprjetà tal-Bank of Valletta p.l.c (C 2833) u mhux WARA li l-istess Bank of Valletta p.l.c (C 2833) biegh dawn il-proprjetajiet tale quale lill-istess soċjetà konvenuta.

2.4. Illi jingħad senjalament (sic!) u mingħajr preġudizzju, illi din il-partikolarità tal-istruttura tat-taraġ (hekk kif huwa pożizzjonat fil-preżent) huwa fattur li seta' faċilment jiġi ikkonstatat mis-soċjetà konvenuta waqt ix-xiri tal-istess proprjetajiet mingħand il-Bank of Valletta p.l.c (C2833), kemm għaliex l-istess taraġ huwa apparenti u kemm għaliex b'eżami virtwali sempliċi tal-proprjetajiet, kif mistenni minn kull xerrej ta' diliġenza ordinarja, seta' faċilment jiġi identifikat (u se mai konstatat) dan it-taraġ – liema fattur ma sarx u bl-ebda mod ma tista' issa s-soċjetà esponenti tikkumpensa għall-inadempjenza tagħha f'dan il-mument.

2.5. Illi għal kull sens ta' kjarezza, l-ebda interpellanza ma qatt saret f'dan ir-rigward da parti tal-predeċessuri tas-soċjetà konvenuta u ċjoè tal-Bank of Valletta p.l.c (C 2833).

2.6. Illi inoltre u iżjed u iżjed mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad espliċitament u in addizzjoni mal-premess illi l-istruttura ta' fejn huwa mibni u stazzjonat dan it-taraġ tinsab fil-proprjetà tas-soċjetà esponenti (u mhux tas-soċjetà attriċi) u dan hekk kif ser jiġi ampjament ippruvat fil-mori ta' din il-kawża.

2.7. Illi assolutament mhuwiex minnu illi s-soċjetà attriċi qiegħda tkun privata mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u/jew ostakolata fl-użu tal-istess. Dan qiegħed jingħad għaliex l-esponenti soċjetà qiegħda minn issa toponi għal kull allegazzjoni fatta da parti tas-soċjetà attriċi illi l-esponenti soċjetà qiegħda tingombra parti mill-proprjetà tar-rikorrenti permezz ta' siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra.

2.8. Illi kwalunkwe «siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra», (u dan hekk kif deskritti mill-istess rikorrenti) jinsabu di fatti fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti u mhux viċi versa – u fl-eventwalità illi s-soċjetà attriċi tibqa' tinsisti fuq tali allegazzjoni, mela allura jispetta lill-istess soċjetà attriċi illi tipprova dan u mhux bil-kontra – «SEMPER NECESSITAS PROBANDI INCUBIT EI QUI AGIT.»

3. Illi l-fatti hawn fuq esposti mill-esponenti soċjetà fir-risposta odjerna huma magħrufa personalment mill-istess.

4. Illi għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti soċjetà qiegħda tiċhad bħala infondat il-kontenut tar-rikors sopra ċitat, fis-sens illi dak kollu

għuramentat mis-soċjetà rikorrenti m'għandux mis-sewwa u huwa biss attakk mir-rikorrenti soċjetà fil-konfront tal-esponenti.

5. Illi l-esponenti soċjetà qiegħda wkoll topponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan stante l-kontenut suespost.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-proseguwiment tal-kawża u l-preżentata ta' dokumentazzjoni.»

7. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar 2024, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi astjeniet milli tiddeċiedi dawk it-talbiet dwar it-tneħħija tal-imwejjed u s-siġġijiet, filwaqt li laqgħet dawk it-talbiet kollha li għandhom x'jaqsmu mat-tneħħija tal-istruttura tat-taraġ.

8. Fl-ispeċifiku, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li Budget Services Limited installat taraġ fuq il-proprjetà ta' In-Sight Investments Limited b'mod abbużiv, illegali u mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi. B'konsegwenza ta' dan, l-Ewwel Qorti: (i) ikkundannat lil Budget Services Limited sabiex tneħħi t-taraġ inkwistjoni fi żmien ta' mhux iktar minn tliet xhur, u dan taħt l-indukrar tal-Perit Carmel Caccopardo; (ii) awtorizzat lil In-Sight Investments Limited sabiex twettaq dawk ix-xogħlijiet meħtieġa għat-tneħħija tal-istess taraġ, f'każ li Budget Services Limited tonqos milli tneħħi t-taraġ fi żmien mogħti lilha, u dan taħt l-indukrar tal-istess Perit; u (iii) fl-aħħar nett ikkundannat lil Budget Services Limited sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, kif ukoll dawk tal-Perit Carmel Caccopardo.

9. L-Ewwel Qorti wasslet għal din il-konklużjoni fuq is-saħħa ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

« Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda spazju ossia arja fil-kumpless magħruf bħala Park Towers f'San Ġiljan, liema arja hija sottoposta għall-proprjetà ossia pub bl-isem ta' «The Crafty Cat» li huwa proprjetà tas-soċjetà konvenuta. Kienet ukoll din is-soċjetà li żviluppat il-kumpless kollu ta' Park Towers.

2. Permezz ta' kuntratt tas-27 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, is-soċjetà konvenuta bieġet u trasferiet lill-Bank of Valletta l-proprjetà deskritta f'dak il-kuntratt. Dr Clarence Busuttil jixhed, li s-soċjetà konvenuta kienet tiegħu u ta' oħrajn, sakemm bieġu l-ishma kollha lil ċertu Ibrahim Halil. Dan it-trasferiment tal-ishma sar wara li Bank of Valletta kienet akkwistat dak kif fuq spjegat (a fol 76 tergo).

3. Ġara li fis-17 ta' Mejju 2019 sar kuntratt fl-atti tan-nutar Nicholas Vella, li bis-saħħa tiegħu s-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-Bank of Valletta il-proprjetà kif deskritta f'para 1a. b u c tar-rikors għuramentat u ċjoè l-istess waħda li s-soċji tas-soċjetà attriċi kienu bieġu lill-istess Bank meta kienu għadhom il-benefiċċjarji tas-soċjetà konvenuta u li wara trasferew lil Ibrahim Halil kif fuq spjegat.

4. Fil-mument li s-soċjetà konvenuta trasferiet lill-Bank of Valletta, it-taraġ mertu tal-kawża ma kienx installat. Però fil-mument li s-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-Bank of Valletta t-taraġ kien eżistenti. Ibrahim Halil jikkonferma li dan it-taraġ ġie installat fil-bidu tal-2016 (ara a fol 134) għalhekk qabel ma' s-soċjetà attriċi xtrat il-proprjetà.

5. Is-soċjetà attriċi qed tinsisti li dan it-taraġ jinsab mibni fil-proprjetà tagħha u b'din il-kawża qed inter alia titlob li jitneħħa.

....

7. Għalhekk saret din il-Kawża.

[omissis] Konsiderazzjonijiet [omissis]

18. ...il-Qorti ser tikkonċentra dwar jekk is-soċjetà attriċi tasew akkwistatx il-proprjetà mertu tal-kawża fejn illum hemm installat it-taraġ inkwistjoni. Bħala fatti jirriżulta dan li ġej:

1. Insibu pjanta burdurata bl-aħdar, bil-parti fejn hemm dan it-taraġ indikat bl-aħmar seduta stante u liema pjanta ġiet annessa mal-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà attriċi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella tas-17 ta' Mejju 2019 (ara fol 52 u 59). Dawn huma l-istess pjanti li kienu ġew użati meta akkwista l-Bank of Valletta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' April 1994 (ara a fol 62 tergo xhieda nutar Mario Bugeja ara ukoll pjanta a fol 72).

2. Dr Clarence Busuttil jgħid li dan it-taraġ kien jeżisti minn qabel ma xtraw mingħand il-BOV (a fol 78 tergo). Iżda ma kienx jeżisti meta s-soċjetà konvenuta bieghet lill-BOV (a fol 79).

3. Skont Raymond Saliba għall-BOV, meta l-Bank fl-2015 iddeċieda li jbiegħ ħareġ tender flimkien ma' ritratti tal-proprjetà (ara ritratt a fol 94). Jgħid li dak iż-żmien dan it-taraġ ma kienx hemm (a fol 89 tergo). Ix-xhud ikompli jgħid li t-taraġ żgur li nbena wara l-2015 (a fol 90). Di fatti Ibrahim Halil jikkonferma li dan it-taraġ ġie installat fil-bidu tal-2016 (ara a fol 134).

19. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, il-Qorti eżaminat il-kuntratti relattivi għal din il-proprjetà. Fil-kuntratt tas-27 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja meta s-soċjetà konvenuta kienet għadha ta' Dr. Clarence Busuttil u oħrajn, il-proprjetà mertu ta' din il-kawża ġiet deskritta hekk:

«the ground floor tenement, in shell form, unnamed and unnumbered, forming part of the block mentioned in para (a) measuring approximately 239m², as better indicated on the plan hereto being annexed marked document letter 'A1'». (Ara a fol 58).

20. Fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, meta s-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-BOV, il-proprjetà inkwistjoni hija deskritta hekk:

«the ground floor tenement, officially unnumbered and formerly named Bank of Valletta, forming part of the block of buildings mentioned above under paragraph letter 'a', measuring approximately 239sqm as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith and marked document letter A2» (Ara dok a fol 59).

Din hija l-pjanta li waqt ix-xhieda tiegħu mmarka l-proprjetà in diskussjoni b'burdura ħamra (a fol 77 tergo).

21. Il-Qorti anke għamlet aċċess u nnotat li meta din il-proprjetà kienet tal-Bank of Valletta, jagħti għal fuq l-art mertu ta' din il-kawża kien hemm ATM machine u anke speċi ta' għata corrugated, li kif fehmet il-Qorti din kienet tal-units tal-aircondition li kienu jarmu għal fuq din il-proprjetà. Dawn jidhru ċari ħafna f'wieħed mir-ritratti esibiti mir-rappreżentant tal-Bank (ara a fol 94). Dawn iż-żewġ fatturi huma indikazzjoni li l-Bank kien qiegħed jeżerċita jedd fuq din il-parti tal-binja u ma jirriżultax li tul kemm dan jeżerċitah kellu xi oppożizzjoni minn xi terz bħalma hi s-soċjetà konvenuta li f'din il-kawża saħansitra qed tgħid li din hi proprjetà tagħha.

22. Il-Qorti terġa' tfakkar li l-pjanti fuq imsemmija huma l-istess li kienu ġew użati meta akkwista l-Bank of Valletta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' April 1994 (ara a fol 62 tergo xhieda Nutar Mario Bugeja; ara wkoll pjanta a fol 72). Issa fiż-żewġ kuntratti jingħad li din il-proprjetà «measuring approximately 239sqm as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith». F'dan ir-rigward il-Perit Daniel Grima jaqbel li t-taraġ qiegħed 'l ġewwa miż-żewġ kolonni li jidhru fuq il-pjanti għalkemm wara jgħid li qiegħda mal-kolonni (a fol 195). Għal mistoqsija tal-Qorti jekk dan it-taraġ huwiex fil-proprjetà tal-konvenut ir-risposta kienet «Le ma naħsibx...» (a fol 197). Jaqbel li skont il-pjanta li kienet esibita mal-kuntratt il-kolonni qiegħdin fil-parti indikata bl-aħmar (a fol 199 u pjanta a fol 56). Skont l-istess Perit dik il-parti tappartjeni lill-BOV però jgħid ukoll jekk dik il-panta hija korretta (a fol 199). Issa minn waħda mill-pjanti tal-MEPA fejn anke hemm indikat fejn hemm dan it-taraġ bil-kulur aħmar, jirriżulta b'mod ċar li kieku kellha issir superimpożizzjoni fuq il-pjanta li kien hemm anness mal-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà attriċi, wieħed isib li din il-parti hija fil-fatt fil-pjanta inkwistjoni (a fol 59).

