QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar Il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 1

Rikors numru 1132/06/2 JA

J.V. & S. Developments Limited (C – 28790)

v.

Id-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u r-Reġistratur tal-Qorti, Qrati Ċivili u Tribunali, Scala Developments Company Limited (C – 18453) u Joseph u Carmen konjuġi Paċe u, b'digriet tas-6 ta' Settembru, 2019, stante l-mewt ta' Joseph Paċe, l-atti għaddew f'isem l-armla tiegħu Maria Carmen Paċe, u wliedu Vivienne Scicluna u Josephine *sive* Josette Spiteri u, b'digriet tat-22 ta' April, 2020, l-Avukat Yanika Buġeja u l-Prokuratriċi Legali Joeline Paċe Ciscaldi nħatru Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt battal ta' Joseph Paċe minħabba r-rinunzja tal-wirt tiegħu min-naħa ta' martu Maria Carmen Paċe u taż-żewġ uliedu Vivienne Scicluna u Josephine *sive* Josette Spiteri

Il-Qorti:

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Settembru, 2016, li bih il-kumpanija attriċi appellanti J.V. & S. Developments Limited (aktar 'il quddiem

imsejħa "r-rikorrenti") għar-raġunijiet hemm imfissra, talbet li din il-Qorti tħassar is-sentenza mogħtija minnha fl-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza attakkata") u terġa' tisma' l-appell għall-finijiet tal-Artikoli 811(e) u 811(l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Rat it-Tweġiba mressqa mid-Direttur u Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali (minn issa 'l hemm imsejjaħ "l-intimat ritrattat") fis-17 ta' Ottubru, 2016, li biha u għar-raġunijiet minnu hemm imfissra, qal li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu għaliex ma huma xejn aktar minn abbuż tal-proċedura u jmisshom iġibu magħhom il-kundanna tal-ħlas tal-ispejjeż doppji;

3. Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpanija intimata appellata (minn issa 'l hemm imsejħa "Scala") fl-20 ta' Frar, 2019, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, qalet li ma hemm l-ebda raġuni tajba biex is-sentenza attakkata titħassar, u tqis li din il-proċedura hija tentativ biex isir appell ieħor minn deċiżjoni li għalqet il-każ;

4. Rat in-Noti tat-8 ta' April, 2019[1] li bihom is-Sinjurija Tiegħu l-Prim Imħallef Joseph Azzopardi u l-Onor Imħallfin Giannino Caruana Demajo

[1] Paġġ. 292 – 4 tal-proċess

u Noel Cuschieri astjenew milli jibqgħu fil-kawża u r-Rikors tħalla għad-debiti surrogi;

5. Rat is-surroga tad-9 ta' April, 2019[2], li biha twaqqfet din il-Qorti kif issa komposta;

6. Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi maqtugħa minn din il-Qorti fl-24 ta' Ġunju, 2016;

7. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tad-19 ta' Novembru, 2020, f'liema data ħalliet ir-Rikors għal-lum għas-sentenza *in rescindente*;

Ikkunsidrat:

8. Illi dan huwa rikors għar-ritrattazzjoni tas-sentenza attakkata mogħtija minn din il-Qorti diversament komposta li permezz tagħha, u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-appell tar-rikorrenti u kkonfermat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Jannar, 2012, li kienet ċaħdet it-talbiet attriċi kollha li riedu li ssib li hija kienet sid is-sehem ta' kwint ($^1/_5$) mhux maqsum tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti f'numru sebgħa u tletin (37), Tigné Sea Front,

---

[2] Paġ. 295 tal-proċess

Sliema, u t-tħassir tal-bejgħ *sub hasta*[3] tal-istess safejn jolqot l-imsemmi sehem mhux maqsum;

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

10. Illi biex is-sentenza tal-lum tinftiehem aħjar, il-Qorti jidhrilha xieraq li ġġib is-sentenza attakkata;

11. Illi dik is-sentenza tgħid hekk:

> *"1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi J.V. & S. Developments Ltd minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2012 li ċaħdet talba tal-attriċi għal dikjarazzjoni li proprjetà li l-attriċi tgħid illi hija tagħha ma ntlaqtitx b'bejgħ sub hasta. Il-fatti relevanti huma dawn:*
>
> *"2. Kienu nbdew, minn terzi, proċeduri fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. v. Joseph Pace et (rikors numru 24/2003) għall-bejgħ sub hasta ta' diversi immobbli, fosthom l-appartament numru wieħed (1) f'korp ta' ħames appartamenti li għandhom daħla komuni numru sebgħa u tletin (37), Xatt ta' Tignè, tas-Sliema. Fil-pubblikazzjonijiet li saru bħala konsegwenza ta' dawk il-proċeduri kien hemm nota li tgħid illi l-appartament "qed jinbigħ bħalma ġie deskritt mill-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni tiegħu maħlufa fit-12 ta' Ottubru 2001 … … …". Fid-deskrizzjoni tal-appartament fir-relazzjoni jingħad hekk:*
>
>> *»Dan il-flat jinsab fl-ewwel sular ta' blokka ta' flats. Il-flat huwa aċċessibbli permezz ta' taraġ tal-irħam kif ukoll permezz ta' lift, u għalhekk igawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll il-lift u l-bejt, in komuni mas-sidien tal-flats l-oħra.«*
>
> *"3. Il-konvenuti Joseph u Carmen Pace, debituri fl-atti tal-bejgħ sub hasta, billi dehrilhom illi l-istima tal-perit ma kinitx tqis ukoll l-arja li kienet sejra tinbigħ mal-appartement, talbu lill-qorti tissospendi l-bejgħ*

[3] Li seħħ fl-atti tas-Subbasta 24/03 bil-liberazzjoni fit-22.11.2005

minħabba dan in-nuqqas fl-istima. B'dikriet tat-2 ta' Novembru 2005 il-qorti ċaħdet it-talba. B'rikors ieħor tas-16 ta' Novembru 2005 il-konvenuti Pace talbu lill-qorti tħassar contrario imperio d-dikriet tat-2 ta' Novembru 2005 u tordna s-sospensjoni tal-bejgħ iżda l-qorti ma qisitx dan ir-rikors.

"4. Fit-22 ta' Novembru 2005 sar il-bejgħ sub hasta u l-appartament ġie liberat favur is-soċjetà konvenuta Scala Developments Company Ltd ["Scala"]. Fin-nota tal-liberazzjoni jingħad illi nbigħ:

> *»[A] il-flat internament numerat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk ta' flats esternament numerat sebgħa u tletin (37), Tignè Sea Front, tas-Sliema, bil-prezz ta' mija u ħamsa u sebgħin elf lira Maltin (Lm175.000.00c0), ġà appartenenti lil Joseph Pace … … … u lil Maria Carmela Pace, mart l-imsemmi Joseph Pace … … …*
>
> *»It-tliet flats fuq imsemmija fil-paragrafi [A], [B] u [Ċ][4] jinkludu wkoll is-sehem tagħhom ta' tlieta minn ħames ($^{3}/5$) partijiet indiviżi mill-partijiet komuni tal-blokk ta' flats esternament numerat sebgħa u tletin (37), Tignè Sea Front kantuniera ma' Patronate Lane, tas-Sliema, konsistenti l-bejt u l-arja tieghu, l-entratura, it-taraġ, il-lift u s-servizzi l-oħra kollha.«*

"5. L-attriċi tgħid illi Scala iddepożitat il-prezz tal-bejgħ wara li għalaq iż-żmien mogħti mil-liġi għalhekk.

"6. B'kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, l-attriċi xtrat mingħand il-konvenuti Pace sehem mhux maqsum minn ħamsa ($^{1}/5$) tal-bjut, entrata, taraġ, lift u lift shaft tal-istess korp ta' appartamenti numru sebgħa u tletin (37), Xatt ta' Tignè, tas-Sliema kif ukoll kamra tal-ħasil li tinsab fuq l-istess bjut. Dan il-kuntratt sar għax lill-attriċi u lill-konvenuti Pace dehrilhom illi dak is-sehem mhux maqsum ma kienx parti mill-proprjetà mibjugħa sub hasta u kien baqa' proprjetà tal-konvenuti Pace. L-attriċi mbagħad talbet lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili sabiex jagħmel il-korrezzjonijiet li lill-attriċi dehrulha meħtieġa fin-nota tal-insinwa fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru tal-Artijiet sabiex dawn ma jibqgħux juru illi Scala kienet kisbet sehem tal-partijiet mhux komuni, li, anzi, fil-fehma tal-attriċi, kienet xtrathom hi stess mingħand il-konvenuti Pace. Ir-Reġistratur irrifjuta din it-talba u għalhekk l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

> *»1. tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà attriċi hija propjetarja tal-kwint indiviż tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 37, Tignè Seafront Sliema, mixtri b'kuntratt datat 31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon … … …;*
>
> *»2. tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi l-bejgħ in subasta numru 24/2003 ma kienx jikludi il-kwinti ($^{1}/5$) indiviz tal-proprjetà tal-arja u tal-partijiet komuni, kif ukoll tal-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, proprjetà tas-soċjeta' attriċi, akkwistata skond il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph H. Saydon fil-31 ta' Lulju 2006;*

[4] Inbigħu wkoll żewġ appartamenti oħra fl-istess korp.

»3. tordna lid-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u lir-Reġistratur, Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jagħmlu dawk il-korrezzjonijiet neċessarji fin-nota tal-liberazzjoni tat-22 ta' Novembru 2005 fl-istess atti tas-subasta 24/2003, u tordna d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku biex jirreġistra b'tali korrezzjonijiet sabiex in-nota tal-insinwa rigwardanti l-imsemmi att ta' liberazzjoni fl-istess atti tas-subasta 24/2003 ma tibqax turi li l-kwint indiviż tal-arja hija proprjetà tas-soċjetà Scala Developments Company Limited (C18453).«

"7. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi u ikkundannatha tħallas l-ispejjeż tal-kawża għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»… … …kif jidher mill-att promotur is-soċjetà attriċi qed titlob dikjarazzjoni illi l-bejgħ in subasta tal-proprjetà msemmija fir-rikors stess ma kienx jinkludi l-kwint indiviż tal-arja u l-partijiet l-oħra komuni u kwindi meta hija akkwistat l-istess sehem indiviż ta' dawn l-ambjenti permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006 hija saret il-proprjetarja ta' dak is-sehem.

»Illi l-argument prinċipali tas-soċjetà attriċi huwa li fir-relazzjoni peritali tal-A.I.Ċ. Ellul Vincenti, li kienet parti mill-atti tas-subasta in kwistjoni, kien hemm indikat illi l-appartament in kwistjoni jgawdi l-partijiet in komuni mal-appartamenti l-oħra. Allura dan ifisser skond is-soċjetà attriċi illi l-konvenuti m'akkwistawx sehem mill-partijiet komuni iżda biss it-tgawdija ta' dawk il-partijiet u għalhekk id-Direttur tal-Qorti ma setax jiskrivi fl-att ta' liberazzjoni tal-proprjetà anke l-kwint indiviż imsemmi.

»Fir-risposta tiegħu d-Direttur tal-Qrati Ċivili qed jeċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi kellha tispjega l-locus standi tagħha għaliex il-proprjetà in kwistjoni ġiet liberata qabel ma s-soċjetà attriċi akkwistat il-proprjetà in kwistjoni u li n-nota insinwata minnu kienet korretta. Is-soċjetà konvenuta da parti tagħha qed teċċepixxi illi s-soċjetà attriċi qatt m'akkwistat xi dritt litiġjuż mingħand il-konjuġi Pace; li l-proċeduri tal-bejgħ tal-immobbli bis-subasta kienu kollha korretti; illi fl-att promutur tal-istess subasta kien ċar illi l-flat kien qed jiġi mibjugħ bis-sehem indiviż tal-partijiet komuni; li f'kull każ kull ma tista' taġixxi s-soċjetà attriċi hija għad-danni kontra min ikkaġunahulha għaliex hija (is-soċjetà konvenuta) hija t-terz in bona fide. Il-konvenuti Pace eċċepew illi huma ma baqgħalhomx interess fil-proprjetà peress li ittrasferewha lis-soċjetà attriċi u li d-direttur tagħha kien jaf x'qed jixtri.

»Il-qorti jidhrilha li huwa ċar li t-talba attriċi hija infondata palesament u kif sewwa ġie rimarkat is-soċjetà attriċi kienet taf x'qiegħda tagħmel meta xtrat il-kwint indiviż imsemmi, tant li l-partijiet ta' dak il-kuntratt, skond kif iddeponda l-istess Nutar Saydon, ma riduhx jagħmel riċerki. Dak li jixtri min jakkwista b'atti tas-subasta jkun qed jakkwista dak li jiġi indikat fl-att promutur tal-istess subasta u l-entità tal-proprjetà ma tiddependix mid-deskrizzjoni li jindika l-perit tekniku li jiġi nominat. Il-perit huwa espert fil-linja tiegħu – huwa jinħatar prinċiplament biex jistma l-proprjetà (skond l-artikolu 315 tal-Kodiċi tal-Proċedura) u mhux biex jiddeskriviha (għalkemm naturalment neċessarjament jagħmel dan ukoll fir-relazzjoni tiegħu) u mhux fid-deskrizzjoni tal-proprjetà li hija materja legali normalment fil-kompetenza tan-nutar li jippubblika l-

kuntratt. Fil-każ tas-subasta wieħed neċessarjament irid joqgħod fuq ir-rikors promotur. Fil-każ in eżami, dan kien jagħmilha ċara illi l-istess 'flat għandu in komuni mal-flats l-oħra l-entratura, taraġ, lift, drenaġġ u l-bejt tal-flats formanti parti mill-istess blokk. L-imsemmi flat jinkludi ukoll sehem indiviż minn ħamsa ($^{1}/5$) tal-arja'. Għalkemm mhux daqshekk rilevanti legalment l-istess Perit Ellul Vincenti ddepona li meta huwa jżid il-kelma 'igawdi' kellu f'moħħu 'ownership' u mhux sempliċi użu. F'kull każ però anke l-istess deskrizzjoni tal-perit hija indikattiva għaliex għall-kompletezza wieħed għandu jgħid illi din tgħid illi: 'Il-flat huwa aċċessibbli permezz kemm ta' taraġ tal-irħam kif ukoll permezz ta' lift u għalhekk igawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll il-lift u bejt, in komuni mas-sidien tal-flats l-oħra'. Dan jindika li fil-fatt l-appartament jinkludi wkoll is-sehem indiviż.

»Illi kwantu għall-fatt li s-soċjetà attriċi qed tallega li d-depożitu tal-prezz sar oltre ż-żmien mogħti mill-liġi, kif sewwa eċċepiet is-soċjetà konvenuta l-artikolu 328 et seq. tal-Kap. 12 jipprovdi x'jistgħu jagħmlu d-debitur u l-kreditur f'każ li dan jiġri; għalhekk l-istess liġi ma tgħidx li l-bejgħ ikun null.

»Stabbilit dan ma hemmx lok għal aktar konstatazzjonijiet.«

"8. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-27 ta' Jannar 2012, li għalih ir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili wieġeb fit-28 ta' Frar 2012, Scala wieġbet fil-15 ta' Ġunju 2012 u l-konvenuti Pace wieġbu fis-7 ta' Diċembru 2012.

"9. Essenzjalment l-aggravju tal-attriċi huwa msejjes fuq l-argument illi, ladarba l-perit fid-deskrizzjoni tal-appartament qal illi dan "igawdi" il-partijiet komuni, mela dak li kien sejjer jinbigħ ma kinitx il-proprjetà tal-partijiet komuni iżda biss it-"tgawdija" tagħhom:

»… … … fil-bejgh in kwistjoni kif deskritt fir-relazzjoni tal-perit ma setgħetx tinbigħ il-komproprjetà tal-partijiet in komuni imma d-dritt tal-użu taghhom, ossija t-tgawdija stante illi kieku kienet qed tinbigħ is-sehem indiviż tal-partijiet komuni kienet tiġi hekk deskritta mill-istess perit.
»… … …

»Illi konsegwentament dak li bagħat ir-Reġistratur tal-Qorti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku wara s-subbasta msemmija ma kienx jirrifletti dak li ġie mibjugħ skond l-avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern u dak li ġie deskritt fir-rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti stante illi l-istess Reġistratur tal-Qorti deherlu li kellu jinforma lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku illi jinbigħ kwint indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka 37 Tignè Seafront Sliema meta effettivament inbigħet biss it-tgawdija tal-arja u tal-partijiet komuni tal-istess blokka.«

"10. L-argument tal-attriċi, u l-appell kollu, huwa manifestament fieragħ.

"11. Qabel xejn qiegħda tgħid ħażin l-attriċi illi l-kelma "tgawdi" tfisser illi t-titolu ta' tgawdija huwa wieħed ta' użu. Il-kelma "tgawdi", weħedha,

hija newtrali dwar it-titolu ta' tgawdija: tista' "tgawdi" b'titolu ta' proprjetà, kif jixhed ċar l-art. 320 tal-Kodiċi Ċivili:

> *»**320.** Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.«*

"12. Li dak trasferit ma kienx dritt ta' użu jidher ċar minn dak li tgħid il-liġi, fl-art. 392(1) tal-Kodiċi Ċivili, dwar xi jfisser id-dritt ta' "użu":

> *»**392.** (1) L-użu huwa l-jedd reali li wieħed jinqeda bil-ħaġa ta' ħadd-ieħor, jew li jiehu l-frottijiet tagħha, iżda biss sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu.«*

"13. Id-dritt ta' użu fit-tifsira proprja tiegħu huwa dritt limitat fiż-żmien, u, ladarba l-kelma "użu" għandha tifsira awtentika mogħtija mil-leġislatur stess, kull tifsira oħra, bħal ma trid tagħtiha l-attriċi, hija ħażina u anti-ġuridika.

"14. Il-partijiet komuni huma meħtieġa għat-tgawdija tal-appartament u għaldaqstant il-jedd tat-tgawdija tagħhom għandu jkun perpetwu bħal ma perpetwu hu d-dritt ta' proprjetà. Mela żgur li l-partijiet komuni ma ġewx trasferiti b'titolu li jispiċċa fiż-żmien, bħal ma hu t-titolu ta' użu, iżda ġew trasferiti bl-istess titolu perpetwu li bih ġie trasferit l-apparta-ment: titolu ta' proprjetà.

"15. Barra minn hekk, il-partijiet komuni huma aċċessorji għall-proprjetà għax meħtieġa għat-tgawdija sħiħa tagħha. Ma hemm xejn x'juri illi f'dan il-każ saret xi eċċezzjoni għar-regola li accessorium sequitur principale.

"16. L-argument l-ieħor tal-attriċi illi – għax l-attriċi xtrat il-partijiet komuni mingħand il-konvenuti Pace bil-prezz ta' ħamsin elf lira ta' Malta (Lm50,000) u l-appartament bil-partijiet komuni ġie stmat mill-perit li jiswa sittin elf lira (Lm60,000) – il-perit għamel stima biss tal-apparta-ment mingħajr il-partijiet komuni għax inkella l-appartament jiġi stmah biss għaxart elef lira (Lm10,000), huwa argument fieragħ.

"17. Il-prezz ta' ħamsin elf lira (Lm50,000) huwa prezz miftiehem bejn l-attriċi u l-konvenuti Pace, u mhux neċessarjament prezz reali. Meta tqis illi ħadd ma hu sejjer, in bona fide, jixtri biss partijiet komuni ta' korp ta' appartamenti mingħajr ma jixtri wkoll appartement fl-istess korp, u meta tqis ukoll illi, kif xehed in-Nutar Joseph Saydon, li ippubblika l-att bejn l-attriċi u Pace, dawn "insistew … … …li ma ridux riċerki"[5], ma jibqax dubju, fil-fehma ta' din il-qorti, illi l-att ta' trasferiment bejn l-attriċi u l-konvenuti Pace kien riżultat ta' kollużjoni bejn dawn it-tnejn, maħsub biex ixekkel lil Scala fit-"tgawdija" – kif jifhem dik il-kelma l-art. 329 Kod. Ċiv. – tal-beni li kisbet sub hasta, u ma jistħoqqlu ebda affidament.

[5] *Fol.* 96 tal-proċess tal-ewwel qorti.

> *"18. Billi għalhekk, għar-raġunijiet mogħtija fuq, id-deskrizzjoni tal-beni trasferiti bil-bejgħ sub hasta mogħtija fin-nota ta' liberazzjoni hija korretta, ma għandha ssir ebda "korrezzjoni" fiha.*
>
> *"19. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Billi wkoll hija tal-fehma illi l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, il-qorti wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tikkundanna lis-soċjeta attriċi appellanti tħallas lill-partijiet l-oħra l-ispejjeż għal darbtejn."*;

12. Illi, kif ingħad qabel, ir-rikorrenti qiegħda titlob it-tħassir tas-sentenza attakkata taħt żewġ kawżali minn fost dawk maħsuba fl-Artikolu 811 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-ewwel waħda hija l-kawżali li s-sentenza attakkata applikat il-liġi ħażin (Art. 811(e)); filwaqt li t-tieni kawżali hija dik li s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (Art. 811(l));

13. 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[6]. 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 rescindente* din il-Qorti m'għandhiex tgħarbel mill-ġdid dwar jekk hi taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza attakkata;

---

[6] App. Ċiv. **12.3.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Spiteri et v. Direttur Ġenerali tas-Saħħa Pubblika et***

14. 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*;

15. 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, il-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-tħassir u s-smigħ mill-ġdid. Dan jgħodd għal kull waħda mill-kawżali maħsubin fl-Artikolu 811 tal-Kodiċi[7];

16. Illi **dwar il-kawżali li s-sentenza applikat il-liġi ħażin** (Art. 811(e) tal-Kap 12), ir-rikorrenti tgħid li din il-Qorti, fis-sentenza li tagħha qiegħda titlob it-tħassir, wettqet żball serju ta' applikazzjoni tal-liġi l-ħażina meta qalet li l-kelma "jgawdi", fir-rapport tal-perit tekniku mqabbad fl-atti tas-subbasta, kienet newtrali u ma kinitx maħsuba bħala t-tifsira tal-jedd reali ta' tgawdija, imma bħala waħda mill-attributi tal-jedd ta' proprjetà. Ir-rikorrenti tgħid li l-liġi t-tajba li kellha titħaddem fil-każ imressaq minnha

---

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

kienu d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1002, 323 u 392 tal-Kodiċi Ċivili li din il-Qorti warrbet "bil-konsegwenza li nħoloq preċedent żbaljat u perikoluż";

17. Illi, fil-qosor, l-argument tar-rikorrenti taħt din il-kawżali hu li, kif saħansitra ħareġ mix-xhieda mismugħa quddiem l-ewwel Qorti, it-tifsira li l-perit tekniku ta fir-relazzjoni tiegħu qabel ma sar il-bejgħ f'irkant ġudizzjarju kellha torbot dawk l-atti u l-bejgħ u l-liberazzjoni li saret wara ma setgħux iwessgħu favur min kiseb (f'dan il-każ, Scala) jeddijiet li dwarhom ma kien issemma xejn fl-avviż tal-bejgħ *sub hasta*;

18. Illi għal dan l-aggravju l-intimat ritrattat u Scala jgħidu li dan l-argument tar-rikorrenti huwa mġebbed u ma jagħmel xejn ħlief itenni dak li dwaru kienu diġà saru sottomissjonijiet kemm quddiem l-ewwel Qorti u kemm quddiem din il-Qorti qabel ma tat is-sentenza attakkata;

19. Illi, kif ingħad bosta drabi, din il-Qorti tgħid li biex jitqies li f'sentenza saret applikazzjoni ħażina tal-liġi jeħtieġ jintwera li, meta l-fatti huma tassew kif stabiliti f'dik is-sentenza, id-deċiżjoni ma tkunx skont il-liġi. Dan mhux biżżejjed, għaliex ma hemm lok għall-ebda ritrattazzjoni jekk kemm-il darba l-kwistjoni tkun fuq interpretazzjoni ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun tat deċiżjoni;

20. 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 tgħodd għall-każ. Terġa' u tgħid, f'każ bħal dan lanqas tingħata r-ritrattazzjoni jekk il-kwistjoni kienet tirrigwarda tifsira ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun espressament iddeċidiet;

21. 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[8], u dan kemm jekk il-fehma raġonevoli li jkun wasal għaliha l-ġudikant tkun waħda oġġettivament tajba, kif ukoll jekk ma tkunx. Dawn jikkwalifikaw bħala "*i giudizi sovrani del magistrato*"[9];

22. Illi wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-ksur tal-liġi, li tfisser iċ-ċaħda diretta tal-preċett leġislattiv[10]. Iż-żewġ

[8] App. Ċiv. **8.11.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef v. Pavia*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.326**)
[9] Mattirolo <u>*Trattato di Diritto Giudiziario Civile*</u> (1904), Vol. IV, §1043
[10] Merċieca <u>*Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni tas-Sentenzi*</u> (2005), Kap 6, paġ. 126

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) *é 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 é sempre positiva; é un vero scambio che sposta il diritto o lo colloca una base arbitraria*"[11];

23. Illi bl-istess mod wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-interpretazzjoni ħażina tagħha. L-interpretazzjoni jew it-tifsir tal-liġi hija wkoll waħda mill-attributi tas-sovranità tal-ġudikant u, bħala tali, m'hijiex suġġetta għar-ritrattazzjoni[12]. 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[13]. Huwa minħabba f'hekk ukoll li l-liġi[14] – sewwasew b'riferenza għall-kawżali maħsuba fil-paragrafu (e) tal-Artikolu 811 – trid li min jitlob is-smigħ mill-ġdid ta' kawża jsemmi wkoll liema messha kienet il-liġi t-

---

[11] Borsari *Il Codice Italiano di Procedura Civile Annotato* (1872), f'§648
[12] App. Ċiv. **3.2.1930** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Żarb v. Bartolo*** (Kollez. Vol: **XXVII.i.433**)
[13] App. Ċiv. **14.11.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Hicklin et v. Hicklin*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.862**)
[14] Art 816 tal-Kap 12

tajba li suppost kienet applikata[15]. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti tagħmilha ċara li din il-Qorti naqset li tħaddem id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1002, 323 u 392 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (il-Kodiċi Ċivili);

24. Illi biex jiġi mistħarreġ sewwa jekk hemmx lok li tingħata r-ritrattazzjoni taħt din il-kawżali, għandu jitqies li l-fatti riżultanti fis-sentenza attakkata huma tassew dawk li kienu hekk irriżultaw lil dik il-Qorti. M'għandhiex għalhekk il-Qorti li qiegħda tisma' talba għas-smigħ mill-ġdid ta' kawża (jew biex tqis jekk għandhiex tħassar is-sentenza attakkata) terġa' tgħarbel il-fatti jew tagħtihom l-interpretazzjoni tagħha[16]. Jekk tagħmel hekk, tkun qiegħda tibdel l-istitut tar-ritrattazzjoni f'wieħed ta' "tielet appell"[17] 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-kwistjoni bejniethom kienet dwar l-effetti legali ta' dawk il-fatti fuq is-siwi tal-azzjoni mibdija mir-rikorrenti u sa meta kellha tinbeda biex tkun konformi ma' dak li trid il-liġi;

---

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

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

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

25. Illi, fil-każ li għandna quddiemna, fis-sentenza attakkata tal-24 ta' Ġunju, 2016, din il-Qorti qieset tabilħaqq it-tifsira tal-kelma "igawdi" li biha nqeda l-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu biex jiddeskrivi l-immobbli li kien sejjer jinbiegħ fl-irkant ġudizzjarju u tal-pertinenzi tiegħu. Qieset ukoll ix-xhieda li ngħatat, b'mod partikolari, min-nutar li ippubblika l-att nutarili li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti kisbet il-jeddijiet li tgħid li kisbet mingħand l-eżekutati Paċe. Qieset ukoll kemm it-tħaddim tal-Artikolu 323 u kif ukoll dawk tal-Artikolu 392 tal-Kodiċi Ċivili (minbarra oħrajn espressament imsemmija fis-sentenza attakkata);

26. Illi din il-Qorti tqis li l-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili msemmi mir-rikorrenti qajla jista' jkun il-liġi li messha tħaddmet ladarba dan il-każ ma kien jitlob it-tifsira tal-ebda klawsola kuntrattwali. Daqstant ieħor ma huma tal-ebda rilevanza s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar x'seta' u ma setax ittrasferixxa sid ta' immobbli: hawnhekk, ma kienx każ ta' trasferiment b'kuntratt, imma ta' bejgħ b'irkant ta' dak kollu li s-sid eżekutat (Paċe) kellu minn fond maqbud mill-eżekutant (il-Bank). Meta fl-2005 is-sidien eżekutati (l-miżżewġin Paċe) fetħu kawża biex iwaqqgħu l-atti tas-Subbasta[18], kienu qalu espressament li l-ġid subbastat kien jinkludi fih is-sehem mill-proprjetà komuni u mhux biss jedd ta' użu jew tgawdija. Dan kollu ppretendewh xhur qabel ma biegħu l-istess jeddijiet tal-komunjoni lir-rikorrenti;

[18] Rik. Nru. 1006/05LFS maqtugħa fil-15.10.2007 b'ċaħda tat-talbiet attriċi u mhux appellata

27. Illi l-Qorti, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, issib li meta wieħed jagħsar il-bażi tar-raġuni miġjuba 'l quddiem mir-rikorrenti biex titlob it-tħassir tas-sentenza attakkata, wieħed isib li hemm l-ostaklu tal-*proviso* tal-Artikolu 811(e) tal-Kap 12. Kif sewwa jgħidu l-intimati ritrattati, din il-Qorti qiegħda issa tintalab tagħti tifsira ta' liġi li dwarha din il-Qorti (fis-sentenza attakkata) espressament diġà tat deċiżjoni;

28. Illi għalhekk, din il-Qorti ma ssibx li għandha tilqa' t-talba tar-rikorrenti għat-tħassir tas-sentenza fuq il-bażi ta' din il-kawżali ta' ritrattazzjoni;

29. Illi **dwar il-kawżali tas-sentenza milquta minn żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża** (Art. 811(l) tal-Kap 12), ir-rikorrenti tilminta mill-fatt li s-sentenza attakkata fiha bosta żbalji li jwasslu biex imissha titħassar u l-appell jerġa' jinstema' mill-ġdid. Hija ssemmi r-riferenza ta' din il-Qorti li ma sarux riċerki min-nutar qabel ippubblika l-att tal-31 ta' Lulju, 2006, u kif ukoll l-osservazzjoni ta' din il-Qorti dwar x'wassal lill-eżekutati Paċe u r-rikorrenti jersqu fuq l-imsemmi kuntratt. Issemmi wkoll li din il-Qorti ma qisitx talba li kienet saret lill-Prim'Awla għal tibdil fid-deskrizzjoni u stima ġdida bi ħruġ ta' avviżi ġodda għas-subbasta li kellha tinżamm;

30. Illi 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[19] 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;

31. 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[20], 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[21]. 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 mhuwiex żball li joħroġ mill-atti imma fis-sewwa konvinċiment insindakabbli tal-ġudikant[22];

[19] App. Ċiv. **3.4.1922** fil-kawża fl-ismijiet ***Bonniċi v. Galea Naudi*** (Kollez. Vol: **XXV.i.137**)
[20] Ara App. Ċiv. **20.2.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Dalli v. Sare'*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.373**)
[21] App Ċiv. **22.1.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***John Żammit v. Michael Żammit Tabona et***
[22] P.A. GV **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Rota noe v. Mary Camilleri et***

32. Illi, b'żieda ma' dan, l-iżball li jwassal għat-tħassir ta' sentenza u s-smigħ mill-ġdid tal-kawża jrid ikun iddetermina d-deċiżjoni tal-ġudikant fis-sens li kien il-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[23]. Fuq kollox, ma titħalliex issir ritrattazzjoni fejn il-fatt żbaljat ikun punt li ġie ikkontestat u deċiż fis-sentenza attakkata[24];

33. Illi, wara li fliet sewwa l-atti tal-kawża fiż-żewġ istanzi u kif ukoll is-sentenza attakkata, din il-Qorti tasal għall-fehma li ma tistax taqbel mar-rikorrenti lanqas dwar din il-kawżali. Dan tgħidu għaliex it-tliet fatti li ssemmi tqiesu kemm mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata u kif ukoll minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata. Dawn il-fatti tqiesu safejn kien rilevanti għall-għanijiet tal-azzjoni mibdija mir-rikorrenti u ngħataw it-tifsira tagħhom. Dan ifisser, għalhekk, li s-sentenza attakkata ma tgħid xejn li mhux minnu jew li, mill-atti tal-kawża jirriżulta mod ieħor. Il-fatt li r-rikorrenti ma taqbilx mat-tifsira ta' dawk il-fatti mogħtija kemm mill-ewwel Qorti (fis-sentenza appellata) u kemm minn din il-Qorti (fis-sentenza attakkata) ma jġibx b'daqshekk li sar żball ta' fatt. Minbarra dan, lanqas jingħata t-tħassir ta' sentenza fuq din il-kawżali tal-iżball fejn is-supposiżżjoni tal-fatt li l-verità tiegħu tkun eskluża bla ebda dubju tkun

[23] App. Ċiv. **18.6.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud v. Żahra*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.323**)
[24] App. Ċiv. **6.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***M'Louise Muscat Inglott et v. Louis Manduca***

punt kontestat li jkun ġie deċiż fis-sentenza attakkata. Dawk il-fatti tqiesu safejn kienu jikkostitwixxu aggravji mressqa mill-istess rikorrenti fir-Rikors tal-Appell tagħha;

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

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

36. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti** J.V. & S. Developments Limited, għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi, **bl-ispejjeż** kontra tagħha, billi ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li jwasslu għat-tħassir tal-imsemmija sentenza u għas-smigħ mill-ġdid tal-appell imressaq minnha.

Joseph R. Micallef	Tonio Mallia	Anthony Ellul
Aġent President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm