MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1121/1995/2

George **ABELA**

vs

Joseph **CORTIS** bħala direttur ghan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited*; u b’degriet tat-12 ta’ Marzu, 2007, Mark Gasan assuma l-atti tal-kawża minflok is-soċjeta’ *S.M.W. Cortis Limited*

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Ottubru, 2007, li bih l-appellanti (aktar 'il quddiem imsejjaħ "ir-rikorrent") talab li din il-Qorti tħassar is-sentenza mogħtija minnha fis-27 ta' Lulju, 2007, u terġa' tisma' l-appell għall-finijiet tal-artikoli 811(e) u 811(*l*) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta wara li ippremetta illi:

"1. Illi b'ċitazzjoni preżentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Awissu, 1995, l-attur ippremetta li:

"Permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Lulju, 1966, iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, huwa kien xtara mingħand Francis Cremona diversi għelieqi, fosthom għalqa limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada *'Ta' Bondin'*[1] ta' kejl ta' ċirka ħamest itmiem, żewġ sigħan u disa' kejliet (T5.2.9), b'kamra u bir tal-ilma, tikkonfina mil-Lvant ma' Sqaq *'Ta' Bondin'*, minn Nofsinhar ma' wied u mill-Punent ma' wied ieħor; għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada *'Ta' Bondin'* tikkonsisti f'ħabel u f'porzjon ta' ħabel ieħor ta' raba' tajjeb maqsum b'sinjal tal-ġebel minn naħa tal-punent mill-proprjetà ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tiegħu, ta' kejl ta' żewġt itmien, li fiha bir tal-ilma, tmiss mit-Tramuntana ma' raba' ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tiegħu, min-Nofsinhar ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mill-Punent ma' raba' ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tiegħu u mil-Lvant ma' raba tal-werrieta Attard ta' Cristofru jew l-*aventi causa* tagħhom; porzjon diviża mill-għalqa *Tal-Bokkija'* limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada *'Ta' Bondin'* tal-kejl ta' ċirka sigħajn u seba' kejliet u nofs (T0.2.7$^1/_2$) u tmiss mir-riħ isfel mar-raba' ta' Filippo Aġius jew l-*aventi causa* tiegħu, mit-tramuntana ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mil-Lbiċ ma' raba' mqabbel għand *'Pawlu n-Nugex'* jew l-*aventi causa* tiegħu, u mill-Grigal ma' beni tal-Knisja ta' Ħaż-Żebbuġ, jew l-*aventi causa*; u għalqa li qiegħda fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, kontrada *'Ta' Bondin'*, tal-kejl ta' ċirka erba' tomniet u erba' sigħan (T4.4.0), tmiss mil-Lvant, mill-Punent u mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi tal-Avukat Dottor Filippo Debono jew l-*aventi causa* tagħhom u min-Nofsinhar mat-triq (Dok "A");

---

[1] Fiċ-Ċitazzjoni, l-isem tal-għalqa huwa mogħti bħala "Ta' Bordin"

"Permezz ta' kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981, u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras l-attur ikkonċeda lil Edwin Micallef b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa l-għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada *'Ta' Bondin'* ta' kejl ta' ċirka erbat elef, mitejn u sebgħa u tletin punt disgħa ħamsa sebgħa metri kwadri (4,237.957m^2), konfinanti mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, minn Nofsinhar ma' wied u mit-Tramuntana ma' beni tal-attur;

"Permezz tal-istess kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981, u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, l-attur ikkonċeda lil Emanuel Scicluna b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa l-għalqa tal-kejl ta' ċirka ħamest elef u tmienja u ħamsin punt ħamsa sebgħa żero metri kwadri (5,058.570m^2), konfinanti mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mill-Punent u mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi tal-Avukat Dottor Filippo Debono, jew l-*aventi causa* tiegħu (*vide* Dok "B" u Dok "Ċ");

"Permezz ta' kuntratt datat it-23 ta' Frar, 1987, u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, l-imsemmija Edwin Micallef u Emanuel Scicluna biegħu u ttrasferew dawn iż-żewġ għelieqi lil ċertu Saviour Falzon (Dok "D" u "E");

"Sussegwentement dawn iż-żewġ għelieqi waqgħu f'idejn il-konvenut *nomine*;

"Dawn l-għelieqi jinsabu f'*Land Registration Area*;

"Meta l-attur kien ittrasferixxa dawn iż-żewġ għelieqi lill-imsemmija Edwin Micallef u Emanuel Scicluna huwa kien irriżerva u żamm għalih passaġġ ta' għaxar piedi wisgħa, liema passaġġ jikkonfina min-Nofsinhar mal-għalqa li l-attur kien ittrasferixxa lil Edwin Micallef u mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'* (Dok "Ċ" u "E"), kif juri l-istess kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981 (Dok "B") li jgħid li l-għalqa li l-attur ittrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lil Edwin Micallef tikkonfina mit-Tramuntana ma' tal-attur, u *cioe'* ma' dan il-passaġġ t'għaxar piedi wisgħa;

"Il-konvenut *nomine* abbużivament, illegalment u mingħajr ebda titolu validu, okkupa dan il-passaġġ proprjetà tal-

attur, ksieh bil-konkos, għalaq il-passaġġ bil-ġebel u neħħa l-pilastri li kien hemm fuq il-parti ta' quddiem tal-passaġġ viċin sqaq *'Ta' Bondin'*;

"Minkejja li ġie interpellat anke permezz t'ittra uffiċjali datata s-6 ta' Lulju, 1995 (Dok "F") biex jiżgombra u jirripristina dan il-passaġġ għall-istat li kien fih qabel, il-konvenut *nomine* baqa' inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

"L-attur għalhekk talab sabiex il-Qorti:

"i) tiddikjara li l-konvenut *nomine* qiegħed jokkupa l-passaġġ ta' għaxar piedi wisgħa, liema passaġġ jikkonfina min-Nofsinhar mal-għalqa li l-attur kien ittrasferixxa lil Edwin Micallef u mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, proprjetà ta' l-attur, illegalment, abbużivament u mingħajr ebda titolu validu;

"ii) tikkundanna lill-konvenut *nomine* biex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-imsemmi passaġġ; u

"iii) tikkundanna lill-konvenut *nomine* biex fi żmien qasir u perentorju, jirripristina l-imsemmi passaġġ għall-istat li kien fih qabel u, fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex jeżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa għal dan il-għan huwa stess a spejjeż tal-konvenut *nomine* okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

"Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata s-6 ta' Lulju, 1995, kontra l-konvenut *nomine* li huwa nġunt għas-subizzjoni;

"2. Illi permezz tan-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha s-soċjetà konvenuta *SMW Cortis Limited* eċċepiet illi:

"i) fl-ewwel lok, l-attur irid jipprova l-interess ġuridiku tiegħu;

"ii) sekondarjament, it-talbiet attriċi huma insostenibbli billi fl-ebda wieħed mill-kuntratti msemmija fiċ-ċitazzjoni ma

hemm riferenza għall-passaġġ *de quo agitur* jew xi riżerva dwaru;

"iii) salvi eċċezzjonijiet oħra.

"3. Illi b'sentenza tagħha tal-14 ta' Ottubru, 2004, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u, filwaqt li laqgħet it-talbiet attriċi, iddikjarat li l-imsemmija strippa ta' art fil-kontrada *'Ta' Bondin'* limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, wiesa' għaxar piedi, kif fuq deskritta, hija proprjetà tal-attur u ordnat lill-istess konvenuta tiżgombra minn dik l-art u tirripristinaha għall-istat li kienet qabel l-okkupazzjoni illegali tagħha, a spejjeż tagħha u taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-A.I.Ċ. René Buttiġieġ, fi żmien erbgħin jum mid-data tas-sentenza. L-ewwel Qorti ordnat ukoll li f'każ li dan ix-xogħol ma jsirx fiż-żmien stipulat, dan għandu jsir mill-attur, taħt id-direzzjoni tal-istess perit, a spejjeż tal-esponenti. L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mis-soċjetà konvenuta;

"4. Illi s-soċjetà konvenuta ħasset ruħha aggravata minn din id-deċiżjoni u interponiet appell minnha quddiem din l-Onorabbli Qorti.

"5. Illi fil-mori tal-appell, permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Jannar, 2007, ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Attard, l-esponenti Mark Gasan akkwista mingħand is-soċjeta' konvenuta *S.M.W. Cortis Limited*, l-għalqa *'Ta' Bordin'* magħrufa wkoll bħala *Saint Paul's Farm*, fi Sqaq Ta' Bordin, Żebbuġ, reġistrata mar-Reġistru tal-Art biċ-ċertifikat tal-Art numru żero sebgħa żero żero żero żero erbgħa sebgħa (07000047) suġġetta għall-ħlas tas-subċens annwu u perpetwu ta' għaxar liri Maltin (Lm 10), inkluż id-drittijiet litiġjużi fosthom id-dritt li jipprosegwi din il-kawża minflok is-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited*; u b'degriet ta' din il-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Marzu, 2007, huwa ġie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawża minflok is-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited*.

"6. Illi b'sentenza tas-27 ta' Lulju, 2007, il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell ta' l-esponenti u ikkonfermat is-

sentenza appellata, ħlief għall-parti fejn kien ġie nominat il-Perit René Buttiġieġ biex jissorvelja l-esekuzzjoni tas-sentenza, u *stante* l-mewt tal-imsemmi perit, issostitwiet għalih lill-Perit Richard Aquilina.

“7. Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat minn din is-sentenza u jidhirlu li hemm lok ta’ ritrattazzjoni a bażi tal-artikoli 811(*e*) u (*l*) tal-Kodiċi ta’ Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili kif spjegat hawn taħt.

“8. Fil-fehma tal-esponenti, l-imsemmija sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti tas-27 ta’ Lulju, 2007 applikat il-liġi ħażin in kwantu injorat għal kollox l-effetti tat-titolu garantit fuq l-għalqa sħiħa, inkluża l-istrixxa in kwistjoni, li l-esponenti u l-awturi tiegħu għandhom bir-reġistrazzjoni fir-Reġistru ta’ l-Artijiet, u erronjament irriteniet li l-esponenti naqas li jqajjem il-kwestjoni tat-titolu garantit quddiem l-ewwel Qorti.

“9. Il-fatti rilevanti fil-qosor huma s-segwenti:

“(i) L-attur George Abela xtara l-għalqa in kwestjoni, flimkien ma’ art oħra, mingħand Francis Cremona b’att tan-Nutar Philip Saliba tal-31 ta’ Lulju, 1966.

“(ii) Sussegwentement, l-attur ittrasferixxa l-għalqa in kwestjoni lil Edwin Micallef b’att tan-Nutar Joseph Sciberras tas-6 ta’ Novembru, 1981, li permezz tiegħu ittrasferixxa wkoll art oħra fl-istess kontrada lil Emanuel Scicluna. F’dan il-kuntratt la jissemma passaġġ u lanqas xi riżerva ta’ drittijiet favur l-attur, anzi jingħad espressament li l-għelieqi qed jingħataw bħala liberi minn kull qbiela jew dritt ta’ terzi. Mal-kuntratt kienet mehmuża pjanta fejn tissemma “*10’ passageway in black*” bi vleġġa diretta lejn l-għalqa in kwestjoni.

“(iii) Edwin Micallef u Emanuel Scicluna biegħu l-porzjoni rispettiva tagħhom, bl-istess deskrizzjoni kif xtraw, lil Saviour Falzon, b’att wieħed tat-23 ta’ Frar, 1987, ippubblikat min-Nutar Joseph Sciberras. Peress li din l-art kienet tinsab f’*compulsory registration area*, fid-29 ta’ Ottubru, 1987, ġiet reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet f’isem

Saviour Falzon b'**titolu assolut**. Kif jidher mill-pjanti taċ-ċertifikat tat-titolu (Titolu Nru. 110901003), l-art indikata bħala koperta f'dan it-titolu assolut tinkludi l-għalqa kollha kompriża bejn il-ħitan li jdawruha, inkluż il-ħajt fuq it-Tramuntana li kien jifred l-għalqa minn dik f'livell ogħla tmiss. Ebda passaġġ ma nqata' minn dan il-ħabel. Iċ-ċens fuq l-għalqa ġie wkoll reġistrat sħiħ mingħajr ebda tnaqqis.

"(iv) Saviour Falzon biegħ l-istess art li kellu reġistrata fuqu lil *I.S.M. Agricultural Limited* b'att tan-Nutar Nicola Said tal-10 ta' Ġunju, 1988. Dan it-trasferiment ġie wkoll debitament reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet. Bis-saħħa ta' din ir-reġistrazzjoni, *I.S.M. Agricultural Limited* akkwistat it-titolu assolut fuq l-għalqa kollha.

"(v) Is-soċjetà konvenuta *S.M.W. Cortis Limited* akkwistat l-għalqa mingħand *I.S.M. Agricultural Limited* b'att tan-Nutar Victor John Bisazza ta-25 ta' Mejju, 1993 u l-għalqa kollha ġiet reġistrata b'titolu assolut favur l-istess soċjetà. Iċ-ċertifikat ta' dan it-Titolu Assolut jinsab esebit bħala Dok "PL".

"(vi) Fil-mori tal-appell l-istess għalqa reġgħet ġiet trasferita favur l-esponenti Mark Gasan b'att tan-Nutar Pierre Attard tat-23 ta' Jannar, 2007.

"(vii) L-attur jirrikonoxxi li fuq il-post qatt ma kien hemm xejn x'juri li kien hemm passaġġ u l-ħamrija tal-għalqa kienet tasal sal-ħitan tas-sejjieħ li jiddelimitawha. *Inoltre*, mhux kontestat li ma kien sar ebda *survey* jew kejl ieħor tal-għalqa meta din inbiegħet mill-attur; il-partijiet kienu waslu għall-kejl indikat fil-kuntratt billi dan kien ġie skalat approssimativament minn fuq pjanta tal-*Public Works*. Dan jinsab konfermat ukoll fl-osservazzjonijiet tal-perit tekniku René Buttiġieġ li elenka li "***fuq il-post ma kien hemm ebda indikazzjoni li l-għalqa, mdawwra bil-ħitan tas-sejjieħ. ma kinetx tappartjeni kollha lilu [lill-konvenut]***". Effettivament, l-esponenti u l-awturi tiegħu dejjem kellhom il-pussess esklussiv tal-għalqa intiera, mingħajr ebda restrizzjoni jew tnaqqis, u dejjem ħallsu waħedhom iċ-ċens sħiħ gravanti l-istess għalqa.

"10. Fis-sentenza tagħha, l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li mill-provi, ċjoè mill-pjanta annessa mal-kuntratt tat-trasferiment, jirriżulta li George Abela kellu l-intenzjoni li jirriżerva favur tiegħu strixxa ta' għaxar piedi.

"11. Filwaqt li din il-Qorti ma laqgħetx is-sottomissjonijiet tal-esponenti dwar l-elementi li kellhom jiġu ippruvati mill-attur f'azzjoni rivendikatorja bħal din, hija spjegat li, b'applikazzjoni tal-prinċipji ta' l-*actio publiciana*, dan ma kellux bżonn jipprova titolu oriġinali fuq l-istrixxa art in kwestjoni imma kien jibbasta għalih li jipprova titolu fuq l-art anterjuri u aħjar minn dak tal-esponenti. L-esponenti josserva però li anke din l-argumentazzjoni stess kellha twassal lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet attriċi billi b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap 296), hija kellha neċessarjament tikkonkludi li t-titolu ta' l-esponenti fuq din l-istrixxa art huwa ferm aktar b'saħħtu minn dak tal-attur.

"**Applikazzjoni ħażina tal-liġi (Art. 811(*e*))**

"12. Kif ġa ingħad, m'hemmx kwistjoni dwar it-titolu garantit tal-esponent, u tal-awturi tiegħu qablu, fuq l-istrixxa art in kwistjoni. Dan kollu jinsab konfermat miċ-ċertifikat tat-titolu maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet (Dok PL), li juri, bi pjanta preċiża, li l-għalqa kollha kif imdawra bil-ħitan tas-sejjieħ u kif soġġetta għas-subċens sħiħ ta' Lm 10 fis-sena, kienet dakinhar tinsab reġistrata b'titolu garantit favur is-soċjeta' *S.M.W. Cortis Limited*. Ma kien hemm bżonn ebda eċċezzjoni formali sabiex din il-Qorti tqis in-natura u l-konsegwenzi ta' dan it-titolu fil-parametri tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296). Iċ-ċertifikat imsemmi jikkostitwixxi fit-totalita' tiegħu prova legali awtentika tal-kontenut kollu tiegħu, inkluż il-pjanta msemmija, li tifforma parti integrali minnu (**Artikolu 55 tal-Kap. 296**). Filfatt, l-artikolu 627(f) tal-Kap. 12 isemmi espressament iċ-ċertifikati maħruġin mir-Reġistratur tal-Artijiet bħala '*dokumenti ... ammissibbli bi prova li ma tkun meħtieġa ebda prova oħra tal-awtentiċita' tagħhom, ħlief dik li tidher minnhom infishom, u jipprovaw dak li jkun fihom, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju*'. Ma kienet

għalhekk meħtieġa ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens min-naħa tal-konvenuti sabiex din il-Qorti tieħu konjizzjoni ta' din il-prova prinċipali fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar min mill-kontendenti għandu l-aħjar titolu fuq l-istrixxa art in kwistjoni.

"13. F'kull kaz, it-titolu u d-drittijiet rikonoxxuti miċ-ċertifikat ta' titolu garantit fuq il-proprjeta' immobbli taħt l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' l-Artijiet huma materja ta' <u>ordni pubbliku</u> tant li dan it-titolu ta' proprjeta' huma garantit mill-Gvern. Salv korrezzjonijiet f'ċirkostanzi speċjali kif provdut fl-istess Att, min jiġi preġudikat b'xi reġistrazzjoni ta' titolu garantit jista' biss jitlob għal indennizz fejn ikunu jikkonkorru r-rekwiżiti stipulati fl-istess Att. Kienet għalhekk żbaljata din il-Qorti meta kkunsidrat bi prova l-atti maħruġa mid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku, preżentati miż-żewġ naħat, iżda naqset li tikkunsidra dak maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet, u dan minkejja li l-atti reġistrati fir-Reġistru Pubbliku m'huma bl-ebda mod garantiti mill-Gvern.

"14. F'dan ir-rigward, l-**artikolu 22 tal-Kap. 296** jipprovdi ċar li "*Ir-reġistrazzjoni ta' kull persuna bħala sid ta' art b'titolu assolut jagħti lil persuna hekk reġistrata* ***titolu irrevokabbli*** *għaliha, jiġifieri,* ***<u>titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att</u>****, flimkien mad-drittijiet, il-privileġġi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x'jaqsm ma' dik l-art.*" Aktar minn hekk, l-**artikolu 27(1)** tal-istess Att jipprovdi li "*Disponiment ta' art reġistrata b'titolu assolut ... għandu, meta jiġi reġistrat, jagħti lill-persuna li favur tagħha jkun sar id-disponiment* ***titolu irrevokabbli*** *għaliha, jiġifieri* ***<u>titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att</u>***".

"15. Għaldaqstant, fl-eżami tal-provi fil-kuntest tal-azzjoni rivendikatorja tentata mill-attur, il-Qorti ma setgħetx tinjora t-titolu garantit u irrevokabbli tal-esponenti fuq l-għalqa sħiħa (inkluż l-istrixxa in kwistjoni), kif jirriżulta mill-atti. Dan it-titolu ma ġie bl-ebda mod kontestat kif tipprovdi l-liġi. F'dan ir-rigward, il-liġi hija ċara f'illi dan it-titolu irrevokabbli jista' jiġi megħlub biss b'korrezzjoni fir-Reġistru bil-mod u fiċ-ċirkostanzi speċifikament elenkati fl-

Artikolu 51 tal-Kap. 296. M'hemm l-ebda mod ieħor kif dan it-titolu garantit tal-esponenti fuq l-għalqa kollha, u tal-awturi tiegħu qablu, seta' jiġi impunjat.

"16. Konsegwentement, din il-Qorti kellha tikkunsidra l-prova tat-titolu tal-esponenti, konsistenti fiċ-ċertifikat tat-titolu assolut tiegħu tal-għalqa kollha inkluża l-istrixxa in kwistjoni, fil-kuntest tal-piż mogħti lilha, u d-drittijiet naxxenti minnha kif stipulati fid-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar ir-Reġastrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296). Għalhekk, in vista tat-titolu garantit u irrevokabbli tal-esponenti fuq l-art sħiħa, inkluża l-parti reklamata mill-attur, din l-istess Qorti kellha neċessarjament tiddikjara li t-titolu ta' l-esponent huwa wieħed aħjar minn dak ta' l-attur.

"**Żball (Art. 811(*l*))**

"16. (*sic*) Inoltre, u bla preġudizzju, is-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju, 2007, kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti ta' din l-istess kawża. Il-Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha li ma tapplikax id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 296 fuq is-suppożizzjoni żbaljata li l-esponent, u s-soċjetà *S.M.W. Cortis Ltd* qablu, naqsu li jissollevaw il-kwistjoni tat-titolu garantit tagħhom fuq l-għalqa kollha, inkluż l-istrixxa in kwistjoni, quddiem l-ewwel Qorti. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti iċċitat ġurisprudenza fis-sens li mhux leċitu li fi stadju ta' appell xi waħda mill-partijiet tqajjem materji li ma jirriżultawx mill-atti proċesswali, "*anke għaliex mhux aċċettat illi l-kontroparti tiġi sorpriża b'materja li qatt ma nġiebet għad-diskussjoni quddiem il-Qorti ta' Prim'Istanza*" (para 16.1 tas-sentenza). Bir-rispett dovut, din is-sottomissjoni mhiex korretta u ma tapplikax fil-kawża preżenti.

"17. Jibda biex jingħad li l-leġislatur innifsu, bl-**artikolu 145** tal-Kap. 12, ippermetta lill-partijiet fl-appell sabiex '*Mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor*'. L-**artikolu 150** tal-Kap. 12 jmur oltre minn hekk, u saħansitra jvesti lil din il-Qorti bid-diskrezzjoni li tammetti dokumenti ġodda fi stadju aktar tardiv meta '*tkun sodisfatt mill-ħtieġa jew mill-utilita'*'. Dwar

dawn id-dispożizzjonijiet ġew spjegati u mfissra fit-tul minn din il-Qorti fis-sentenza **Alfio Borg vs *Fogg Insurance Ltd et*** (4.11.2005) fejn l-istess Qorti ċaħdet talba għall-isfilz ta' dokument ġdid ippreżentat mar-rikors tal-appell. Huwa ċar għalhekk li fl-ebda każ ma setgħet din il-Qorti tirrifjuta li tikkunsidra l-portata u l-konsegwenzi tal-prova tat-titolu garantit tal-esponenti, u l-awturi tiegħu, fuq l-istrixxa art in kwistjoni, tenut kont tal-importanza ta' din l-istess prova għall-eżitu tal-kawża.

"18. Bla preġudizzju, kif ġà ngħad aktar 'il fuq, jirriżulta mill-atti tal-kawża stess li ċ-ċertifikat tat-titolu garantit tal-konvenuti fuq l-għalqa kollha, maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet, ġie ppreżentat quddiem l-ewwel Qorti. Aktar minn hekk, il-kwistjoni tat-titolu assolut li jgawdi l-esponent kienet mertu tal-provi tul il-proċess kollu. L-esponent jissottolinja xi wħud mir-riferenzi:

"(i) Ibda biex l-istess attur fiċ-ċitazzjoni tiegħu, jippremetti li l-proprjeta' in kwistjoni tinsab f'*Land Registration Area*. Huwa għalhekk mill-bidu nett kien konxju ta' dan il-fatt u li dan kellu konsegwenzi fuq il-pretensjonijiet tiegħu.

"(ii) Fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mal-eċċezzjonijiet tiegħu il-konvenut jispjega li "*in effetti t-titolu ġie reġistrat 'assolut' fuq l-art kollha mingħajr referenza għall-passaġġ*." (Par 2 tad-dikjarazzjoni).

"(iii) Fil-kuntratt tal-akkwist mis-soċjetà konvenuta jissemma espressament li "*dan l-immobbli jinsabu reġistrati mad-Dipartiment tal-Art b'titolu assolut f'isem il-kumpannija bin-numru ta' reġistrazzjoni wieħed wieħed żero disgħa żero wieħed żero żero tlieta (110901003)*" (Dok. JC1)

"(iv) Waqt il-kontro-eżami tal-attur, sarulu domandi dwar ir-reġistrazzjoni ta' l-art. Huwa ġie mistoqsi espressament jekk kienx jaf li wara li biegħ l-art din kienet ġiet reġistrata b'titolu assolut. L-attur ammetta li kien jaf li l-inħawi fejn kien hemm l-art kienet saret *Registration Area*, però ma kienx mar jiċċekkja kif ġiet reġistrata l-art li biegħ lil

Micallef. (ara seduti tal-10 ta' Jannar, 1997 u tal-10 ta' Marzu, 1997).

"(v) Joe Cortis xehed li "*Qabel ma xtrajt l-art ottenejt il-kopja tar-reġistrazzjoni ta' l-art mid-Dipartiment tar-Reġistrazzjoni tal-Artijiet*" (seduta 14 ta' Lulju, 1997)

"(vi) Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu quddiem l-ewwel Qorti l-attur iwieġeb proprju għas-sottomissjonijiet tal-konvenut dwar il-fatt li l-art kollha kienet ġiet reġistrata b'titolu assolut u saħansitra jammetti li l-**għalqa sħiħa** kienet ġiet reġistrata fuq il-konvenut u jipprova jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu billi jargumenta erroneament li "*jekk l-art ġiet reġistrata ħażin minn Hazzouri* [awtur tal-esponenti] *allura dan jirrispondi hu għall-aġir ta' l-iżball ta' Hazzouri; ma jistax bl-ebda mod jiġi akkolpat fuq l-attur u bl-istess mod ma jista' jinċidi xejn fuq it-titolu o meno ta' l-attur*." (para 7 tan-Nota ta' sottomssjonijiet tan-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili).

"(vii) Ġie esebit ukoll bħala prova iċ-ċertifikat tat-titolu tal-esponent, u anke jekk l-ewwel Qorti ma għamlet ebda referenza għas-sottomissjonijiet fir-rigward da parti tal-konvenut, il-kwistjoni legali ġiet trattata ukoll quddiem l-istess Qorti.

"Dawn ir-riferenzi, u oħrajn fl-atti tal-kawża juru biċ-ċar li din il-Qorti żbaljat meta fis-sentenza tagħha argumentat li d-difiża dwar it-titolu garantit ma tqajmitx quddiem l-ewwel Qorti. Anke jekk ma saritx b'forma ta' eċċezzjoni formali, il-provi neċessarji saru b'tali mod li jinnewtralizzaw il-provi tal-attur fir-rigward. Jingħad ukoll li minkejja li l-attur ammetta li kien jaf li l-art kienet tinsab f'*Land Registration Area*, ma ressaq ebda prova biex juri li d-dritt pretiż minnu kien effettivament reġistrat skond il-liġi, jew ta' lanqas li ipprova jikkontesta r-reġistrazzjoni tal-esponent u l-awturi tiegħu fir-Reġistru ta' l-Artijiet.

"19. Għar-raġunijiet premessi l-esponenti jissottometti bir-rispett illi hemm lok li s-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Lulju, 2007, fl-ismijiet "George Abela *vs* Joseph Cortis

bħala Direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited* u b'degriet tat-12 ta' Marzu, 2007, Mark Gasan assuma l-atti tal-kawża minflok is-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited*" (Ċitazzjoni Numru 1121/95TM) tiġi mħassra u l-kawża tiġi ritrattata minħabba li l-istess sentenza applikat il-liġi ħażin u minħabba li s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża u dan ai termini tal-paragrafi (*e*) u (*l*) ta' l-artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

"20. Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jagħmel riferenza għall-atti tal-kawża u l-provi kollha prodotti u jirriserva li jġibu (*sic*) kull prova oħra permessa mil-liġi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha tħassar is-sentenza tagħha tas-17[2] ta' Lulju, 2007, fl-ismijiet premessi "George Abela *vs* Joseph Cortis bħala Direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited* u b'degriet tat-12 ta' Marzu, 2007, Mark Gasan assuma l-atti tal-kawża minflok is-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited*" (Ċitazzjoni Numru 1121/95TM) li biha laqgħet it-talbiet attriċi u iddikjarat li l-istrippa art fil-kontrada '*Ta' Bondin*' limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, wiesa' għaxar piedi posseduta mill-esponenti, hija proprjetà tal-attur u ordnat lill-esponenti tiżgombra minnha, u tordna t-trattazzjoni mill-ġdid ta' l-Appell kif fuq ingħad u għar-raġunijiet indikati u *ai termini* ta' l-artikolu 811(*e*) u (*l*) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement tilqa' l-appell magħmul mill-konvenut appellanti u tiċħad għalhekk it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi u tal-preżenti proċedura kontra l-attur";

Rat ir-Risposta mressqa mill-intimat appellat fis-27 ta' Diċembru, 2007, li biha u għar-raġunijiet fiha mfissrin, qanqal sensiela ta' kwestjonijiet preliminari proċedurali. Minbarra dan, fil-mertu, jisħaq li l-ebda waħda miż-żewġ kawżali msemmija mir-rikorrent ma huma mistħoqqa. Dan jgħidu għaliex, fir-rigward tal-kawżali maħsuba fl-artikolu 811(*e*), il-kwestjoni dwar liema liġi messha kienet applikata tqajmet kemm quddiem il-Qorti tal-ewwel istanza u kif ukoll quddiem din il-Qorti. Dwar il-kawżali maħsuba

---

2 B'degriet tat-22 ta' Mejju, 2008, dik iċ-ċifra nbidlet biċ-ċifra « 27 »

fl-artikolu 811(*l*), jgħid li f’dan il-każ ma kienx hemm l-ebda żball li jwassal għat-tħassir tas-sentenza kif hija mfissra fl-istess dispożizzjoni tal-liġi;

Rat it-tliet Noti ta’ astensjoni tas-7 ta’ Jannar, 2008, imressqin għall-finijiet tal-artikolu 734(1)(*d*)(ii) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili;

Rat in-Nota mressqa mill-intimat appellat George Abela fil-15 ta’ Jannar, 2008[3], li biha rtira ż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari mqanqlin fir-Risposta tiegħu;

Rat is-surroga tas-17 ta’ Jannar, 2008[4], li biha twaqqfet din il-Qorti kif issa kostitwita;

Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi maqtugħa minn din il-Qorti fis-27 ta’ Lulju, 2007;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-22 ta’ Mejju, 2008;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda talba ta’ rivendika ta’ strixxa art f’għalqa magħrufa bħala “*Ta’ Bordin*”, fil-limiti ta’ Ħaż-Żebbuġ, Malta, li l-attur appellat jgħid li r-rikorrent jew l-awtriċi tiegħu bla jedd u kontra r-rieda tiegħu approprijaw għalihom billi għamlu fiha xogħlijiet u ċaħħduh mill-użu tagħha;

Illi b’sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta’ Ottubru, 2004[5], dik il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-intimat appellat George Abela, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-kumpannija mħarrka u ordnatilha biex toħroġ

---

3 F’paġ. 65 tal-inkartament tar-ritrattazzjoni

4 Paġ. 66 tal-inkartament tar-ritrattazzjoni

5 Paġġ. 124 sa 139

minn dik l-istrixxa art fi żmien erbgħin jum u, fin-nuqqas, tat is-setgħa lill-attur appellat biex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż tal-kumpannija, kollox taħt is-sorveljanza tal-perit tekniku René Buttiġieg;

Illi b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju, 2007[6], fuq appell mill-kumpannija *S.M.W. Cortis Limited*, dik is-sentenza kienet konfermata għal kollox, ħlief li x-xogħlijiet kellhom isiru taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett ieħor minħabba li, sadattant, il-perit Buttiġieġ kien miet;

Illi l-ewwel osservazzjoni li għandha ssir hija li r-ritrattazzjoni hija rimedju straordinarju mħolli li jsir biss fil-każijiet stabiliti fil-liġi liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira ristretta u bla tiġbid jew analoġija[7]. Sadattant, ix-xogħol ta' din il-Qorti, sakemm tkun għadha qiegħda tqis jekk jeżistux raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar is-sentenza attakkata, huwa dak li tara biss jekk kemm-il darba tirriżultax imqar waħda miċ-ċirkostanzi proċedurali maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi Proċedurali. Fl-istadju *in rescindendo* din il-Qorti m'għandhiex tgħarbel mill-ġdid dwar jekk hi taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza attakkata;

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

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

[6] Paġġ. 159 sa 163

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

tħassir u s-smigħ mill-ġdid. Dan jgħodd għal kull waħda mill-kawżali maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi[8];

Illi **dwar il-kawżali tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi** (Art. 811(e) tal-Kap 12), ir-rikorrent jgħid li din il-Qorti, fis-sentenza li tagħha qiegħed jitlob it-tħassir, naqset li tieħu qies tal-fatt li l-art in kwestjoni tinsab reġistrata b'titolu assolut taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta, u naqset ukoll li tapplika l-effetti ta' dik ir-reġistrazzjoni minkejja li huma effetti li jolqtu l-ordni pubbliku;

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

Illi minn dan joħroġ li s-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment tal-parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar it-tifsira jew l-interpretazzjoni li l-Qorti (fis-sentenza attakkata) tkun tat lill-fatti li jirriżultawlha jew tal-liġi li tkun tgħodd għal dawk il-fatti. Ir-ritrattazzjoni tingħata biss meta għal dawk il-fatti aċċertati, tiġi mħaddma liġi li ma kinitx tapplika għall-każ. Terġa' u tgħid, f'każ bħal dan lanqas tingħata r-ritrattazzjoni jekk il-kwestjoni kienet tirrigwarda tifsira ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun espressament iddeċidiet;

Illi l-funzjoni ta' kull Qorti li tinterpreta u tqis il-fatti li jirriżultawlha, flimkien mas-setgħa u d-dmir li tapprezzahom u tapplika għalihom il-liġi li tgħodd, huma l-qofol tal-eżerċizzju tagħha. Dan l-eżerċizzju jġib miegħu element ta' użu ta' diskrezzjoni raġunata li l-liġi espressament tagħti lill-ġudikant. Dwar dan l-eżerċizzju, ma jingħata l-ebda rimedju ta' ritrattazzjoni[9], u dan kemm

[8] App. Ċiv. **20.2.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Dalli vs Sare'*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.373**) u App. Inf. **20.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Catherine Caruana et. vs Anna Schembri et.,***

[9] App. Ċiv. **8.11.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Pavia*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.326**)

jekk il-fehma raġonevoli li jkun wasal għaliha l-ġudikant tkun waħda oġġettivament tajba jew kif ukoll jekk ma tkunx. Dawn jikkwalifikaw bħala "*i giudizi sovrani del magistrato*"[10];

Illi wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-vjolazzjoni tal-liġi, li tfisser iċ-ċaħda diretta tal-preċett leġislattiv[11]. Iż-żewġ ċirkostanzi m'humiex l-istess ħaġa u m'għandhomx jitħalltu bħallikieku ħaġa waħda. L-applikazzjoni tal-liġi ħażina sseħħ meta jkun hemm nuqqas ta' qbil bejn il-fatti li jirriżultaw u l-liġi li kellha tapplika għal dawk il-fatti. Fi kliem l-awturi l-aktar imrawmin f'din il-materja, "*falsa applicazione* (di legge) *è la sconvenienza di rapporto che passa tra la legge e il fatto. Havvi falsa applicazione di legge quando una disposizione generale fu applicata a caso sottratto per legge al dominio di quella disposizione, o quando una disposizione eccezionale fu applicata a casi a cui non si estende. ... (L)a falsa applicazione è sempre positiva; è un vero scambio che sposta il diritto o lo colloca una base arbitraria*"[12];

Illi bl-istess mod wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-interpretazzjoni ħażina. L-interpretazzjoni jew it-tifsir tal-liġi hija wkoll waħda mill-attributi tas-sovranità tal-ġudikant u, bħala tali, m'hijiex suġġetta għar-ritrattazzjoni[13]. Għalhekk, biex tingħata r-ritrattazzjoni, irid jintwera li l-Qorti applikat il-liġi l-ħażina fis-sentenza attakkata u mhux li applikat b'mod ħażin il-liġi t-tajba li kienet tgħodd għall-każ[14]. Huwa minħabba f'hekk ukoll li l-liġi[15] – sewwasew b'riferenza għall-kawżali maħsuba fil-paragrafu (*e*) tal-arikolu 811 – trid li min jitlob

---

10 Mattirolo <u>*Trattato di Diritto Giudiziario Civile*</u> (1904), Vol. IV, par. 1043

11 Merċieca <u>*Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni tas-Sentenzi*</u> (2005), Kap 6, paġ. 126

12 Borsari <u>*Il Codice Italiano di Procedura Civile Annotato*</u> (1872), f'par. 648

13 App. Ċiv. **3.2.1930** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Żarb vs Bartolo*** (Kollez. Vol: **XXVII.i.433**)

14 App. Ċiv. **14.11.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Hicklin et vs Hicklin*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.862**)

15 Art 816 tal-Kap 12

is-smigħ mill-ġdid ta' kawża jsemmi wkoll liema messha kienet il-liġi t-tajba li suppost kienet applikata[16]. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent jagħmilha ċara li din il-Qorti messha applikat id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 22, 27(1), 51 u 55 ta' dak l-Att;

Illi biex jiġi mistħarreġ sewwa jekk hemmx lok li tingħata r-ritrattazzjoni taħt din il-kawżali, għandu jitqies li l-fatti riżultanti fis-sentenza attakkata huma tassew dawk li kienu hekk irriżultaw lil dik il-Qorti. M'għandhiex għalhekk il-Qorti li qegħda tisma' talba għas-smigħ mill-ġdid ta' kawża (jew biex tqis jekk għandhiex tħassar is-sentenza attakkata) terġa' tgħarbel il-fatti jew tagħtihom l-interpretazzjoni tagħha[17]. Jekk tagħmel hekk, tkun qegħda tibdel l-istitut tar-ritrattazzjoni f'wieħed ta' "tielet appell"[18] jew agħar, għaliex normalment lanqas il-Qorti fi stadju tal-appell ma tindaħal fid-diskrezzjoni tal-Qorti tal-ewwel grad dwar l-apprezzament u l-interpretazzjoni tal-fatti riżultanti. Fil-każ li għandna quddiemna, ma jidhirx li hemm nuqqas ta' qbil dwar il-fatti, u jidher li l-qofol tal-kwestjoni bejniethom kienet dwar it-tifsira legali ta' dawk il-fatti. B'mod partikolari, ir-rikorrent jisħaq li ladarba irriżulta bħala fatt li l-art kollha li tinsab f'idejh (u f'idejn l-awturi tiegħu) kienet reġistrata b'titolu assolut, dan kien ifisser li l-Qorti kien messha ħaddmet l-effetti tal-liġi speċjali biex tqis is-siwi tat-titolu tiegħu (u tal-awturi tiegħu) bħala aqwa minn dak tal-attur appellat. Huwa jgħid li, ladarba ma sarx dan, jiġi li s-sentenza applikat il-liġi ħażin għaliex Qorti ma tistax tinjora titolu bħal dak;

Illi, fil-każ li għandna quddiemna, fis-sentenza attakkata tas-27 ta' Lulju, 2007, din il-Qorti ma ħaddmitx id-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali. Jidher li dan għażlet li tagħmlu għaliex qieset li ma kellhiex tħaddem dawk id-

---

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

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

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

dispożizzjonijiet, mhux għaliex ma kinux jgħoddu għall-każ, imma għaliex sabet li r-rikorrent qanqal il-kwestjoni tat-titolu reġistrat fl-istadju tal-appell u bla ma kien ta eċċezzjoni formali f'dan is-sens. Tat ukoll raġunijiet oħrajn għaliex ma kinitx lesta tħaddem dawk id-dispożizzjonijiet għall-każ li kellha quddiemha[19]. Fi kliem ieħor, il-Qorti ma ħaddmitx il-liġi speċjali għaliex qieset li l-kwestjoni ma kinitx taqa' fil-parametri tal-kontestazzjoni dibattuta bejn il-partijiet sa dak l-istadju;

Illi mill-banda l-oħra l-liġi li ħaddmu kemm l-ewwel Qorti u kif ukoll din il-Qorti fis-sentenzi mogħtijin minnhom kienet liġi li tgħodd għall-każ u mhux liġi ħażina. Ir-rikorrent imkien ma jgħid li l-liġi mħaddma kemm mill-ewwel Qorti u kif ukoll minn din il-Qorti fis-sentenza minnu attakkata ma kinitx il-liġi li kellha titħaddem: jgħid biss li, sewwasew għaliex tħaddmet dik il-liġi, din il-Qorti kien messha, mqar jekk *ex ufficio*, qieset ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Kap 296 bħala liġi li tgħodd għall-fatti tal-każ u b'hekk tagħraf li fuq l-istrixxa ta' art mertu tal-każ it-titolu tiegħu u dak li ngħata mill-awturi tiegħu kien aqwa minn dak li jista' għandu l-intimat appellat;

Illi din il-Qorti ma tifhimhiex bħar-rikorrent. F'din il-proċedura ta' smigħ mill-ġdid ta' kawża, dak li jiswa hu li s-sentenza attakkata ma tkunx ħaddmet liġi li tgħodd għall-każ, mhux li ma tħaddimx liġi oħra li setgħet kienet tgħodd u ma ntużatx. Dan jgħodd safejn il-liġi li ma tkunx tħaddmet ma tkunx waħda li ġġib fix-xejn il-liġi li l-Qorti tkun inqdiet biha taħt ir-regola li *lex specialis derogat generali*. Minbarra dan, minħabba li s-sentenza attakkata fissret ukoll ir-raġunijiet għaliex ma laqgħetx l-istedina tal-appellanti biex tqis il-kwestjoni tat-titolu fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 296 (raġunijiet tajba ta' xeħta proċedurali li m'hemmx xi tmaqdar fihom), dan iġib li l-kawżali taħt eżami ma tibqax tgħodd iżjed sewwasew minħabba dak li jgħid il-*proviso* tal-paragrafu (*e*) tal-artikolu 811;

---

[19] Par. 9 sa 14 tas-sentenza

Illi għalhekk, din il-Qorti ma ssibx li għandha tilqa' t-talba tar-rikorrent għat-tħassir tas-sentenza fuq il-bażi tat-tħaddim ta' liġi ħażina;

Illi **dwar il-kawżali tas-sentenza milquta minn żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża** (Art. 811(*l*) tal-Kap 12), huwa meħtieġ li wieħed iqis sewwa x'inhu dak li tgħid il-liġi sabiex tali kawżali titqies mistħoqqa. Il-liġi titkellem b'mod ċar dwar liema żball irid ikun biex iwassal ħalli sentenza tista' titħassar. Tali żball irid joħroġ mis-sentenza nnifisha[20] u jkun jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża u dan biss fil-każ li d-deċiżjoni tkun imsejsa fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun eskluża għal kollox jew fuq is-suppożizzjoni li l-fatt ma jeżistix. F'kull każ, il-fatt ma jridx ikun punt kontestat li jkun ġie deċiż bis-sentenza;

Illi, fuq kollox, l-iżball li għalih tirreferi din id-dispożizzjoni jrid ikun wieħed ta' fatt. Kemm hu hekk, dan huwa li jagħraf smigħ mill-ġdid ta' kawża fuq din id-dispożizzjoni minn smigħ mill-ġdid ta' kawża taħt il-paragrafu (*e*) tal-artikolu 811[21], li jirreferi għal żball ta' liġi. Għal dan il-għan, l-iżball ta' fatt li jagħti lok għar-ritrattazzjoni jrid ikun wieħed materjali, manifest u jirriżulta mill-atti nfushom, għaliex mhux imħolli li jitressqu provi biex jippruvaw tali żball[22]. Minbarra dan, l-iżball ma jridx ikun relattiv għall-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 m'huwiex żball li joħroġ mill-atti imma fis-sewwa konvinċiment insindakabbli tal-ġudikant[23];

Illi, b'żieda ma' dan, l-iżball li jwassal għat-tħassir ta' sentenza u s-smigħ mill-ġdid tal-kawża irid ikun

---

[20] App. Ċiv. **3.4.1922** fil-kawża fl-ismijiet ***Bonniċi vs Galea Naudi*** (Kollez. Vol: **XXV.i.137**)

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

[22] App Ċiv. **22.1.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***John Żammit vs Michael Żammit Tabona et***

[23] P.A. GV **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Rota noe vs Mary Camilleri et***

iddetermina d-deċiżjoni tal-ġudikant fis-sens li kien l-fondament ewlieni tas-sentenza. B'dan il-mod, ingħad li ma hemmx lok għat-tħassir tas-sentenza jekk kemm-il darba din, għalkemm vizzjata minn żball ta' fatt manifest, tkun tista' tiġi mod ieħor imwieżna b'raġunijiet oħrajn indipendenti minn tali żball[24]. Fuq kollox, ma titħalliex issir ritrattazzjoni fejn il-fatt żbaljat ikun punt li ġie ikkontestat u deċiż fis-sentenza attakkata[25];

Illi r-rikorrent jgħid li l-ilment tiegħu taħt din il-kawżali ġej mill-fatt li din il-Qorti, fis-sentenza tagħha, għażlet li ma tħaddimx id-dispożizzjonijiet tal-Kap 296 fuq is-suppożizzjoni żbaljata li l-kumpannija mħarrka appellanti *S.M.W. Cortis Limited* ma kinitx issollevat il-kwestjoni tat-titolu reġistrat quddiem l-ewwel Qorti qabel ma ngħatat is-sentenza appellata. Ir-rikorrent jgħid li dan l-iżball huwa kontradett mill-atti fil-kawża, għaliex għall-kuntrarju, joħroġ ċar li kienu tabilħaqq tressqu dokumenti[26] proprju dwar il-fatt li l-art kienet reġistrata u nħareġ Ċertifikat ta' Titolu Assolut mir-Reġistru tal-Artijiet. Mhux hekk biss, imma l-ewwel Qorti kienet tat degriet fit-23 ta' April, 2004[27], li bih, fost l-oħrajn, kienet saħansitra ċaħdet it-talba tal-attur appellat biex dawk id-dokumenti jitneħħew mill-atti tal-kawża;

Illi r-rikorrent iżid jgħid li mqar kieku kien minnu li sa ma ngħatat is-sentenza mill-ewwel Qorti dawk id-dokumenti ma kinux għadhom iddaħħlu fl-atti tal-kawża, il-liġi kienet tagħti d-dritt li dawk id-dokumenti jsibu rwieħhom fl-atti tal-kawża jew mar-Rikors tal-Appell innifsu[28] jew jekk jintwera li (din) il-Qorti tkun soddisfatta mill-ħtieġa jew mill-utilità li jitressqu dawk id-dokumenti[29]. Imbagħad, ir-rikorrent

---

24 App. Ċiv. **18.6.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud vs Żahra*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.323**)

25 App. Ċiv. **6.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***M'Louise Muscat Inglott et vs Louis Manduca***

26 Paġġ. 229 sa 251 tal-atti tal-kawża

27 Paġ. 253 tal-atti tal-kawża

28 Art. 145 tal-Kap 12

29 Art. 150 tal-Kap 12, b'riferenza għas-sentenza tagħha tal-**4.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfio Borġ vs Fogg Insurance Limited et***

jagħti sensiela ta' episodji[30] fejn il-kwestjoni tat-titolu garantit għall-art tiegħu kienet espressament issemmiet u kienet trattata sa minn żmien qabel ma ngħatat is-sentenza mill-ewwel Qorti;

Illi huwa mbagħad iżid jgħid li għalkemm huwa minnu li l-kumpannija appellanti awtriċi tiegħu qatt ma qanqlet formalment eċċezzjoni dwar it-titolu garantit tagħha, min-natura nifisha tal-azzjoni l-Qorti kien messha tat każ tal-provi dwar it-titolu garantit ladarba dak il-fatt kien rilevanti biex jinnewtralizza l-provi tal-attur appellat dwar it-titolu tiegħu għall-istess strixxa ta' art;

Illi filwaqt li l-Qorti tifhem l-argument tar-rikorrent, ma tistax fl-istess waqt ma tinnotax li fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Lulju, 2007, din il-Qorti għarfet l-eżistenza tal-provi msemmija mir-rikorrent. Għarfet ukoll li l-kumpannija awtriċi tar-rikorrent kienet semmiet il-fatt tat-trattazzjoni u s-sottomissjonijiet tagħha dwar dak it-titolu sa minn qabel ma ngħatat is-sentenza tal-ewwel Qorti. Iżda, minkejja dan kollu, din il-Qorti qieset li dawk "l-osservazzjonijiet iżda m'humiex ta' l-istess entità tal-gravam imqajjem mill-appellanti fir-Rikors ta' l-Appell tagħha u jenħtieġu eżami ta' provi ġodda"[31]. B'dan il-mod, ifisser li din il-Qorti, fis-sentenza attakkata mir-rikorrent, ma kienet waqgħet fl-ebda żball ta' fatt, iżda kienet eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha li tqis li dawk il-provi u dak l-argument tal-parti appellanti ma kellhomx jittieħdu in konsiderazzjoni għas-soluzzjoni tal-vertenza li kellha quddiemha;

Illi jekk inhu hekk, l-ilment tar-rikorrent taħt din il-kawżali jfalli wkoll għaliex il-proċess tar-ritrattazzjoni ma jistax iservi biex jifli r-raġunament tal-Qorti li tkun tat is-sentenza attakkata. F'dan ir-rigward, il-Qorti terġa' tirreferi għall-konsiderazzjonijiet magħmulin fir-rigward tal-kawżali ta' qabel relattivi għall-applikazzjoni ħażina tal-liġi;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-talba tar-rikorrent lanqas taħt din il-kawżali ma jistħoqqilha tintlaqa';

---

30 Par 18 tar-Rikors għar-Ritrattazzjoni

31 Par 17, f'paġ. 27 tas-sentenza

Illi ladarba m'hemmx raġunijiet tajbin li għalihom is-sentenza attakkata għandha titħassar, lanqas hemm raġunijiet tajbin biex l-appell jerġa' jinstema' mill-ġdid;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad it-talbiet tar-rikorrent** Mark Gasan, bl-ispejjeż kontra tiegħu, billi ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li jwasslu għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju, 2007, fil-kawża fl-ismijiet premessi u għas-smigħ tagħha mill-ġdid.

< Sentenza Finali >

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