23. Fid-dawl ta' kif inhuma redatti l-kuntratti fuq imsemmija bit-tismija tal-kelma «approximately» din il-Qorti tirreferi għal dak li qalu dawn il-Qrati f'sitwazzjoni simili:

«Din il-Qorti jidhrilha illi dan ir-raġunament tal-Ewwel Onorabbli Qorti hu manifestament korrett. Wieħed josserva illi dak li, bil-kuntratt, ġie

konċess mhux tant kanneġġ ta' art deskritta, iżda hu art deskritta b'tant kanneġġ. Il-kuntratt ma jgħidx li kien qed jiġi konċess kejl mill jew tal-porzjoni tal-art ikkullurita aħdar u mmarkata 'E', eċċ; il-kuntratt jgħid illi kienet qiegħda tiġi konċessa l-porzjoni ta' art ikkullurita aħdar u mmarkata 'E' tal-kejl ta' 76,270 sq. ft. ... bi[l]- ... formulazzjoni ... użata fil-kuntratt ... l-oġġett tal- kuntratt kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta ċjoè l-corpus u l-kejl, invece, kien mera speċifikazzjoni ulterjuri.

Il-prinċipju enunċjat f'din is-silta appena citata — prinċipju illi miegħu din l-Qorti taqbel pjenament — isib applikazzjoni fil-każ odjern, kif jista' faċilment jiġi konstatat mis-segwenti silta tal-kuntratt inkwistjoni (fol. 5-8):

«By virtue of this deed, the appearer Josephine Sciortino, proprio et nomine, sells and transfers to the appearers Robert Rendle and to his wife Liliana Rendle who jointly accept, purchase and acquire the field shown coloured pink on the annexed plan (Enclosure A) known as 'ta' l- llin' situated in the district of 'ta' l-lkin' within the limits of Naxxar, formerly limits of Birkirkara, having a superficial area of approximately six and a half tumoli, bounded ...» (Enfasi ta' din il-Qorti) (Ara Sentenza tas- 16 ta' Novembru, 2004 Appell Ċivili fl-ismijiet Robert Rendle v. Maddalena armla minn John Maria Vella).

24. Għalhekk wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha li għandha quddiemha din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li dan it-taraġ tassew jinsab installat fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi. Però kwantu għat-tqegħid ta' imwejjed u siġġijiet ma tressqu ebda provi. Graham Busuttil ma semma xejn dwar imwejjed u siġġijiet (a fol 75 sa sa 80). Fl-affidavit tiegħu Trafford Busuttil ma semma xejn (a fol 33 u xhieda tiegħu a fol 117 sa 125). Lanqas Ibrahim Halil ma jagħmel referenza għal dawn l-imwejjed u siġġijiet, kemm fl-affidavit tiegħu u anke meta xehed (a fol 209). Lanqas ma hemm xi prova oħra biex il-Qorti tkun tista' tidentifika fejn qed jitqegħdu dawn l-imwejjed u siġġijiet. Il-prova tistrieñ fuq is-soċjetà attriċi u in mankanza totali ta' provi dwar dan l-aspett tal-kawża, il-Qorti ma tistax tippreżumi fejn setgħu kienu dawn l-imwejjed u siġġijiet. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-aspett, din il-Qorti tħoss li jkun aktar ġust li tastjeni milli tipprovdi għalih.»

10. Budget Services Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors tal- 14 ta' Frar, 2024, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata u tilqa' l-appell tagħha, bl-ispejjeż tal-proċeduri kollha kontra In-Sight Investments Limited.

11. Bi twegiba mressqa fit-2 ta' Settembru, 2024, In-Sight Investments Limited saħqet li l-appell ta' Budget Services Limited mhuwiex mistħoqq u għalhekk talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiċħdu, bl-ispejjeż kontra l-istess Budget Services Limited.

12. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smiġħ, u b'hekk sejra

tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riġet l-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Konsiderazzjonijiet:

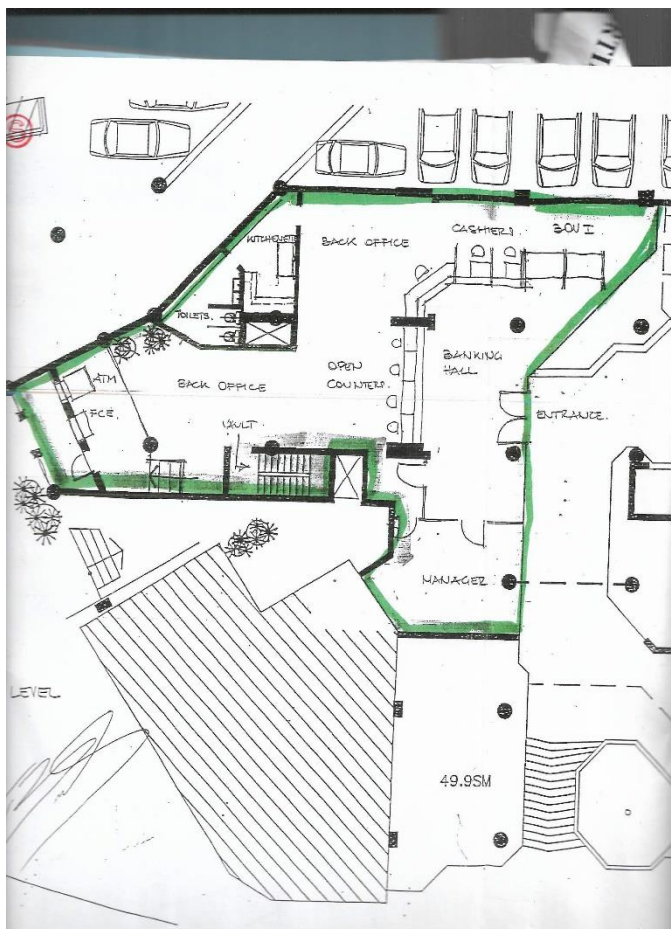
13. Qabel ma tibda biex tfisser x'inhuma l-aggravji ta' Budget Services Limited, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tingħata stampa ċara u ħafifa dwar il-fatti ewlenin li wasslu għal din it-tilwima.

14. Budget Services Limited hija l-iżviluppatur ta' kumpless kummerċjali magħruf bħala «Park Towers» f'San Ġiljan.

15. Fis-sena 1994, u sewwasew b'kuntratt pubbliku tas-27 ta' April, 1994, Budget Services Limited bieghet lill-Bank of Valletta p.l.c tliet proprjetajiet li lkoll jinsabu għewwa dan il-kumpless ta' «Park Towers». Dawn huma: (i) fond kummerċjali li jiġi fil-livell tat-triq; (ii) kantina (basement) taħt l-art li tiġi eżatt taħt dan il-fond u tinfed għalih; kif ukoll (iii) spazju ta' garaxx taħt l-art (ara l-kuntratt pubbliku Dok DK1, f'paġni 64 sa 73 tal-atti tal-kawża).

16. Fl-istess kuntratt, ġiet meħmuża pjanta għal kull waħda mill-proprjetajiet trasferiti, u l-konfini ta' kull proprjetà ġew murija b'lewn aħdar.

17. Il-pjanta li tirreferi għall-fond kummerċjali li jinsab fil-livell tat-triq ġiet immarkata bil-mod kif ġej:



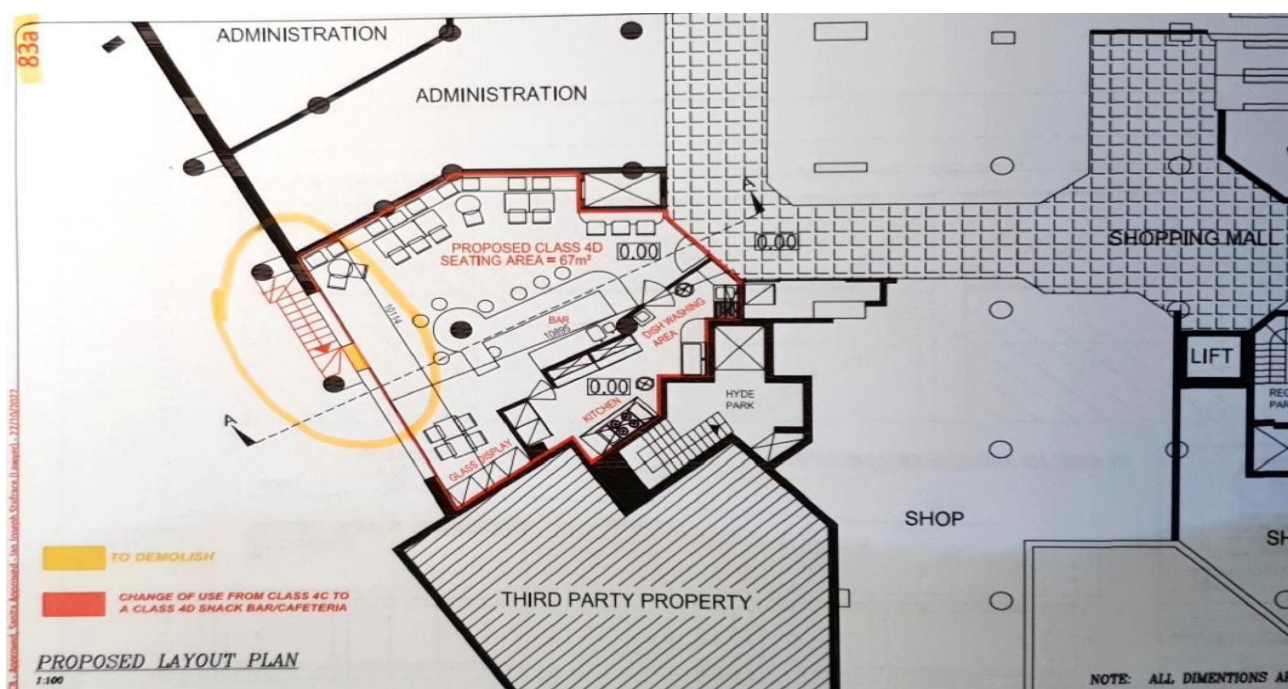
(stampa meħuda minn pjanta A1, f'paġna 72 tal-atti tal-kawża)

18. Min-naħa tagħha, Budget Services Limited baqgħet is-sid ta' fond kummerċjali ieħor, li jiġi fis-sular ta' fuq ta' dak il-fond kummerċjali mixtri mill-Bank of Valletta. Illum-il ġurnata, f'dan il-fond hemm stabbiliment tal-ikel u x-xorb li jiġib l-isem ta' «The Crafty Cat.»

19. Fl-10 ta' Novembru, 2014, is-sid ta' Budget Services Limited tefa' applikazzjoni għand l-Awtorità tal-Ippjanar li ġġib in-numru ta' riferenza PA/00788/15, sabiex fost affarijiet oħra, jinstalla taraġ ħalli jservi bħala aċċess għall-istabbiliment tal-ikel u x-xorb, imsemmi fil-paragrafu ta' qabel dan.

20. B'deċiżjoni tat-28 ta' Novembru, 2015, l-Awtorità tal-Ippjanar approvat il-permess (ara Dok IB2, f'paġni 137 sa 142 tal-atti tal-kawża) u fost il-pjanti approvati kien hemm dik bin-numru 83A li turi t-taraġ li kellu jiġi installat.

21. Il-pjanta 83A turi t-taraġ bil-mod kif ġej:



(estratt mill-pjanta 83A, f'paġna 144 tal-atti tal-kawża)

22. F'xi żmien fis-sena 2016 (ara l-affidavit ta' Ibrahim Abd El Halim,

f'paġna 134 tal-atti tal-kawża), Budget Services Limited installat it-taraġ kif muri f'dan ir-ritratt:



(stampa meħuda minn paġna 182 tal-atti tal-kawża)

23. Minkejja li l-Bank of Valletta ntebaħ bl-installazzjoni tal-istruttura tat-taraġ, huwa għażel li ma jieħu l-ebda azzjoni kontra Budget Services Limited, għaliex f'dak l-istadju huwa kien għaddej b'negozjati sabiex ibiegħ dik il-proprjetà (ara x-xhieda ta' Raymond Saliba f'paġna 91 tal-atti tal-kawża).

24. B'kuntratt pubbliku tas-17 ta' Mejju, 2019 (ara l-kuntratt pubbliku Dok NV f'paġni 52 sa 61 tal-atti tal-kawża), il-Bank of Valletta biegh lill-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited, daww l-istess proprjetajiet li huwa kien xtara bil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994.

25. F'dan il-kuntratt tal-aħħar, reġgħu ġew mehmuża l-istess pjanti li nthemžu mal-kuntratt tas-27 ta' April 1994 (ara l-pjanta A2, f'Dok NV f'paġna 59 tal-atti tal-kawża, ix-xhieda tan-Nutar Nicholas Vella f'paġna

51 tal-atti tal-kawża, kif ukoll ix-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja, f'paġna 62 tal-atti tal-kawża).

26. Ftit tal-ġimgħat wara, u preċiżament fis-7 ta' Awwissu, 2019, In-Sight Investments Limited bagħtet ittra uffiċjali lil Budget Services Limited u

hemmhekk wissietha sabiex tneħħi t-taraġ li installat fil-proprjetà mixtrija minnha (ara Dok ISI 3, f'paġna 23 tal-atti tal-kawża).

27. Budget Services Limited baqgħet ma neħħietx dak it-taraġ u In-Sight Investments Limited ressqet din il-kawża.

28. Mit-tweġiba maħlufa ta' Budget Services Limited, jidher li hija m'aċċettatx li tneħħi t-taraġ inkwistjoni għaliex qiegħda ssostni li hija l-proprjetarja tal-art u l-arja li fiha gie installat dak it-taraġ, kif ukoll għaliex qiegħda targumenta li meta ġiet biex tixtri mingħand il-Bank of Valletta p.l.c., In-Sight Investments Limited aċċettat li tixtri l-proprjetà fl-istat li kienet fih, inkluż bit-taraġ eżistenti.

29. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar, 2024, l-Ewwel Qorti sabet li t-taraġ inkwistjoni huwa installat fil-proprjetà tal-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited, u għalhekk laqgħet it-talbiet tal-istess kumpanija attriċi sabiex tikkundanna lil Budget Services Limited tneħħi dak it-taraġ minn ġewwa ħwejjigħa.

30. Budget Services Limited ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti u b'rikors tal-appell tal-14 ta' Frar, 2024, hija qiegħda tattakka s-sentenza appellata, għal numru ta' raġunijiet.

31. Għalkemm Budget Services Limited għażlet li taqsam ir-rikors tal-appell tagħha f'sitt aggravji, din il-Qorti tqis li fil-qofol tagħhom, dawn jistgħu jingabru fi tlieta.

32. Fl-ewwel żewġ aggravji Budget Services Limited qiegħda tilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat fil-konklużjoni tagħha li In-Sight Investments Limited hija l-proprjetarja ta' dik l-art li fuqha hemm it-taraġ inkwistjoni, għaliex ma qisitx sewwa l-provi, u b'mod partikolari l-kuntratti tal-akkwist u l-pjanti mehmūza magħhom.

33. Fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames aggravji, Budget Services Limited qiegħda mbagħad tilmenta li l-Ewwel Qorti ma qisitx li In-Sight Investments Limited xtrat il-proprjetà inkwistjoni bl-istruttura tat-taraġ diġà installata fil-post, u li fil-kuntratt pubbliku tas-17 ta' Mejju, 2019, tnizzel ċar li l-bejgħ kien qiegħed isir soġġett għas-servitujiet diġà eżistenti, fosthom dak tat-taraġ tagħha.

34. Fl-aħħar nett, Budget Services Limited qiegħda mbagħad tilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż, u tirraġuna li fl-aġar xenarju għaliha, kull parti għandha tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tagħha.

35. Nibdew bl-ewwel u bit-tieni aggravji li fihom Budget Services qiegħda tishaq li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li dik l-art li fuqha hemm it-taraġ inkwistjoni, hija proprjetà ta' In-Sight Investments Limited.

36. F'dan ir-rigward, il-kumpanija appellanti tibda billi tilmenta li l-Ewwel Qorti ma qisitx li kemm fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, kif ukoll f'dak tas-17 ta' Mejju, 2019, ma ngħad imkien li l-bejgħ kien jinkludi xi parti minn

barra tal-kumpless ta' Park Towers jew inkella xi terrazzin bl- arja. Issostni li mid-deskrizzjoni tal-proprjetà mibjugħa fil-kuntratti, jidher biċ-ċar li dak li kien qiegħed jinbiegħ, kien biss l-ispażju intern.

37. Tissokta billi tirreferi għall-pjanta meħmuża mal-kuntratti u filwaqt li tistqarr li dik il-pjanta tiffirma ħaġa waħda minn dawk il-kuntratti, targumenta li l-Ewwel Qorti ma fehmitx sewwa dik l-istess pjanta. Tosserva li l-konfini mmarkati fuq dik il-pjanta, juru li dak li hija biegħet lill-Bank of Valletta, u wara nxtara minn In-Sight Investments Limited huwa «wara l-kolonna għal ġewwa u mhux għal barra», jiġifieri l-ispażju intern biss.

38. Tagħlaq billi tgħid li hija ressqet saħansitra l-fehma teknika ta' Perit, li minnha jirriżulta kif anke mill-kejl imsemmi fil-kuntratt, l-ispażju ta' barra, ma kienx inkluż bħala parti mil-bejgħ. Tqis għalhekk li dan kollu jkompli jsostni t-teżi tagħha, jiġifieri dik li l-kumpanija attriċi mhijiex is-sid ta' dak l-ispażju estern li fih hemm it-taraġ.

39. Fil-fehma tal-Qorti, dawn l-ilmenti mhumieħ mistħoqqa.

40. Jibda billi jingħad li għalkemm huwa kollu minnu li la fil-kuntratt tas-

27 ta' April, 1994, u lanqas fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, ma tniżżel b'mod espliċitu li kien qiegħed jiġi trasferit xi spazju estern, madankollu, f'dawk iż-żewġ kuntratti, kemm il-proprjetà li tiġi fis-sular tat-triq kif ukoll il-kantina ta' taħtha, ġew deskritti bħala: «bounded together on the East by the said street, and on the West and on the South by property of Budget Services Limited or of its successors in title.» (ara Dok DK1 u Dok NV, f'paġni 66 u 53 tal-atti tal-kawża, rispettivament).

41. Ġaladarba fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, Budget Services Limited stess għoġobha tiddikjara li l-proprjetà li eventwalment spiċċat f'idejn In-Sight Investments Limited, tmiss mat-triq, mela allura dan ma jista' jfisser xejn ħlief li l-proprjetà tal-kumpanija attriċi tabilhaqq twassal sat-triq, u dan irrispettivament minn jekk dak l-ispażju huwiex kollu mibni jew le.

42. Fis-sewwa, li kieku huwa minnu li Budget Services Limited żammet dik il-feles art li fuqha għoġobha tinstalla t-taraġ inkwistjoni, hija ma kienet qatt sejra taċċetta li fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, jitniżżel, li min-naħa tal-Lvant, il-proprjetà li kienet qiegħda tiġi mibjugħa tmiss mat-triq. Mod ieħor, kieku kien jitniżżel, li min-naħa tal-Lvant, il-proprjetà mibjugħa tmiss mal-proprjetà ta' Budget Services Limited stess, kif wara kolloxx ingħad sa fejn għandhom x'jaqsmu l-konfini mal-irjieħ tal-Punent u tan-Nofsinhar.

43. Il-Qorti hija wkoll tal-fehma, li l-pjanta li qiegħda tirreferi għaliha Budget Services Limited, ma tmerix dan, anzi ssostnih.

44. Wieħed m'għandux għalfejn ikun perit sabiex dlonk jintebaħ li l-proprjetà mmarkata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta msemminja mill-kumpanija appellanti (ara l-pjanta 'A1', f'paragrafu 17 ta' din is-sentenza), twassal sal-kolonna fit-tarf tal-binja. Fis-sewwa, Budget Services Limited, mhijiex

qiegħda tmeri dan, iżda sempliċement qiegħda tilgħab bil-kliem u tgħid li l-arja li ġiet immarkata bil-kulur aħdar hija fid-direzzjoni «wara l-kolonni għal ġewwa u mhux għal barra.»

45. Issa minn ħarsa ħafifa lejn il-pjanta li turi l-pożizzjoni eżatta ta' fejn twaħħal it-taraġ inkwistjoni, jidher biċ-ċar li dak it-taraġ ma twaħħalx 'il barra mill-kolonni li jidhru f'tarf il-binja fuq il-pjanta 'A1', iżda huwa mqiegħed mill-kolonni 'l ġewwa, jiġifieri f'direzzjoni li hija opposta lejn it-triq (ara l-istampa tal-pjanta 83A f'paragrafu 21 ta' din is-sentenza).

46. L-istess stat ta' fatt, jixhduh ukoll ir-ritratti tal-faċċata tal-binja li għal darb'oħra juru kif l-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, tabilhaqq tidhol mill-kolonni 'l ġewwa (ara r-ritratt f'paragrafu 22 ta' din is-sentenza, kif ukoll ritratt ieħor meħud mill-angolu oppost, f'paġna 183 tal-atti tal-kawża)

47. Ġaladarba t-taraġ jibqa' dieġel mill-kolonni 'l ġewwa, u l-pjanta li nthemżet mal-kuntratti tat-27 ta' April, 1994, u tas-17 ta' Mejju, 2019, turi li mill-kolonni 'l ġewwa, l-art taqa' fil-konfini tal-proprietà trasferita b'dawk l-istess kuntratti, mela allura l-Ewwel Qorti qieset sewwa li t-taraġ inkwistjoni tassew inbena fuq l-proprietà li kienet inxtrat mill-Bank of Valletta u llum qiegħda għand In-Sight Investments Limited.

48. Wara kollox, din il-konkluzjoni hija saħansitra sostnuta mill-Perit ta' Budget Services Limited stess, li meta ntweri l-istess pjanta li qiegħda tirreferi għaliha l-kumpanija appellanti fir-rikors tal-appell, dan stqarr, li skont tali pjanta, l-art li fuqha ġie mqiegħed it-taraġ tiffirma parti mill-ġid li nxtara mill-Bank of Valletta (ara l-kontroezami tal-Perit Daniel Grima, f'paġni 198 sa 199 tal-atti tal-kawża).

49. Terġa' u tgħid, l-istess Perit qabel li l-pjanta mehmuża mal-kuntratt tat-27 ta' April, 1994, hija l-istess waħda li ntużat fil-kuntratt tas-17 ta' n Mejju, 2019 (erġa' ara l-kontroezami tal-Perit Daniel Grima, però din id- darba f'paġna 201 tal-atti tal-kawża) u għaldaqstant l-istqarrija li saret minn dak il-Perit b'riferenza għall-pjanta mehmuża mal-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, għandha tgħodd l-istess għall-pjanta mehmuża mal-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019.

50. Issa huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li pjanta mehmuża ma' kuntratt pubbliku mhijiex sempliċi aċċessorja għall-kuntratt, iżda tiffirma haġa waħda minnu (ara Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021). Ir-raġuni wara dan hija pjuttost sempliċi u tinsab fil-fatt, li fiha nfisha, il-pjanta tixhed ir-rieda tal-partijiet li juru biċ-ċar sa fejn twassal il-proprietà li dwarha jkun qiegħed isir dak il-kuntratt (ara Louis Camilleri et v. Paulina Farrugia et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023 u Anthony Schembri et v. Aldo Busuttil et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

51. Huwa għalhekk miżmum li pjanta ma' kuntratt tista' tixhet dawl probatorju aqwa minn konsiderazzjonijiet oħrajn, bħalma huma l-kejl komplessiv jew inkella l-qisien tal-wiċċ tal-ġid immobbli li jkun l-oġġett tal-

kuntratt (ara f'dan is-sens Herbert Scerri et v. Pierre Agius et mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fis-7 ta' Novembru, 2024).

52. Anke għalhekk li kieku stess huwa minnu li l-qies ta' 239 metri kwadri ma jkoprix dik il-parti li fiha tqiegħed it-taraġ inkwistjoni, dan ma jfissirx li dik il-parti ma għietx trasferita.

53. Fil-każ tal-lum, il-partijiet li dehru fil-kuntratti tas-27 ta' April, 1994, u tas-17 ta' Mejju, 2019, qajla ħallew xi dubju li l-kejl imsemmi f'dawk il-kuntratti kien wieħed biss indikattiv, u l-qisien proprji tal-proprjetajiet trasferiti kienu preċiżament dawk kif murija fuq il-pjanti meħmuża ma' dawk l-istess kuntratti.

54. Kemm hu hekk, f'dawk iż-żewġ kuntratti, il-partijiet mhux biss użaw il-kelma «approximately» qabel ma niżżlu l-kejl tal-proprjetà li kienet qiegħda tiġi trasferita, anzi kkwalifikaw dak il-kejl bil-frażi «as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith and marked as document letter ...» (ara Dok NV, f'paġna 52 tal-atti tal-kawża, u Dok DK1, f'paġna 65 tal-atti tal-kawża).

55. Jiġi b'hekk, li anke kieku stess huwa minnu li l-qies ta' 239 metri kwadri ma jinkludix dik il-parti li fiha tqiegħed it-taraġ inkwistjoni, la l-pjanta li għet meħmuża mal-kuntratti tinkludi dak il-ġid, u l-partijiet iddikjaraw li min-naħa tal-Lvant, dak l-istess ġid iwassal sat-triq, mela allura dik l-art li fuqha twaħħal it-taraġ inkwistjoni, tabilhaqq għaddiet f'idejn In-Sights Investments Limited.

56. L-ewwel u t-tieni aggravji ta' Budget Services Limited qegħdin għalhekk jiġu miċhuda.

57. Ngħaddu issa għat-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji li fihom Budget Services Limited qiegħda b'mod partikolari tenfasizza dwar il-fatt, li fi żmien li fih In-Sight Investments Limited ressqet għall-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, hija kienet taf sewwa bl-eżistenza tal-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, u għaldaqstant hija aċċettat li tixtri dik il-proprjetà fl-istat li kienet tinsab fih, tant li fil-kuntratt tniżżel li l-ġid trasferit huwa soġġett għas-servitujiet eżistenti, fosthom it-taraġ.

58. Prinċipalment, Budget Services Limited qiegħda targumenta li bil-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, il-Bank of Valletta p.l.c., ikkuntrattat patt għall-vantaġġ tagħha fit-termini tal-Artikoli 1000 u 1001 tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens li f'dak il-kuntratt tniżżlet klawnsola li l-bejgħ kien qiegħed isir soġġett għas-servitujiet eżistenti u b'hekk «it-taraġ mibni ġie rikonoxxut bħala servitù eżistenti kopert bil-permess appożitu fuq il-proprjetà tal-appellata.»

59. Issostni dan billi tirreferi għas-silta mill-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, li fiha tniżżel kif il-proprjetà msemmija fl-istess kuntratt kienet qiegħda tiġi trasferita: «subject to the servitudes resulting from their position and as subject to any third party real rights attaching to the Property (iure in re aliena)....» Tinsisti li din il-klawsola kienet qiegħda tirreferi għal dak kollu li

kien diġà eżistenti fuq is-sit tal-ġid trasferit, u billi f'dak iż-żmien it-taraġ kien diġà mqiegħed fuq il-post, tirraġuna li In-Sight Investments Limited kienet qiegħda taċċetta li tixtri l-proprjetà bit-taraġ kif inhu.

60. Flimkien ma' dan, Budget Services Limited tirreferi għal klawsola oħra fl-istess kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, li fiha, il-Bank of Valletta ta' garanzija favur In-Sight Investments Limited dwar li l-proprjetà mibjugħa b'dak il-kuntratt kienet mibnija: «in accordance with the approved building permits and plans in conformity with all building and sanitary laws.»

61. Tisħaq li din il-klawsola tal-aħħar qiegħda mingħajr dubju tirreferi wkoll għall-permess tal-bini tat-taraġ, jiġifieri dak bin-numru ta' riferenza PA00785/15, u ssostni dan billi tirreferi għax-xhieda tar-rappreżentant tal-Bank of Valletta li minnha ħareġ kif il-Bank kien jaf bl-eżistenza tal-permess imsemmi sa minn qabel ma resaq għall-kuntratt tal-bejgħ tas-17 ta' Mejju, 2019.

62. Kemm fid-dawl ta' dan, kif ukoll fuq il-premessa li l-Bank of Valletta p.l.c. u In-Sight Investments Limited kienu jafu bl-eżistenza tal-istruttura tat-taraġ fi żmien li fih huma resqu għall-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, Budget Services Limited, qiegħda tinsisti li dak il-bejgħ ma setax ma kienx «kopert bil-klawsola tas-servitujiet eżistenti.»

63. Tissokta billi targumenta li kieku l-Bank of Valletta kellu xi oġġezzjoni dwar l-installazzjoni ta' dak it-taraġ, dan kien żgur u mhux forsi sejjer juriha xi forma ta' oppożizzjoni għall-bini ta' dik l-istruttura, kemm fl-istadju tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, kif ukoll waqt l-installazzjoni tiegħu fuq il-post. Tisħaq li dak il-bank però ma għamel xejn minn dan, u skont Budget Services Limited, dan kollu jkompli jsostni l-pożizzjoni tagħha li l-klawsola dwar is-servitujiet eżistenti tabilhaqq tkopri l-istruttura tat-taraġ inkwistjoni.

64. Tagħlaq billi tirreferi għall-fatt li fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, il-partijiet fuq dak il-kuntratt ma niżżlu l-ebda riżerva dwar l-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, minkejja li f'dak iż-żmien dan kien diġà installat. Skont Budget Services Limited, dan kollu jikkonferma kif In-Sight Investments Limited kienet qiegħda tixtri l-proprjetà bit-taraġ kif inhu, u għalhekk tirraġuna, li f'dan l-istadju, il-kumpanija appellata ma tistax tippretendi li għandha xi jedd li ġġiegħilha tneħħi dak it-taraġ.

65. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dawn l-argumenti, u dan għal bosta raġunijiet.

66. L-ewwel nett, Budget Services Limited jeħtiġilha tifhem, li fl-essenza tiegħu, id-dritt li wieħed jibni jew jinstalla taraġ ġewwa ħwejjeġ ħaddieħor mhuwa xejn għajr servitù ta' mogħdija. Dan is-servitù jaqa' fil-keffa ta' daww is-servitujiet li mhumieħ kontinwi, billi għat-tgawdija tiegħu huwa meħtieġ il-fatt tal-bniedem u għalhekk ma jistax jiġi mħaddem il-ħin kollu (ara Mario Portelli et v. Anthony Mangion mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu, 2024, u Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

67. Minhabba f'hekk, wiehed irid bilfors iżomm quddiem għajnejh, li skont il-liġi, dan ix-xorta ta' servitù jista' jiġi maħluq biss bis-saħħa ta' titlu, jiġifieri b'att pubbliku (ara l-Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili). L-unika eċċezzjoni għal dan huwa biss f'każ ta' fond li ma jkollux ħruġ ieħor għal fuq triq pubblika. F'każ bħal dan tal-aħħar, is-servitù jkun jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena (ara l-Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili).

68. Issa, fil-każ tagħna, Budget Services Limited mhijiex qiegħda tgħid li hija kisbet il-jedd li tgħaddi għall-fond tagħha mit-taraġ inkwistjoni bil-mezz tal-preskrizzjoni, iżda qiegħda tirraġuna li hija kisbet dan il-jedd b'titlu, u sewwasew bil-kuntratt ta' trasferiment tas-17 ta' Mejju, 2019, li sar bejn il-Bank of Valletta p.l.c. u l-kumpanija appellata In-Sight Investments Limited.

69. Kif tifhimha din il-Qorti, Budget Services Limited, ma tista' però qatt tippretendi li hija kisbet xi jedd ta' servitù fuq il-proprjetà miksuba mill-kumpanija appellata, bis-saħħa tal-kuntratt pubbliku li qiegħda tirreferi għalih.

70. Dan għaliex, minn kif inhu miżmum fil-ġurisprudenza, is-servitù ma jistax jinholoq bis-saħħa ta' xi dikjarazzjoni li ssir fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-fond allegatament serventi, iżda biss permezz ta' kuntratt pubbliku li jsir bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond serventi. Minhabba f'hekk, parti f'kawża li tallega li l-proprjetà tagħha tgawdi minn xi jedd ta' servitù fuq il-ġid tal-parti l-oħra, hija mistennija li tressaq prova ta' dak l-att pubbliku li minnu jkun tnissel is-servitù li tkun qiegħda tippretendi li tgawdi minnu (ara f'dan is-sens Grezzju Ellul et v. Charles Camilleri et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2024). Mhuwix għalhekk biżżejjed għal Budget Services Limited li tirreferi għall-kuntratt li bih In-Sight Investments Limited xtrat mingħand il-Bank of Valletta p.l.c.

71. Għalkemm dan għandu jkun biżżejjed biex iwaqqa' l-argumenti kollha ta' Budget Services Limited bħal mazz karti, il-Qorti ma tistax ukoll ma tosservax kif, fil-każ tal-lum, il-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2019, ma jagħmel l-ebda riferenza għal xi servitù ta' mogħdija favur Budget Services Limited. Wisq inqas ma jinkludi fih xi riferenza lejn it-taraġ inkwistjoni: la fil-qafas tiegħu u lanqas fil-pjanti meħmuża miegħu.

72. Li jingħad mod ieħor huwa biss tiġbid żejjed u tidwir ta' kliem li m'hemmx postu fi kwistjonijiet li fihom parti tkun qiegħda tallega l-eżistenza ta' xi servitù.

73. Fis-sewwa, bl-argumenti mgebbdin tagħha, Budget Services Limited qiegħda tmur kontra l-prinċipju magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, li s-servitujiet għandhom jiġu interpretati b'mod mill-iktar dejjaq, sabiex il-piżijiet fuq il-fond serventi jiġu limitati għal dak biss illi huwa meħtieġ (ara Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u Aldo Buontempo et v. Maria Vincenza sive Vivienne Colerio mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2023).

74. Tassew, huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-eżistenza ta' servitù tista' tiġi ppruvata biss bil-mezz ta' provi ċari u univoċi. Fil-fatt, ingħad mhux darba, li f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitù, id-dubju għandu jmur favur il-fond serventi, u mhux bil-kontra (ara Aronne sive Ronald Laferla et v. Matthew Mifsud mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2024, u Saviour Zammit et v. Joseph Cutajar et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

75. Ir-raġunament wara dan kollu huwa, li fihom infushom, is-servitujiet huma ta' xkiel għall-jedd tat-tgawdija assoluta tal-proprjetà minn sidha, u għaldaqstant, fis-sistema legali tagħna, il-preżunzjoni hija favur il-ħelsien tal-proprjetà mill-piżijiet u mhux favur l-eżistenza tas-servitujiet (ara Notes on Civil Law tal-Professur Caruana Galizia, f'paġna 643).

76. Fil-każ tal-lum, il-klawsoli li Budget Services Limited qiegħda tipprova tiggranfa magħhom biex tipprova tagħti l-impressjoni li tgawdi minn xi jedd ta' servitù, huma biss klawsoli ġenerali, jew aħjar standard, li bl-ebda tiġbid ta' immaginazzjoni ma jistgħu jitqiesu li huma biżżejjed biex tiġi stabbilita s-servitù tal-mogħdija (ara Dottor Kevin Mompalao noe et v. Anthony Camilleri et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

77. L-istess jgħodd għall-klawsola li fiha, il-Bank of Valletta iggarantixxa lill-kumpanija appellata li l-proprjetà mibjugħa lilha, hija mibnija skont is-sengħa, l-arti u bil-permessi tal-awtoritajiet kompetenti. Tassew, la din il-klawsola u lanqas ta' qabilha ma jgħarrfu l-ġid ta' Budget Services Limited bħala dominanti fuq dak tal-kumpanija appellata.

78. Lanqas ma jista' jkun ta' wens għal Budget Services Limited, il-fatt li fi żmien li fih il-kumpanija appellata ressqet għall-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, l-istruttura tat-taraġ kienet diġà tinsab fiżikament preżenti fil- ġid mixtri minn In-Sigħt Investments Limited.

79. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li x-xiri ta' proprjetà fl-istat li tkun tinsab fih, ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il-ġdid li jħares l-interessi tal-proprjetà miksuba minnu, fosthom billi jitlob it-tneħħija ta' dawk il-piżijiet illegali li jkunu qegħdin ixekkluh mit-tgawdija shiħa ta' hwejġu (ara f'dan is-sens: Grezzju Ellul et v. Charles Camilleri et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil- 5 ta' Diċembru, 2024 u Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023).

80. Wara kollox wieħed jista' jasal għal dan mir-raġuni, għaliex min jixtri jidhul fiż-żarbun ta' min ikun bieghlu, u għaldaqstant daqschemm il- bejjiegħ kellu kull jedd li jitlob li jitneħħew il-piżijiet illegali minn fuq hwejġu qabel ma' biegh, daqshekk ieħor li s-sid il-ġdid jista' jagħmel l-istess (ara Raymond Abela et v. Alfred Ellul et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru, 2005).

81. Jissokta billi jingħad li Budget Services Limited lanqas ma tista' tistkenn wara l-passività tal-Bank of Valletta, li evidentement naqas milli jipprotesta kontra l-installazzjoni tat-taraġ inkwistjoni ġewwa hwejġu.

82. Ingħad mhux darba li fil-każ ta' piżijiet li jkollhom ix-xejra ta' servitujiet, in-nuqqas ta' azzjoni minn sid sabiex iħares l-interessi ta' hwejġu ma twassalx għall-akkwixxenza għall-ħolqien ta' servitù (ara Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

83. Għaldaqstant, sakemm is-servitù ma jkunx laħaq inkiseb bil-mezz tal-preskrizzjoni, jekk dejjem il-liġi tippermetti dan, is-sid jista' jaġixxi biex jitneħħa l-piż illegali min hwejġu meta jrid, anke jekk saħanistra jkun dam snin twal b'idejh fuq żaqqu (ara Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021).

84. Terġa' u tgħid li anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jingħad li l-Bank of Valletta awtorizza lil Budget Services Limited sabiex tinstalla t-taraġ inkwistjoni ġewwa hwejġu, dik l-aċċettazzjoni lanqas ma twassal għall-ħolqien ta' servitù, għaliex id-drittijiet reali jistgħu jinħolqu biss bil-mod ta' kif trid il-liġi (ara W.R. Mons. Arċ. Dr Joseph Vella Gauci v. Carmel Cella et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2024, u David Borg et v. Marisa Farrugia mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-29 ta' Frar, 2024).

85. Kif rajna iktar kmieni, f'dan il-każ, is-servitù li qiegħda tippretendi li tgawdi minnu Budget Services Limited, seta' jtnissel biss permezz ta' kuntratt pubbliku, u għalhekk fin-nuqqas ta' kuntratt pubbliku bejnha u bejn il-Bank of Valletta, il-kunsens ta' dan tal-aħħar ma seta' jsarraf f'xejn għajr f'obligazzjoni personali, li min-natura tagħha ma setgħetx għaddiet fuq In-Sight Investments Limited mal-bejgħ tal-proprjetà (ara f'dan is-sens Raymond Abela et v. Alfred Ellul mogħtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Novembru, 2005 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2008).

86. Tħares minn fejn tħares, it-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji ta' Budget Services Limited ma jirriżultawx li huma misthoqqa, u għalhekk qegħdin jiġu lkoll miċħuda.

87. Jifdal biss l-aħħar aggravju li fih Budget Services Limited qiegħda tilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż.

88. Billi Budget Services Limited qiegħda tressaq dan l-aggravju fuq il-premessa ħażina li l-appell tagħha huwa misthoqq, din il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju lanqas ma jista' jintlaqa' u għaldaqstant sejra tkun qiegħda tgħaddi biex tiċħdu.

89. Sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti lanqas ma tista' tilqa' l-istedina tal-kumpanija appellanti biex kull parti tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tagħha. Huwa biss f'dawk il-każijiet li kull parti tkun meqjusa bħala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt diffiċli biex jiġi determinat, jew inkella għal xi raġuni tajba oħra, li l-Qorti tista' titbiegħed mill-prinċipju ġenerali msemmi fl-Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili: jiġifieri dak li f'kull sentenza definittiva l-Qorti għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż (ara l-Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura

Ċivili, kif ukoll John Muscat v. Camray Limited et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020).

90. F'dan il-każ ma hemm l-ebda raġuni siewja għalfejn l-Ewwel Qorti kellha titbiegħed mill-prinċipju ġenerali msemmi fl-Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u b'hekk is-sentenza appellata sejra tkun qiegħda tiġi kkonfermata għalkollox, inkluż sa fejn għandu x'jaqsam il-kap tal-ispejjeż.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiċċad l-appell tal-kumpanija konvenuta Budget Services Limited, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata għalkollox, b'dan illi ż-żmien ta' tliet xhur imsemmi fit-tieni kap ta' dik is-sentenza għandu jibda jgħodd mil-lum.

L-ispejjeż b'rabta ma' dan l-appell għandhom jithallsu kollha mill-kumpanija konvenuta Budget Services Limited."

2. Il-konvenuta ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti diversament komposta u għalhekk daħħlet rikors għal ritrattazzjoni.
3. Dwar para 811(l) ir-ritrattanda tgħid hekk:

"13. Fil-paragrafu 24 tas-sentenza li giet appellata, l-Ewwel Qorti kienet waslet għall-konkluzjoni illi dan it-taraġ jinsab installat fil-proprjeta` tas-socjeta attriċi, mentri mhux hekk. Qiegħed jigi umilment sottomess u issa ser jigi ppruvat illi dan l-izball gie ripetut fl-istadju tal-appell meta giet ezaminata l-kwistjoni dwar min kien sid l-art li fuqha gie installat dan it-taraġ.

14.11-pjanta esibita bhala 83A turi t-taraġ in kwistjoni. Din tinsab fpagna 144 tal atti tal-kawża. Bank of Valletta ma seta' jiehu l-ebda azzjoni kontra Budget Services Limited għaliex l-art li fuqha kien inbena t-taraġ kienet tappartjeni lis-socjeta Budget Services Limited. Il-kuntratt ta' trasferiment datat 17 ta' Mejju 2019 isemmi b'mod esplicitu area totali ta' 239 metri kwadri fil-ground floor level, mingħajr ma jsemmi l-ispazji esterni. Din il-figura hija konsiderevolment inqas mill-area ta' 268 metri kwadri mnizzla fl-applikazzjoni PA4897/19, u dan jindika li l-area esterna in kwistjoni ma kinitx tiffirma parti mill-kuntratt ta' bejgħ.

15. Wara li ngħatat is-sentenza tas-6 ta' Frar 2025, is-socjeta` attrici qed tirreklama l-proprjeta` għall-bejgħ u, minhabba l-izball li hemm fis-sentenza, hija qiegħda tirreklama li l-kejl tal-art huwa 270 metri kwadri. Mela qabel kellha 239 metri kwadri iżda issa li l-Qorti ddikjarat li l-ispazju huwa tagħha s socjeta` attrici ggwadanjat id-differenza minn 239 għal 270, liema area ma tappartjenix lilha. Din hi prova li s-socjeta` attrici kienet taf li bis-sentenza ngħatat art li ma kinitx tagħha. Id-differenza fil-kejl hija l-area tal-parti esterna li tappartjeni lis-socjeta esponenti.

16. Terġa', id-Dokument A2 anness mal-kuntratt imsemmi (li jinsab fDok. NV fpagna 59 tal-atti tal-kawża) jindika b'*highlighting* bl-aħdar l-area interna, u jeskludi t-taraġ ta' barra u l-*common terrace*, u dan ikompli jikkonferma illi l-area esterna ma kinitx inkluża fit-trasferiment, kuntrarjament għal dak li saħqet is-socjeta attrici In-Sight Investments Limited u kuntrarjament għal dak li gie deciz fl-istadju tal-appell.

17. Is-Site Survey (As-built Survey) magħmul mill-esponenti jipprovdi prova inkontrovertibbli. Meta wiehed janalizza d-Dokument A2. fid-dawl tas-Site Survey billi juża' l-pożizzjoni tal-planters bħala punti ta' riferenza, isib dan li gej:

- Il-planters jezistu kemm fuq id-Dokument A2. kif ukoll fuq is-Site Survey u huma pożizzjonati 'l barra mill-bini.
- Il-planters ma jistgħux jiġu pożizzjonati iktar 'il barra mill-building line għax jispickaw fuq il-bankina u t-triq (*access road*).
- L-area interna, kif delineata u highlighted bl-aħdar fuq id-Dokument A2., tinkludi spazju konfinat fuq il-front terrace, liema spazju għadu jezisti u jinsab konfinat permezz ta' a/uminium partition bil-louvers.
- It-taraġ in kwistjoni huwa pożizzjonat esternament bejn iz-zewg kolonni tal-concrete. Dan l-ispazju mhuwiex konfinat mill-area highlighted bl aħdar fuq il-kuntratt ta' trasferiment.
- Il-pjanta li giet sottomessa ma' l-applikazzjoni PA 0788/15 tindika b'mod mill-iktar car illi t-taraġ huwa pożizzjonat bejn iz-zewg kolonni tal-concrete iktar 'il barra mill-bini, u hemm biss ċangatura tal-concrete (*concrete slab*) fuqu fil-livell ta' l-ewwel sular, li jiffirma parti mis-saqaf tar-restaurant u li t-taraġ jipprovdi aċċess għalih.

18. Għaldaqstant, il-konkluzjoni li waslet għaliha l-Onorabbli Qorti taf-Appell hija żbaljata, kif turi din l-analiżi tad-Dokument A2 fid-dawl tas-Site Survey.

-omissis-

23. Meta wiehed jifli z-zewg applikazzjonijiet għal permessi li gew sottomessi mill-Perit Sean Buttigieg għal Dr Graham Busuttil in rappresentanza ta' In-Sight Investments Limited - PA 4897/19 u PA

02819/20, wiehed isib illi hemm konfuzjoni fil-kejl. Fl-ewwel applikazzjoni, il-Perit Sean Buttigieg iddikjara illi t total site area kif konfinata bl-ahmar kellha l-kejl ta' 268 metri kwadri, kif jirrizulta mill-process tal-kawża. Fit-tieni applikazzjoni, il-*common terrace* thalla barra mis-site plan. Dan gie rifless f'zieda fid-distanza tal-konfini tal-proprjeta' mill-egreb rokna, li issa giet 15.4 metri, mentri fil-każ tal-ewwel applikazzjoni d-distanza tal-konfini tal-proprjeta' mill-egreb rokna kienet ta' 9.8 metri. Iżda minkejja li thalla barra mis-site plan il-*common terrace*, il-kejl tat-total site area. kif muri fid-dokumenti tagħhom stess. baqqhet 268 metri kwadri. Mela xi haga ħażina hemm zqur, u dan minkeiia c-certezza espressa fis-sentenza li qiegħda tiġi impuniata. 24. Għaldaqstant, għandha tirrizulta lil din l-Onorabbli Qorti r-raguni fis-subinciz (l) jekk is-sentenza kienet l-effett ta' :tball li jidher mill atti jew mid dokumenti tal-kawża.

-omissis-

26. Is-socjeta` esponenti tissottometti illi l-Onorabbli Qorti tat-Appell imxiet fuq is-suppożizzjoni li ma jżistix fatt meta fil-fatt dan kien jżisti, u cioe` illi minn analizi taz-zewg applikazzjonijiet jirrizulta illi qħalkemm il-*common terrace* thalla barra mis-site plan, is-societa' attrici ddikjarat l-istess keil ta' 268 metri kwadri. meta dan bilfors huwa zbaliat Dan ifisser illi, jew is-socjeta• attrici ma tafx sew x'inhu tagħha u x'mhux tagħha, jew illi fl-applikazzjoni hemm dikjarazzjoni falza. Ma ista' qatt ikun li meta thalli barra l-*common terrace*, il-kejl iibqa' 268 metri kwadri, bħal meta l-*common terrace* kien qie inkluz! Kif jista' jkun li l-Perit Sean Buttigieg ma kienx konxju ta' dan kollu? Konsegwentement, filwaqt li l-Onorabbli Qorti tat-Appell assumiet illi d dikjarazzjoni tas-socjeta• attrici dwar il-kejl kien veritjier, is-socjeta• attrici kienet tabilhaqq taf illi l-kejl ma kienx veritjier. Għalhekk, il-Qorti tal-Appell giet zvijata. Ezami dwar ir-raġuni kontemplat fis-subinciz (e) tal-Artikolu 81.”

4. Dwar l-ilment li l-Ewwel Qorti **applikat il-liġi ħażin**, ir-ritrattandi tgħid hekk:

“27. Is-socjeta` esponenti m'accettatx li tnehhi t-taraġ għaliex issostni li hija l proprjetarja tal-art u l-arja li fiha gie installat dak it-taraġ, kif ukoll għaliex meta giet biex tixtri mingħand Bank of Valletta plc, In-Sigħt Investments limited accettat li tixtri l-proprjeta' fl-istat li kienet fih, inkluz bit-taraġ ezistenti u dan jikkostitwixxi rinunzja tacita għad-dritt li tagħmel oppożizzjoni. Barra minn hekk, fil-kuntratt pubbliku tas-17 ta' Meliu 2019, tnizzel car li l-bejgħ kien qiegħed isir soggett għas-servitujiet diga• ezistenti, fosthom dak tat-taraġ in kwistjoni. Barra minn hekk, fiz-zewg kuntratti, ma ngħad imkien li l-bejgħ kien jinkludi xi parti minn barra tal-kumpless ta' Pari Towers, jew inkella xi terrazzin bl-arja. Għall-

kuntrarju, mid-deskrizzjoni tal-proprjeta' mibjugħa fil-kuntratti, jidher bic-car li dak li kien qiegħed jinbiegħ kien biss l-ispazju intern.

28. Ili din l-Onorabbli Qorti ssieltet ma' dawn il-punti iżda mingħajr ma ordnat Survey tas-sit. Id-deskrizzjoni fil-kuntratti illi l-proprjeta' hija "bounded together on the East by the said street" hija fil-fatt zbaljata, kif muri hawn fuq fil-parti dwar eżami tas-subinciz (I) tal-Artikolu 811. Zball tan-nutar fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' ma jiddeterminax il-kawzi. Hija d-dikjarazzjoni tan-nutar li hi zbaljata u mhux dak li hemm fil-pjanti. Is-Survey jagħti r-ragun lis-socjeta' esponenti u l-ispazju fejn hemm it-taraġ huwa ta' Budget Services Limited u l-esponenti mhijiex qiegħda tilgħab bil-kliem iżda qiegħda tpoggi quddiem il-Qorti r-rizultat tas-Survey li sar abbazi tal-planters fissi. It-taraġ gie installat mill-kolonna 'l ġewwa imma dik l-area tappartjeni lis-socjeta' esponenti, kif juri r-rizultat tas-Survey. Is-socjeta' esponenti titlob illi din l-Onorabbli Qorti tappunta Land Surveyor u Perit indipendenti sabiex isir Survey totali kappoggjat mill-Qorti stess, u dan a spejjez tas-socjeta' esponenti, liema Survey zgur ser jagħtiha ragun. Forsi set ta' ritratti għandu sahha probatorja iktar minn Survey?

Fatti b'mod konciz:

29. Il-kontenut tal-paragrafu 48 tas-sentenza impunjata huwa issa kontradett mir-rizultat tas-Survey li juri:

- Il-planters jezistu kemm fuq id-Dokument A2. kif ukoll fuq is-Site Survey u huma pozizzjonati 'il barra mill-bini.
- Il-planters ma jistgħux jiġu pozizzjonati iktar minn barra mill-building line għax jispicaw fuq il-bankina u t-triq (access road).
- L-area interna, kif delineata u highlighted bl-aħdar fuq id-Dokument A2., tinkludi spazju konfinat fuq il-front terrace, liema spazju għadu jeżisti u jinsab konfinat permezz ta' aluminium partition bil-louvers.
- It-taraġ in kwistjoni huwa pozizzjonat estemament bejn iż-żewġ kolonni tal-concrete. Dan l-ispazju mhuwiex konfinat mill-area highlighted bl-aħdar fuq il-kuntratt ta' trasferiment.
- Il-pjanta li giet sottomessa ma' l-applikazzjoni PA 0788/15 tindika b'mod mill-iktar car illi t-taraġ huwa pozizzjonat bejn iż-żewġ kolonni tal-concrete iktar 'il barra mill-bini, u hemm biss cangatura tal-concrete (concrete slab) fuq il-livell ta' l-ewwel sular, li jifforma parti mis-saqaf tar-restaurant u li t-taraġ jipprovdi access għalih.

30. Għalhekk, minkella li fis-sentenza impunjata nsibu illi l-art taqa' fil-konfini tal-proprjeta' trasferita, fil-fatt mhux hekk. La l-Perit ta' Budget Services Limited u lanqas il-Qorti ma kellhom il-beneficċju ta' Survey, liema Survey kien mehtieg biex l-affarijiet isiru sewwa u bir-reqqa. Iżda issa nafu b'certezza illi saret dikjarazzjoni inveritjiera fil-kuntratt, fejn,

meta thalla barra t-terazzin, gie ddikjarat (mill-attrici) l-istess kejl bhal meta t-terazzin gie inkluz- haga li qatt ma tista' tkun tajba u korretta. Is-socjeta` esponenti bl-ebda mod ma hi qed tmeri l-gurisprudenza citata fil-paragrafu 50 tas-sentenza. Izda, mhux l-istess fir-rigward tal-paragrafu 51, ladarba Survey għandu valur probatorju aqwa minn Pjanta ("pjanta ma' kuntratt tisfa' tixhet dawl probatorju aqwa minn konsiderazzjonijiet ohra"). Mela kemm iktar għandu sahha probatorja Land Survey (As built)?

31. Inoltre, jirrizulta illi fl-ewwel kuntratt meta sar il-bejgħ lil Bank of Valletta pfc kien hemm imnizzel pagament annwu għall-manutenzjoni tal-area komuni li tappartjeni lix-shopping mall Park Towers, li minnha l-Bank kellu access. Izda dan il-pagament annwu qatt ma thallas minn Bank of Valletta u l-esponenti bagħatet bosta ittri legali lill-Bank matul dan iz-zmien kollu biex il-Bank ihallas, bil-għan li l-esponenti ma titlifix id-dritt għal dan il-hlas. Izda, fil-kuntratt li sar mill-Bank ma' In-Sight Investments Limited, dan l-obbligu tal-hlas għall manutenzjoni tal-area komuni li tappartjeni lill-Kumpless ma ssemmiex u għalhekk ma giex inkluz fil-kuntratt. Il-proprjeta giet mibugħa mingħajr dan l obbligu tal-hlas, li certament ma kellux isir għax dan l-obbligu jeżisti. Din l informazzjoni nieqsa fil-kuntratt qed tirreka pregudizzju lill-esponenti. Issa, fiz zmien tat-trasferiment, il-Bank iddikjara li l-proprjeta kienet hielsa minn obbligazzjonijiet versu terzi. Dan tnizzel minkejja li kemm il-Bank kif ukoll is socjeta` attrici kienu jafu li t-taraġ kien ilu jeżisti 4 snin mingħajr ma saret l ebda oppozizzjoni. Apparti li l-Bank kien ilu jaf bit-taraġ 4 snin, is-socjeta` attrici ukoll kienet taf bit-taraġ eżistenti qabel l-iffirmar tal-kuntratt.

32. Nigu issa għall-izball ta' liġi. L-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet "52. Anke għalhekk li kieku stess huwa minnu li /-qies ta' 239 metri kwadri majkoprix dik il-parti li fiha tqiegħed it-taraġ in kwistjoni, dan ma jfissirx li dik il-parti ma gietx trasferita." Izda, meta wiehed iqies illi rrizulta bi provi 'ankrati' illi meta thalla barra t-terazzin, gie ddikjarat (mis-socjeta` attrici) l-istess kejl bhal meta t terazzin gie inkluz, din is-silta hawn fuq citata tiġi tperper. Is-socjeta` attrici ma setgħetx kienet in buona fede meta għamlet dan il-logħob bil-figuri u ma timmeritax li tingħata ragun.

33. Fil-konsiderazzjonijiet li għamlet din l-Onorabbli Qorti rigward l-argument tas socjeta` esponenti illi jirrizulta mill-provi migjuba li In-Sight Investments Limited "kienet taf sewwa bl-eżistenza tal-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, u għaldaqstant hija accettat li tixtri dik il-proprjeta` fl-istat li kienet tinsab fih., il Qorti semmiet illi skont Budget Services Limited ladarba fil-kuntratt tnizzel li l proprjeta` trasferita kienet soggetta għas-servitujiet eżistenti, it-taraġ kiewiehed minn dawn is-servitujiet: "subject to the servitudes resulting from their position and as subject to any third party real rights attaching to the property".

34. Bank of Valletta plc għamel sewwa li nizzel klawnsola "In accordance with the approved building permits and plans in conformity with all building and sanitary laws" għax b'hekk ta awiz lil In-Sight Investments

Limited illi 'inter alia' hija ser tkun qed takkwista soggett għat-taraġ li jidher fil-pjanta annessa mal-permess tal-bini PA 00785/15 li fiha hemm indikat it-taraġ. Dan oltre għax-xiehda mogħtija mill-ufficjal tal-Bank Raymond Farrugia li jgħid li l-Bank ma għamel l-ebda oppozizzjoni. Dan kollu juri li In-Sight Investments Limited kienet qiegħda tixtri l-proprjeta• bit-taraġ kif inhu.

35. Pero` din l-Onorabbli Qorti ma qalix, bhal ma qalet is-socjeta attrici, li kien hemm inkonsistenza bejn l-argument tas-socjeta esponenti li l-area ta' fejn hemm it-taraġ hija tagħha u l-argument l-iehor tas-socjeta esponenti illi t taraġ kien diga installat meta s-socjeta attrici xtrat mingħand Bank of Valletta plc.

36. Illi s-socjeta esponenti, iżda, ma taqbilx mas-sentenza impunjata li tgħid illi minkejja li t-taraġ kien jeżisti qabel u illi s-socjeta attrici kienet taf bih, hija xorta wahda għandha d-dritt li ggiegħel lil Budget Services Limited tnehhieh. L-esponenti tagħmel riferenza għal sentenza tal-Qorti Civili¹ li tissottolinea l-importanza tax-scienter, li fiha jingħad hekk...

37. Għalhekk, ir-ragunament tal-Qorti taf-Appell fis-sentenza tas-6 ta' Frar 2025 huwa zball ta' liġi. Fis-sentenza li qiegħda tiġi impunjata saret riferenza (1) għas-sentenza "Grezzu Ellul et vs. Charles Camilleri" mogħtija mill-Qorti tal Appell fil-5 ta' Dicembru 2024 (fpagna 26) u (2) għas-sentenza II Victor Privitera vs. Mohammed Aldeeb er mogħtija wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 u (3) għal sentenza ohra II Aldo Buontempo et vs. Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro" mogħtija wkoll mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2023, kif ukoll (4) għal sentenza ohra "Aronne sive Ronald Laferla u martu Vivienne Laferla għal kull interess li iista' ikollha vs. Matthew Mifsud" mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru 2024, kif ukoll (5) għal sentenza ohra "Saviour Zammit et vs. Joseph Cutaia er mogħtija wkoll mill-Qorti tal Appell fit-12 ta' Lulju 2023 (lkoll fpagna 27). Dawn is-sentenzi kollha kienu ngħataw mill-istess komposizzjoni ta' Gudikanti, li indubbjament qegħdin jarrikkixxu l-gurisprudenza u jhallu l-marka tagħhom. Hemm pero r-riskju illi l-gurisprudenza li nbriet b'tant għaqal u saggezza minn tant Gudikanti ta' qabilhom ftant decenni ta' snin titwarrab u tintnesa, kemm-il darba l-Onorabbli Qorti tal-Appell tibqa' tiskarta sentenzi li jinsabu fil-Kollezzjoni tad-Decizjonijiet tal-Qrati ta' Malta u ticcita biss sentenzi mogħtija mill-istess kompozizzjoni tal onorabbli Qorti tal-Appell fi zminijiet recentissimi. Izda, imbagħad, x'hin f'paragrafu 79 tas-sentenza jingħad illi "Huwa mizmum fil-gurisprudenza li x xiri ta' proprjeta• fl-istat li tkun tinsab fih, ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il gdid li jhares l-interessi tal-proprjeta• miksuba minnu", l-Onorabbli Qorti tal Appell reggħet irrieriet għall-istess sentenzi mogħtija mill-istess kompozizzjoni ta' Gudikanti, u cioe' s-sentenza "Grezzu Ellul et vs. Charles Camilleri" mogħtija mill-Qorti tat-Appell fil-5 ta' Dicembru 2024 u s-sentenza "Victor Privitera vs.

¹ Qorti Civili Prim'Awla, 31 ta' Menu, 2004, Ċitazzjoni Numru. 1152/2002 "**Palm Holdings Limited vs. Michael u Roberta konjugi Fenech**".

Mohammed Aldeeb er mogħtija wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023. Din il-gurisprudenza hija gdida, mhux giurisprudenza 'stabbilita'.

Fatti b'mod konciz:

38. Inoltre, il-Kapitolu 12 jirrikjedi li kull Qorti għandha tapplika r-regola li għandha tingieb l-aqwa prova disponibbli u li l-piz ta' min jallega fatt jinkompi lilu li jippruvah. Issa jekk il-fatt li jkun qed jigi allegat ikun jirrikjedi li jsir Survey tal 1bini ezistenti biex jigi stabbilit mill-Qorti dik l-area jew spazju lil min tappartjeni, kull Qorti m'għandhiex toqgħod lura milli tahtar Surveyor biex ikun magħruf b'certezza teknika dik l-area jew spazju lil min tappartjeni, u mhux tgħid li l area jew spazju fejn hemm it-taraġ jappartjeni lis-socjeta` attrici In-Sight Investments Limited mingħajr l-aqwa prova teknika, cioe` Survey tal-bini ezistenti. Dawn iz-zewg dispozizzjonijiet tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili gew skartati, injorati u ma gewx applikati meta kellhom jiġu applikati 'ad unguem'. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubbliku. L esponenti mhix qed tgħid illi l-mod kif ittiehdet id-decizjoni fuq l-appell kien approssimattiv. Izda, bir-rispett kollu, dan xorta wahda ma kienx bizzejjed. Ic cirkostanzi kienu jagħmluha impellenti fuq din l-Onorabbli Qorti li tuza l-ahjar u l-aqwa mezz ta' verifika biex tistabbilixxi min kien sid dik l-area fejn hemm it taraġ.

39. lili l-artikolu 559 tal-Kapitolu 12 jistipula: "559. // -qorti għandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tisfa' ggib. n Analizi xierqa ta' dan l artikolu twassal għal dawn il-konsegwenzi: (1) Il-Qorti hija obbligata li fil kazijiet kollha tezigi li tingieb l-ahjar prova. (2) Il-Qorti ma tistax tissorvola dan ir-rekwizit procedurali, tant hu hekk illi l-liġi timponi obbligu fuq il-Qorti. (3) Il Qorti għandha fil-kazijiet kollha tordna li tingieb l-ahjar prova li l-parti tista' ggib.

40. Dan ifisser illi l-Qorti tal-Appell, bil-għan li tirrizolvi din il-vertenza, kellha l obbligu li tordna lis-socjeta` attrici In-Sight Investments Limited tressaq l-aqwa prova permezz ta' Survey. Il-Qorti setgħet ukoll, fid-diskrezzjoni tagħha, tahtar Surveyor hi. Li ma setgħetx tagħmel kien li tgħaddi biex taqta' l-kawża mingħajr ir-rizultat ta' Survey għax dan kien jikkostitwixxi l-aqwa prova, u din l Onorabbli Qorti fl-ebda mument ma ddizimpenjat ruhha mill-obbligu impost fuqha mill-artikolu 559 tal-Kapitolu 12 illi tordna, fil-kazijiet kollha mingħajr eccezzjoni, li tingieb "l-ahjar prova li l-parti tista' ggib". Jingħad ukoll illi kien jinkombi fuq is-socjeta` attrici li ggib din il-prova necessarja għaliex l-oneru tal prova kien fuqha stante li kienet hi li kienet qed tirreklama l-area fejn hemm it taraġ.

41. Għalhekk is-sentenza applikat il-liġi ħażin fit-termini tas-subinciz (e) tal artikolu 811, u l-liġi li kellha tiġi applikata u li kienet il-pem għar-rizoluzzjoni tal-vertenza hi l-artikolu 559 tal-Kapitolu 12 li gie kompletament injorat minn din l-Onorabbli Qorti. Għalhekk kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi.

42. Kif jinsab muri fir-rapport tekniku hawn anness li ser tintalab l-esibizzjoni tiegħu, l-akkwist tal-proprjeta' mingħand Bank of Valletta plc ma kienx jinkludi dak l-ispazju fejn hemm it-taraġ - fatt dan li seta' jirriżulta biss minn Survey tal-proprjeta eżistenti - fatt dan li din l-Onorabbli Qorti kellha d-dmir li tiżgura li tingieb l-aqwa prova biex isir aċċertament xieraq u jiġi eliminat kull dubju."

5. Kif diġà ngħad, din hija kawża ta' ritrattazzjoni. F'dawn l-aħħar snin, in-numru ta' dan it-tip ta' kawżi kiber sew. Għalhekk din il-Qorti tħoss li għandha terġa' tenfasizza, hekk kif kellha okkażjonijiet innumerevoli li tagħmel tul il-mija u wieħed u sebgħin sena li ilu jeżisti dan l-istitut, li dan mhuwiex u m'għandu qatt ikun it-tieni appell. Huwa rimedju straordinarju. Għandu jiġi interpretat restrittivament, fl-aspetti kollha tal-applikazzjoni tiegħu. *Inter alia*, għal dak li jiswa għal din il-kawża, mhux biss huwa ristrett għan-numru ta' istanzi li fihom il-liġi tippermetti li jsir (elenkati fl-Art. 811 tal-Kap. 12) imma anke kull istanza partikolari għandha tiġi nterpretata *ad litteram* u mhux b'mod estensiv. Inkella dan l-istitut jitlef l-iskop tiegħu bħala strument eċċezzjonali maħluq biex jikkoreġi ċerti ingustizzji fis-sentenzi u minflok isir arma f'idejn min ikun irid jabbuża mid-dritt.

6. Ir-ritrattandi jibbaża ruħu fuq l-Art. 811(e) u (l) tal-kodiċi ritwali. Huwa strettament fil-parametri ta' dawn iż-żewġ paragrafi li t-talba għar-ritrattazzjoni tista' tiġi kkunsidrata.

7. **L-Art. 811(l)** jaqra hekk:

“Jekk is-sentenza kienet l-effett ta’ żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

Għall-finijiet ta’ dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta’ xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza.”

8. Li jfisser illi biex is-sentenza tkun ritrattabbli, l-iżball irid ikun:

(1) Jikkonsisti f’antitesi bejn żewġ rappreżentazzjonijiet tal-istess oġġett: F’waħda, fil-perċezzjoni tar-ritrattand, korrispondenti għal hekk imsejha **verità materjali** li tirriżulta mill-atti u mid-dokumenti tal-proċess; u l-oħra bbażata fuq l-hekk imsejha **verità proċesswali**, jiġifieri dik rikostruwita mis-sentenza. Il-liġi tirriżolvi l-kuntrast favur l-ewwel rappreżentazzjoni meta jiġi aċċertat li l-konvinzjoni tal-ġudikant espressa fis-sentenza ġejja minn żball ta’ fatt li jikkonsidra li tkun seħħet ċirkostanza meta din tkun inkontrastabbilment eskluża mill-atti jew mid-dokumenti prodotti; jew, bil-maqlub, tiċċad fatt li mirriżultanzi tal-kawża jirriżulta bla dubju li seħħ.

(2) **Jirriżulta mill-atti u dokumenti tal-kawża** u għalhekk hija assolutament inamissibbli l-produzzjoni ta’ atti jew dokumenti godda biex tiġi fornita l-prova tal-iżball.

(3) **Manifest**, jiġifieri li joħroġ mis-sempliċi konfront bejn id-dikjarazzjonijiet fis-sentenza u l-atti u d-dokumenti tal-kawża; b’mod

li jkun ovvj u sfortunat; li jidher li jkun sar biss minħabba s-sempliċi nuqqas ta' attenzjoni tal-ġudikant. L-iżball irid ikun konkretament rilevabbli b'mod immedjat mingħajr ħtieġa ta' argomenti induttivi jew sħarriġ ermenewtiku sottomessi mir-ritrattand. Jikkonsisti **f'perċezzjoni falza** tar-realtà; **sempliċi żvista** li tkun tidher oġġettivament u immedjatament; sempliċi ekwivoku. Fi kliem **Marco Russo**, li jikteb dwar Art. 395 (li jagħti l-motivi li jagħtu lok għar-*revocazione*) para 4 fil-kodiċi ritwali Taljan fis-seħħ illum², identiku għall-paragrafu 811(l) tagħna:

“L'errore, per citare l'elegante definizione giurisprudenziale, “non puo` che nascere alla soglia della percezione”: esso deve dunque consistere in una “svista” di carattere materiale, intuibile con “assoluta immediatezza” e di “semplice e concreta rilevabilita`” (ossia non necessitante, per essere compreso, dell'adesione del giudice ad argomentazioni induttive o “indagini ermeneutiche” proposte dall'attore) e di gravita` tale da aver letteralmente “rovesciato la verita` dei fatti *ictu oculi* emergente dal materiale in atti.”³

(4) **Iddetermina d-deċiżjoni** fis-sens li, imneħhija s-suppożizzjoni falza, is-sentenza tisfa' mingħajr il-presuppost fattwali li fuqha tkun ibbażata r-*ratio decidendi*. Ma jkunx hemm lok għat-tħassir tas-

² Le sentenze pronunciate in grado d'appello o in unico grado possono essere impugnate per revocazione: ... 4) se la sentenza e' l'effetto di un errore di fatto risultante dagli atti o documenti della causa. Vi e' questo errore quando la decisione e' fondata sulla supposizione di un fatto la cui verita' e' incontrastabilmente esclusa, oppure quando e' supposta l'inesistenza di un fatto la cui verita' e' positivamente stabilita, e tanto nell'uno quanto nell'altro caso se il fatto non constitui' un punto controverso sul quale la sentenza ebbe a pronunciare.

³ Marco Russo, *Revocazione* (Art. 395-403) (2018) paġni 58-59 fil-kullana Commentario del Codice di Procedura Civile a cura di Sergio Chiarloni.

sentenza jekk tkun tista' tiġi appoġġjata b'raġunijiet oħra indipendenti mill-iżball.

(5) **Ma jkunx ifforma punt ta' kontroversja** bejn il-partijiet, jiġifieri punt kontraddett u diskuss bejn il-partijiet li fuqu s-sentenza tkun ippronunzjat. L-iżball ma jista' qatt jikkonsisti f'interpretazzjoni, valutazzjoni jew ġudizzju żbaljati tal-fatti. F'każ bħal dan l-iżball ikun *error in iudicando*; jiġifieri żball fil-valutazzjoni tal-kwistjoni li tikkostitwixxi t-*thema decidendum* tal-mertu tal-każ jew fi kliem ieħor il-punt kontrovers, ibbażata fuq ir-riżultanzi proċesswali. L-iżball ma jistax ikun l-effett ta' apprezzament impreciz tal-kontenut konċettwali tat-teżijiet defensivi tal-partijiet. Il-fatt li jiġi nrorat mill-Qorti jrid ikun fatt konkordament maqbul mill-partijiet. Ma jistax ikun fatt kontrovers.

Kif inhu magħruf, fil-kodiċi ta' proċedura Taljan vigenti, bħal dak ta' qablu, hemm distinzjoni bejn ir-*revocazione* u l-*cassazione*. Ir-*revocazione* tixbah l-istitut tagħna tar-ritrattazzjoni; filwaqt li m'għandniex l-istitut tal-kassazzjoni.

L-Art. 395(4) fuq imsemmi, identiku għall-Art. 811(l) tagħna, jinstab fl-istitut tar-*revocazione*, li tixbaħ l-istitut tagħna tar-ritrattazzjoni. Il-kodiċi Taljan iżda jaħseb ukoll għal żball dwar fatt li jkun oġġett ta' kontroversja bejn il-partijiet. Dan jagħmlu permezz ta' dispożizzjoni

differenti, u li tinstab fl-istitut tal-kassazzjoni li tiskatta “**per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che e` stato oggetto di discussione tra le parti**”.<sup>4</sup> Ġie spjegat li “con questo vizio si denuncia... la violazione delle regole su cui si fonda la corretta ricostruzione dei fatti di causa, cioe` delle regole che conducono alla corretta **argomentazione del ragionamento logico** seguito dal giudice nel motivare”.⁵

Il-kliem tal-Art.811(l) fuq iċċitat huwa ċar u m’għandu bżonn tal-ebda interpretazzjoni. B’danakollu, konfront bejn it-test tal-kodiċi proċedurali tagħna ma’ dak Taljan ikompli juri kemm l-iżball li titkellem fuq l-liġi tagħna ma jistax ikun fuq punt kontrovers bejn il-partijiet. Tant li biex tiġi riveduta sentenza li jkun fiha żball dwar fatt kontrovers bejn il-partijiet il-leġislatur Taljan ħass il-ħtieġa li joħloq rimedju ieħor distint u separat.

9. Il-kwistjoni ċentrali ta’ din il-kawża hi jekk it-taraġ in kwistjoni jinstabx fil-proprjetà tal-atturi inkella tal-konvenuti. Huwa dwar dan li ddeċidiet din il-Qorti diversament kostitwita. Din iċ-ċirkostanza waħeda hija biżżejjed biex teskludi r-rimedju tar-ritrattazzjoni abbażi tal-para. (l) tal-Art. 811. Punt numru (5) fuq indikat ma ġiex sodisfatt.

⁴ Art. 360 para. 1, n. 5 c.p.c.

⁵ Bruno Sassani – Roberta Tiscini – Diritto Processuale Civile, Sintesi Ragionata (sena 2025), paġna 216.

10. Ir-ritrattandi qiegħda tistieden lil din il-Qorti tagħti interpretazzjoni differenti tal-fatti minn kif saret mis-sentenza attakkata. Interpretazzjoni ibbażata fuq paragun bejn il-kejl fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta u l-kejl riżultanti mill-pjanti sottomessi għall-finijiet ta' applikazzjoni għall-iżvilupp edilizzju PA 4897/19. Dan l-argument diġà gie mressaq u miċħud mill-Qorti in prima istanza u kkonfermata fl-appell. Issa, għall-ewwel darba qiegħda ssir ukoll riferenza għall-permess PA 2819/20 li m'hemm l-ebda riferenza għalih fl-atti jew id-dokumenti tal-kawża. Sar attentat ukoll biex f'dan l-istadju jiġi prodott għall-ewwel darba *survey ex parte*.

11. Għalhekk ir-ritrattazzjoni lanqas tissodisfa punti (1), (2) u (3) suċċitati.

12. L-ewwel aggravju m'għandu l-ebda siwi.

13. It-tieni aggravju huwa li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi. Huwa bbażat fuq **Artiklu 811(e)** li jgħid hekk:

“jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;

Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni.”

14. Dan il-motiv ta' ritrattazzjoni ġie ntrodott bl-Att. IX.1886. Kien jinstab b'hal motiv ewlieni ta' Kassazzjoni kodiċi ritwali ta' **Sardenja**.⁶

Skont Art. 586 ta' dan il-kodiċi tal-Italja qabel ma saret Stat wieħed:

“Le sentenzi pronunciate in ultima istanza in materia civile ed in materia commerciale, le quali contengano una **formale violazione** od una **falsa applicazione** della legge, possono essere impugnate mediante ricorso in cassazione con cui se ne addimandi l'annullamento.”

15. Art. 588 tal-istess kodiċi kien isemmi eżempji speċifiċi ta' **vjolazzjoni formali**, b'hal meta Qorti tiddikjara li hi kompetenti tisma' kawża meta l-kompetenza tkun tispetta lil xi Qorti oħra; meta sentenza jkollha pronunzjament li jmur direttament kontra dispożizzjoni espressa tal-liġi.

16. L-istess Art. 588 jikkonkludi billi jgħid:

“Havvi **falsa applicazione di legge** quando una disposizione generale fu applicata a caso sottratto per legge dal dominio di quella disposizione, o quando una disposizione eccezionale fu applicata a casi a cui non estende.”

17. Kif rajna, fil-kodiċi ta' Sardenja, il-leġislatur ħa ħsieb jagħti eżempji u jagħti definizzjoni biex jiddistingwi bejn vjolazzjoni u applikazzjoni ħażina tal-liġi.

18. Il-**Mattirolo** jisħaq li l-kunċett ta' vjolazzjoni tal-liġi m'għandux jiġi mħawwad ma' dak tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi.

⁶ Codice di Procedura Civile per gli Stati di Sua Maestà il Re di Sardegna (ippromulgat fl-1859).

“1030. Fra violazione e falsa applicazione della legge corre una differenza. La violazione è la negazione diretta del precetto legislativo : la falsa applicazione sta nell'erroneità del rapporto tra la legge ed il fatto: viola la legge chi apertamente ne disconosce il significato; la applica falsamente quegli, che, pur ritenuto il vero senso della medesima, la applica a fatti che non sono compresi nella sua disposizione. Così, ad es., la sentenza, la quale dichiara potersi con patto privato derogare alla competenza per ragione di materia, di valore o di grado, contiene una violazione di legge: la sentenza invece, che applica ad un contratto di locazione le norme regolatrici del contratto di vendita, contiene una falsa applicazione di queste norme. E qui è a notarsi come la falsa applicazione pò anche essere indiretta, consistere cioè nell'applicazione al fatto di leggi, che erroneamente si sia preteso di estendere per analogia a casi diversi.⁷”

19. Il-kodiċi ta' proċedura ċivili Taljan viġenti jagħti bħala wieħed mill-motivi ta' kassazzjoni:

“Art. 360 comma 1, (3): Per violazione o falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti e accordi collettivi nazionali di lavoro.”

20. Dwar din id-dispożizzjoni, il-kittieba kontemporanji **Sassani & Tiscini** josservaw dan li ġej:

"per violazione o falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti e accordi collettivi nazionali di lavoro" (art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.). In linea generale, i vizi di "violazione di legge" denunciabili con ricorso per cassazione sono raggruppabili in due categorie: i c.d. *errores in procedendo*, vizi attinenti alla violazione delle norme processuali (vizi di rito per nullità formali o extraformali); i c.d. *errores in iudicando*, errori attinenti alla violazione delle norme di diritto sostanziale. Il motivo del n. 3) art. 360 c.p.c. è generalmente ricondotto agli *errores in iudicando*, potendo con esso denunciarsi la violazione del diritto sostanziale. In particolare, per "norme di diritto" - la cui violazione o falsa applicazione è motivo di censura si intendono innanzi tutto la legge in senso formale, ma anche gli atti ad essa equiparati (decreti legge e decreti legislativi). Per norme di diritto si intendono poi tutte le altre fonti del diritto, ivi comprese le consuetudini. Per "violazione" si intende l'errata interpretazione della norma sindacata; per "falsa applicazione" l'errata

⁷ Luigi Mattiolo, Trattato di Diritto Giudiziario Italiano, ristampa della quinta edizione, Vol IV para 1030 pagina 934. (ippublikat 1933).

applicazione della norma ai fatti, cioè l'erronea riconduzione del caso concreto alla sua fattispecie normative.⁸

21. Id-doljanza tar-ritrattandi hi li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, naqset milli titlob li titressaq l-aħjar prova skont Art. 559 tal-kodiċi ritwali; u li dan l-allegat nuqqas issarraff f'applikazzjoni ħażina tal-liġi.

Kif jidher ċar mill-espożizzjoni tal-liġi u tad-dottrina li din il-Qorti għadha kif għamlet jidher ċar li dak li qiegħda tilmenta minnu r-ritrattandi jista' forsi jkun dwar vjolazzjoni tal-liġi, iżda żgur mhuwiex każ ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi. Il-liġi tagħna takkorda r-rimedju tar-ritrattazzjoni fil-każ ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi, iżda mhux ukoll fil-każ ta' vjolazzjoni tal-liġi. Din tal-aħħar il-legislatur tagħna, ma jsemmihex.

22. Dawn il-Qrati jirreferu indirettament għal din id-distinzjoni billi jsostnu li biex jirnexxi dan il-motiv ta' ritrattazzjoni, irid jintwera li l-Qorti applikat il-liġi ħażina għall-każ u mhux li applikat il-liġi t-tajba ħażin. F'dan il-każ, ir-ritrattandi qiegħda tallega li l-Qorti applikat il-liġi t-tajba - Art. 559 isemmi dwar il-ħtieġa tal-produzzjoni tal-aħjar prova – ħażin għaliex ma talbitx li titressaq din it-tip ta' prova.

23. Art. 816 tal-Kap. 12 jesiġi li r-ritrattand għandu **jsemmi l-liġi li messha għet applikata** iżda dan Budget Services Limited ma tagħmlux.

⁸ Bruno Sassani – Toberta Tiscini, Diritto Processuale Civile, Sintesi Ragionata (sena 2025), paġna 215.

Hija ġurisprudenza stabbilita li m'hemmx għalfejn din il-Qorti toqgħod tirrepeti li dan in-nuqqas waħdu huwa fatali għar-ritrattandi.

24. Biex jingħad kollox, kif sewwa rrimarkat ir-ritrattata, permezz ta' dan l-aggravju, ir-ritrattandi qiegħda tipprova tgħatti x-xemx bl-għarbiel, billi taħt il-pretest li saret applikazzjoni ħażina tal-liġi tistieden lil din il-Qorti tagħmel eżami mill-ġdid tal-provi; eżercizzju għal kollox aljen għall-istitut eċċezzjonali tar-ritrattazzjoni.

25. Għalhekk dan l-aggravju ma jiswiex.

Decide

26. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda tiċċad ir-rikors tal-konvenuta ritrattandi tal-11 ta' April 2025 għat-tħassir tas-sentenza tas-6 ta' Frar, 2025 u smigħ mill-ġdid tal-appell, bl-ispejjeż a karigu tar-ritrattandi.

Robert G. Mangion
Agent President

Grazio Mercieca
Imħallef

Mark Simiana
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss