MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1668/2000/2

Peter Montebello u martu Theresa Montebello

v.

Joseph Cauchi u martu Anne Cauchi

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

1. B’sentenza moghtija minn din il-Qorti, diversament komposta, l-appell interpost mill-atturi gie milqugh, b’dan li giet allura revokata s-sentenza moghtija mill-Prim Awla

tal-Qorti Civili u b'dan ukoll li gew milqugha t-talbiet kollha ta' l-atturi, hlief ghas-sitt talba (li giet iddikjarata bhala intempestiva). Minbarra dan, inoltre, ghall-finijiet tat-tielet u r-raba' talba, l-istess Qorti ordnat lill-konvenuti jirrilaxxjaw il-kantini in kwistjoni kif jidhru fil-pjanti indikati bl-ittri D u E (li gew annessi mas-sentenza biex jiffurmaw parti integrali minnha) fi zmien xahar, f'liema perijodu kellhom inoltre jsiru x-xoghlijiet strutturali kollha mehtiega sabiex issir is-segregazzjoni mehtiega, kif mitlub mill-atturi, u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-AIC David Pace, li gie mahtur appozitament bi spejjez ghall-konvenuti. Fl-ahharnett, l-atturi gew awtorizzati li, f'kaz li fit-terminu prefiss lill-konvenuti, ma jsirux ix-xoghlijiet mehtiega, li jaghmluhom huma, a spejjez pero` ta' l-istess konvenuti u dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess perit nominat surreferit. Bl-ispejjez gudizzjarji a karigu tal-konvenuti.

<u>It-Talba ghar-Ritrattazzjoni min-Naha tal-Konvenuti Appellati</u>

2.1. Il-konvenuti appellati, wara li tilfu l-appell intavolat kontrihom mill-atturi, hassewhom aggravati bl-istess sentenza u dehrilhom li jezistu ragunijiet li jaghtu lok ghar-revoka u ghar-ritrattazzjoni ta' din is-sentenza u dan a bazi ta' motivi li l-Qorti ta' l-appell fis-sentenza taghha applikat il-ligi hazina u ghaliex ukoll fiha hemm dispozizzjonijiet kontra xulxin, u kien isegwi ghalhekk li, a tenur ta' l-Artikolu 811 subincizi (e) u (i) tal-Kap. 12 huma intitolati jitolbu r-ritrattazzjoni tal-kawza hekk deciza.

2.2. Ghal intendiment ahjar ta' din il-procedura intiza ghal fini ta' ritrattazzjoni, kemm-il darba dan huwa tassew il-kaz, qeghda tigi riprodotta hawn taht is-sentenza impunjata li fiha gie ritenut u deciz hekk:

"Il-Qorti:

"Preliminari:

"B'ċitazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi jgħidu illi huma s-sidien tal-Hotel Cumberland, bin-numru 111, u tal-ħanut Plastic Flower Shop, bin-numru 112, fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta; dawn il-

proprjetajiet kienu xtrawhom mingħand Antonio Caruana b'kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1979, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri; Antonio Caruana kien xtara l-istess proprjetajiet mingħand Carmelina Degiorgio Aquilina b'kuntratt tat-3 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, u Carmelina Degiorgio Aquilina kienet xtrathom mingħand Vincent Curmi nomine b'kuntratt tal-11 ta' Mejju 1976, ukoll fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri; kemm l-atturi kif ukoll l-awturi tagħhom qabilhom kienu akkwistaw il-proprjetà bil-kantini li hemm taħt; il-konvenuti huma s-sidien tal-fond b'kamra waħda, bin-numru 113, u tal-kantina li tmiss magħha, bin-numru 114, fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta, li kienu xtraw mingħand Emanuel Cauchi u oħrajn b'kuntratt tal-11 t'April 1990 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia; dan l-aħħar il-konvenuti bdew jagħmlu xogħlijiet fil-ġebel fil-fond tagħhom billi waqqgħu ħitan diviżorji u daħlu f'parti mill-ambjenti ta' l-atturi, fosthom il-kantini. Billi qegħdin igħidu illi l-kantini huma proprjetà tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-Qorti:

"1. tgħid illi l-kantini, kif murija fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni[1] huma proprjetà ta' l-atturi u parti mill-fondi tagħhom, numri 111 u 112, Triq San Ġwann, il-Belt Valletta;

"2. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda jedd ta' ebda xorta fuq il-kantini, u għalhekk qegħdin iżommuhom mingħajr titolu;

"3. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir iroddu l-istess kantini lill-atturi, u, jekk jonqsu, tordna l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament kontra tagħhom;

"4. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir ineħħu kull xogħol fil-ġebel li għamlu fil-kantini, u jagħmlu dak li hu meħtieġ biex jifirdu l-kantini mill-proprjetà tagħhom b'mod li ma jħallu ebda aċċess għalihom mill-proprjetà tagħhom;

---

[1] Dok. D, *fol.* 14. Fil-fatt il-pjanta Dok. D, a fol. 14, turi proprjament il-pjan terren; hija l-pjanta Dok. E a fol. 14A (u li hi riprodotta wkoll a fol. 26) li turi l-kantini meritu tal-kawza.

“5. jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa skond ir-raba’ talba, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti; u

“6. tagħti lill-atturi s-setgħa li jesiġu mingħand il-konvenuti l-ħlas ta’ l-ispejjeż kollha li jagħmlu biex jagħmlu x-xogħlijiet skond il-ħames talba mingħajr il-ħtieġa ta’ proċeduri ulterjuri kemm-il darba l-ispejjeż ikunu approvati minn perit illi l-qorti taħtar biex jissorvelja x-xogħlijiet.”

“Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni (fol. 18) illi l-kantini u l-kmamar ma humiex proprjetà ta’ l-atturi.

“**Is-sentenza appellata.**

“Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-8 ta’ Marzu 2005, meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici u kkundannat lill-atturi jhallsu l-ispejjez tal-kawza u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

“Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond 113 u 114 fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta. Parti minn dan il-fond hija kantina. Waqt li kienu qegħdin jagħmlu xogħlijiet fil-ġebel fil-kantina l-konvenuti setgħu jaraw illi l-ħajt ta’ wara kien magħmul minn ħnejja li kienet magħluqa bi knaten. Meta neħħew dawn il-knaten daħlu fl-ispazju ta’ wara, li jiġi taħt il-proprjetà ta’ l-atturi, u għaqqduh mal-kantina tagħhom. Mas-saqaf ta’ dan l-ispazju hemm katusa li sservi lill-fond ta’ l-atturi, u hemm ukoll vent li jagħti għall-bitħa ta’ l-atturi.

“Il-konfigurazzjoni tal-fondi bin-numri 111 u 112, proprjetà ta’ l-atturi, u dawk bin-numru 113 u 114, proprjetà tal-konvenuti, turi illi darba kienu fond wieħed, iżda f’xi żmien kienu nfirdu.

"L-argument ta’ l-atturi biex igħidu illi l-proprjetà ta’ dan l-ispazju hija tagħhom huwa mibni fuq l-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid illi min għandu l-proprjetà ta’ l-art għandu

wkoll dak kollu li jinsab taħt wiċċ l-art. Qegħdin igħidu wkoll illi kisbu l-proprjetà b'użukapjoni.

"L-argument tal-konvenuti hu illi ma hemmx aċċess minn dan l-ispazju għall-proprjetà ta' l-atturi, waqt illi hemm aċċess, permezz tal-ħnejja, għall-proprjetà tal-konvenuti.

"L-argumenti taż-żewġ partijiet, fil-fehma tal-qorti, huma dgħajfa.

"L-argument ta' l-atturi mibni fuq l-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili huwa dgħajjef għax it-titolu ta' l-akkwist tagħhom u ta' l-awturi tagħhom jgħid illi qegħdin jiksbu proprjetà illi "tinsab in parti sovraposta għall-bini ta' terzi". Ma jingħadx x'kejl għandu dan il-bini ta' terzi, jekk jiġix taħt parti żgħira jew taħt parti kbira mill-proprjetà ta' l-atturi. Għalhekk, ladarba jingħad espressament illi mhux kull ma hu taħt il-proprjetà ta' l-atturi huwa tagħhom, il-preżunzjoni maħluqa mill-art. 323 ma tgħinhomx.

"L-argument ta' l-użukapjoni wkoll ma huwiex tajjeb. Wieħed mill-elementi ta' l-użukapjoni huwa l-pussess, iżda l-atturi qatt ma kellhom pussess ta' l-ambjenti meritu tal-kawża, u l-awtriċi tagħhom, Carmelina Degiorgio Aquilina, xehdet illi meta b'kumbinazzjoni saret taf għall-ewwel darba bil-kantina, meta kienet qiegħda tibdel il-madum ta' l-art ta' fuq, reġgħet għalqitha taħt l-art u ma għamlet ebda tentativ biex tieħu l-pussess materjali tagħha. Dan kien xi tletin jew erbgħin sena qabel ma xehdet fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2004 quddiem l-assistent ġudizzjarju[2]. L-atturi nfushom lanqas kienu jafu b'din il-kantina sakemm kixfuha l-konvenuti waqt xogħlijiet li kienu qegħdin jagħmlu.

"Il-fatt illi l-atturi xtraw il-proprjetà "including the basement"[3] ukoll ma huwiex relevanti. Fil-proprjetà ta' l-atturi hemm kantini oħra, u għalhekk x'aktarx illi dik li tissemma fil-kuntratt hija l-kantina li l-bejjigħ u x-xerrej kienu jafu biha għax setgħu jarawha u mhux dik li ma

2 *Fol.* 157.3 *et seq.*
3 *Fol.* 7.

kinux jafu biha għax is-sid ta’ qabel kienet għattiet kull sinjal tagħha.

“Mhux konklużiv ukoll huwa l-fatt illi mas-saqaf tal-kantina għaddejja katusa li taqdi l-fond ta’ l-atturi, għax ma hemm xejn li juri li l-katusa taqdihom iure proprietatis u mhux iure servitutis.

“Min-naħa l-oħra, l-argument tal-konvenuti — illi hemm aċċess mill-proprjetà tagħhom għall-kantina — ukoll ma huwiex konklużiv, għax, ladarba l-proprjetajiet tal-partijiet kienu kollha darba parti minn fond wieħed, b’xi mod jew b’ieħor il-partijiet kollha jistgħu jitniffdu flimkien. Hekk kif il-konvenuti niffdu billi fetħu l-ħajt fuq wara, hekk ukoll l-atturi setgħu niffdu billi ħaffru fl-art ta’ fuq.

“Il-qorti tqis illi l-azzjoni li bdew l-atturi hija waħda petitorja, għax qegħdin ifittxu li jirrevindikaw proprjetà illi issa qiegħda f’idejn il-konvenuti. Għalhekk, mhux biss l-oneru tal-prova qiegħed fuqhom, iżda wkoll dak l-oneru huwa tal-probatio diabolica. Mhux biżżejjed għall-atturi illi juru illi l-konvenuti ma għandhomx titolu tajjeb tal-proprjetà; iridu juru wkoll illi dak it-titolu jvesti fihom.

“Fil-kawża tallum, għar-raġunijiet li rajna, din il-prova l-atturi ma għamluhiex, u għalhekk it-talbiet tagħhom ma jistgħux jintlaqgħu.”

“**L-appell ta' l-atturi.**

“L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fil-21 ta’ Marzu 2005, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha “*thassar tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija fit-8 ta’ Marzu 2005 fl-ismijiet Peter Montebello u martu Theresa Montebello vs Joseph Cauchi u martu Anne Cauchi u filwaqt li tilqa’ t-talbiet ta’ l-appellanti rikorrenti, tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-appellati intimati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati.*”

“Il-konvenuti pprezentaw risposta fl-1 ta' April 2005, ghall-appell imressaq mill-atturi fejn talbu li l-appell jigi michud u

li s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

"**L-aggravji ta' l-appellanti.**

"L-atturi appellanti ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata u cioe`:-

"1. Illi l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina ta' l-Artikolu 323 tal-Kap 16.

"2. Illi kien jinkombi fuq l-konvenuti li jipprovaw it-titolu taghhom.

"3. Illi hemm provi bizzejjed biex juru li huma akkwistaw il-proprjeta` tal-kantini permezz ta' l-*uzukapione.*

"**Ikkunsidrat:**

"Dan huwa kaz interessanti fejn zewg sidien ta' bini differenti qed jirreklamaw dritt ta' proprjeta` ta' kantina li tinsab sottoposta ghall-ambjenti akkwistati mill-atturi. Gara li meta l-atturi akkwistaw l-fond taghhom maghruf bhala "*Hotel Cumberland*" bin-numru 111 u l-hanut "*Plastic Flower Shop*" bin-numru 112 sitwati fi Triq San Gwann il-Belt, Valletta la il-venditur u lanqas il-kompratur ma kienu konxji li taht dawn l-ambjenti kien hemm kantini mirdumin hafna snin qabel u ghalhekk dawn ma ssemmewx espressament fil-kuntratt ta' l-akkwist, ghalkemm f'dan il-kuntratt jinghad li l-bejgh kien "*including the basement*". Il-konvenuti da parti taghhom akkwistaw specifikament kamra wahda u kantina adjacenti bin-numri 113 u 114 Triq San Gwann, Valletta izda xi zmien wara l-akkwist indunaw li kien hemm hnejja indikanti kontinwazzjoni ta' l-ambjent minnhom akkwistat u meta hattew il-hajt li kien hemm sabu l-ambjenti mertu tal-kawza.

"Dawn il-proceduri gew istitwiti mis-sidien tal-fondi sovrastanti u cioe` dawk bin numri 111 u 112 Triq San Gwan billi qed isostnu li l-konvenuti dahlu fil-proprjeta` taghhom u qed jokkupawha abbuzivament. Il-konvenuti

jsostnu li dawn l-ambjenti mhux ta' l-atturi. Din ghalhekk hija azzjoni rivendicatoria billi l-atturi qed jipprovaw jiehdu lura dak li jinsab fil-pussess ta' terzi u li huma jghidu li hu taghhom.

"Hu risaput li f'azjoni rivendikatorja l-oneru tal-prova jispetta lil minn jallega u cioe` l-atturi jridu jipprovaw, bil-mezzi kollha permessi bil-ligi, li l-ambjenti minnhom rivendikati huma proprjeta` taghhom. Din il-prova triq tkun wahda konkluzziva u determinanti billi biha jigi stabbilit d-dritt ta' proprjeta` ta' immobbli "*erga omnes*". Il-konvenuti ossia l-possessuri tal-beni in diskussjoni mhux obbligati li jressqu xi prova u konsegwentement jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jikkonvincu l-Qorti li huma is-sidien tal-beni rivendikati, l-azjoni ma tistax tirnexxi.

"L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li l-presunzjoni skond l-Artikolu 323 tal-Kap 16 ma kenitx tapplika billi l-kliem tal-kuntratt ta' trasferiment favur l-atturi kien ihalli dubbju ghal-liema ambjenti l-istess fondi akkwistati minnhom kienu sovraposti stante li l-ambjenti ta' l-atturi kienu ukoll sovraposti ghal dawk akkwistati mill-konvenuti. L-istess Qorti waslet ukoll ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm uzukapione billi kien jonqos il-pussess da parti ta min kien qed jirreklama dan id-dritt, cioe` l-atturi.

"Din il-Qorti tibda biex tghid li taqbel mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti li l-atturi ma kellhomx pussess ta' l-ambjenti sottostanti mertu tal-kawza u ghalhekk ma jistawx jivvantaw il-preskrizzjoni akkwizittiva.

"Tibqa' pero` il-kwistjoni ta' l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu, fost affarijiet ohra, jipprovdi li: "*Kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; ……."* Dan l-artikolu, kif sewwa irriteniet l-ewwel Qorti, johloq presunzjoni ta' proprjeta` f'idejn sid l-art jew fond ghal dak li jinsab taht u dak li hemm fuqu. Naturalment din il-presunzjoni, li hija wahda *juris tantum,* tista' tigi ribattuta bi provi kuntrarji basta dawn ikunu cari u konkludenti. Hekk per ezempju fil-kaz l-aktar ovvju, meta wiehed jkun sid ta' appartament formanti parti minn blokk

ta’ appartamenti, dan ma jistax jirreklama l-proprjeta` tal-fond sottostanti billi huwa jkun akkwista biss dak il-livell ta' l-area fejn jinsab l-appartament tieghu. Biss meta wiehed jakkwista art jew fond kostruwit fuq art, u ma jkun hemm xejn x’jindika li hemm xi drittijiet ta’ terzi ghal dak li hemm taht jew fuq dik l-art jew proprjeta`, huwa presunt li dak kollu li jinstab sottostanti jew sovrastanti dik l-art jew dak il-fond jappartjeni lil dak is-sid. Din il-presunzjoni qeghda hemm biex tigi assigurata ic-certezza tad-dritt ta’ proprjeta` u hadd ma jista’ jew ghandu id-dritt li jikkontesta jew jiddisturba lis-sid fil-godiment tal-proprjeta` minnu akkwistata.

“Fil-kaz in ezami nsibu li l-atturi akkwistaw proprjeta` determinata u ghalhekk dak kollu li jinsab tahtha jew fuqha jappartjeni lilhom eccetto dik il-proprjeta` li giet segregata precedentement mill-proprjeta` taghhom u li inbieghet lill-terzi. Dan indipendentement minn jekk kienx hemm access ghas-sottoswolo jew le ghas-sidien tal-fond sovrastanti dik l-art, billi kull sid ghandu d-dritt li jaghmel dak kollu, inkluz skavazzjonijiet, fil-proprjeta` tieghu. Fil-kaz tal-konvenuti jirrizulta li dawn xtraw <u>zewg ambjenti determinati</u>, liema ambjenti huma sottoposti ghall-ambjenti ta’ l-atturi. Konsegwentement dawn jistghu jivvantaw biss drittijiet fuq dak li jinsab taht il-fondi minnhom akkwistati u ma jistghu qatt jivvantaw xi drittijiet ohra la fuq dak li jinsab <u>fuq il-proprjeta`</u> <u>taghhom</u> u lanqas fuq dak li jinsab <u>retropost ghall-istess proprjeta`</u>.

“Illi f’dan il-kuntest din il-Qorti hija tal-fehma li l-presunzjoni favur l-atturi mahluqa bl-Artikolu 323 tal-Kap. 16 <u>ghandha applikabilita`</u> billi l-ambjenti mertu tal-kawza jinsabu sottostanti l-istess proprjeta` tal-atturi u ma hemm hadd li jistgha jew ghandu xi dritt jivvanta dritt ta’ proprjeta` inkwantu l-proprjeta` tieghu hija ben delineata fil-kuntratt ta’ l-akkwist. Konsegwentement it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

“Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-atturi qed jigi milquh u s-sentenza appellata revokata billi qed jigu milqugha t-talbiet kollha attrici hlief ghas-sitt talba, li hija intempestiva, u ghall-finijiet tat-tielet u raba' talba tordna

lill-konvenuti jirrilaxxaw il-kantini in kwistjoni kif murija fil-pjanti D u E (li qed jigu annessi ma' din is-sentenza biex jifformaw parti integrali minnha) fi zmien xahar mil-lum, f'liema perijodu ghandom isiru x-xoghlijiet strutturali kollha mehtiega sabiex issir is-segregazzjoni mehtiega kif mitlub u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-AIC David Pace li qed jigi mahtur appositament a spejjez tal-konvenuti. Tawtorizza ukoll lill-atturi li, f'kaz li fit-terminu koncess lill-konvenuti, ma jsirux ix-xoghlijiet mehtiega, li jaghmlu huma stess l-istess xoghlijiet a spejjez ta' l-istess konvenuti u dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess perit nominat. Fic-cirkostanzi, li spejjez kollha kemm dawk ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellati."

<u>Il-motivi tal-Konvenuti ghall-fini ta' Ritrattazzjoni</u>

3.1. Wara li l-konvenuti ritrattandi jaghmlu riferenza ghall-aspetti li ssemmew mill-Qorti ta' l-Appell dwar l-elementi kostitwenti ta' l-*actio reivendicatoria* intentata mill-atturi, u wara li jaghtu l-isfond tal-fatti mertu tal-vertenza, ir-ritrattandi in segwitu jghaddu biex iressqu r-ragunijiet taghhom l-ghala qeghdin jitolbu r-rexxissjoni tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell u r-ritrattazzjoni taghha.

3.2. Dawn il-motivi ghal fini ta' ritrattazzjoni jistghu in succint jingabru fis-segwenti:

A.(i) li wara li l-Qorti ta' l-Appell iddikjarat li min jixtri proprjeta` jakkwista dak li jsib tahtha jew fuqha, eccetto dik il-proprjeta` li tkun giet segregata qabel, hija ziedet li "dan indipendentement minn jekk kienx hemm access ghas-sottoswolo jew le ghas-sidien tal-fond sovrastanti dik l-art, billi kull sid ghandu d-dritt li jaghmel dak kollu, inkluz skavazzjonijiet, fil-proprjeta` tieghu".

(ii) li fil-fehma tar-ritrattandi "iz-zewg dikjarazzjonijiet tal-Qorti qed jitrattaw zewg xenarji kompletament differenti". It-tieni dikjarazzjoni hija preciza meta si tratta ta' <u>art</u> u mhux <u>binja</u> li originarjament kienet binja wahda u li in segwitu giet maqsuma fi tnejn billi giet segregata parti minn ohra.

(iii) L-access jew in-nuqqas tieghu kien jindika fejn saret segregazzjoni precedentament – punt ta’ importanza vitali f’dan il-kaz biex tigi rizolta l-vertenza in ezami. Dan il-punt ma gie moghti ebda importanza mill-Qorti ta’ l-Appell.

(iv) Il-kuntratti esebiti mill-partijiet ma jispecifikawx bl-ezatt l-entita` tas-sovrapozizzjoni tal-binjiet. Il-prezunzjoni mahluqa bl-Artikolu 323 tal-Kodici Civli citat mill-Qorti ta’ l-Appell “hija mxellfa u s-segregazzjoni precedenti tal-binja u l-konsegwenzjali accessibilita` o meno taz-zewg partijiet divizi, necessarjament issir il-pern ghar-rizoluzzjoni tal-kaz odjern. Il-pjanti esebiti juru li l-entrata u l-kantina m’humiex sovrapposti ghall-ambjenti tal-konvenuti”.

B. Fit-tieni lok, ghalkemm il-Qorti ta’ l-Appell irriteniet li l-oneru tal-prova jispetta lil min jallega u li l-atturi jridu jippruvaw b’mod konklussiv it-titlu taghhom, l-istess Qorti ghaddiet biex tezamina t-titlu tal-konvenuti meta l-konvenuti, fil-produzzjoni tal-provi, imxew konformement ma’ l-enuncjazzjoni tal-ligi kif moghtija mill-Qorti. L-atturi ritrattati thallew jispustaw l-oneru tal-provi li timponi l-Ligi fuqhom ghal fuq il-konvenuti, b’dan li l-Qorti esprimiet il-fehma “li l-prezunzjoni favur l-atturi mahluqa bl-Artikolu 323 tal-Kap 16 ghandha applikabbilta`”.

<u>It-Talba tal-Konvenuti Ritrattandi</u>

4. Ghalhekk ir-ritrattandi qed jitolbu (1) ir-revoka u t-thassir tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ Settembru 2007 fl-ismijiet premessi u dan a tenur ta’ l-artikoli 811 (e) u (i) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, u ghaliex ukoll fis-sentenza hemm disposizzjonijiet kontra xulxin; u (2) tordna ghalhekk is-smigh mill-gdid tal-kawza fl-ismijiet premessi fi stadju ta’ appell.

<u>Ir-Risposta ta’ l-Atturi Ritrattati</u>

5. L-atturi ritrattati wiegbu li in linea preliminarja, is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-28 ta’ Settembru 2007 hija gusta u ma hemm ebda lok ghar-ritrattazzjoni

taghha. Ghalhekk ir-rikors tar-ritrattandi ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Dak li qeghdin jintentaw ir-ritrattandi f'dan l-istadju huwa li jippruvaw jaghtu interpretazzjoni differenti ghall-fatti li gew stabbiliti mill-Qorti ta' l-Appell, haga din mhux konsentita bil-ligi. Il-Qorti ta' l-Appell fehmet il-punti in kontestazzjoni u applikat il-ligi ghall-fatti tal-kaz. Ghalhekk in kwantu bbazat fuq l-Artikolu 811 subinciz (e), jigifieri li s-sentenza applikat il-ligi hazin, l-ilment tar-ritrattandi huwa infondat.

7. Dwar it-tieni motiv ghal fini ta' ritrattazzjoni bbazat fuq l-Artikolu 811 sub-inciz (i), jigifieri "jekk fis-sentenza jkun hemm dispozizzjonijiet kontra xulxin," hawn ukoll l-ilment tar-ritrattandi huwa infondat u jimmerita li jigi respint. Dawn il-Qrati dejjem irritjenew in propozitu li biex ikun hemm raguni valida ghal fini ta' ritrattazzjoni, id-dispozizzjonijiet kontra xulxin fis-sentenza moghtija, dawn id-disposizzjonijiet kontradittorji jridu jinstabu fil-parti "dispozittiva" u mhux fil-motivi tas-sentenza. Fl-uniku dispozittiv fis-sentenza in ezami ma hemm xejn kontradittorju u, kwindi, l-aggravju tar-rikorrenti ritrattandi li hemm dispozizzjonijiet konfliggenti ma jistax iregi lanqas.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

8. Qabel xejn din il-Qorti ghal darb'ohra thoss li ghandha tirriafferma l-punt li r-rimedju tar-ritrattazzjoni hu wiehed straordinarju u eccezzjonali in kwantu jikkostitwixxi deroga ghall-principju fundamentali li l-gudikat jikkostitwixxi l-ligi bejn il-kontendenti. Isegwi ghalhekk li tali rimedju jista' jigi invokat biss fil-kazijiet tassattivament elenkati fil-ligi. Minbarra dan, id-disposizzjonijiet relattivi ghandhom jigu interpretati ristrettivament.

Konsegwentement, ma jistax jigi permess jew konsentit ghall-ebda parti fil-kawza li, taht pretest ta' talba ghal fini ta' ritrattazzjoni, terga' tiftah ghad-dibattitu l-mertu kollu tal-kawza gia` deciz u b'hekk, indirettament, tipprova tikkreja ghaliha tribunal ghat-tielet istanza (ara wkoll in propozitu <u>AIC Joseph Barbara v. Direttur tax-Xoghlijiet Pubblici</u>, Qorti ta' l-Appell, 17 ta' Frar 2003 u <u>Julian</u>

Sammut noe. et. v. Mary sive Marlene Mizzi et, deciza fit-30 ta' Gunju 2003).

Dwar l-ewwel Motiv ta' Ritrattazzjoni bbazat fuq l-Artikolu 811 subinciz (e) tal-Kap. 12

9. L-ewwel motiv tar-rikorrenti ritrattandi, huwa impernjat fuq l-artikolu 811(e) tal-Kap 12 li jistipula li gej, jigifieri li hemm lok ghal ritrattazzjoni:

"(e) jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;

Ghall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-Qorti tkun espressament tat decizjoni".

10. Din il-Qorti tosserva li bhala sfond ghall-ewwel aggravju taghhom taht l-Artikolu 811(e), ir-ritrattandi jaghmlu accenn, ta' natura interpretativa, fir-rigward ta' dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha koncernenti x'inhu mehtieg li jigi ppruvat, u minn min, biex tissussisti l-*actio reivendicatoria.* Ir-ritrattandi jsostnu li bhala konvenuti, ossija l-pussessuri tal-beni in diskussjoni, m'humiex obbligati li jressqu xi prova. Din il-prova invece tinkombi fuq il-parti li qeghda tirrivendika l-istess beni. Imbaghad, ir-ritrattandi jimbarkaw fuq rielaborazzjoni tal-fatti mertu tal-kawza u jaghmlu apprezzament ta' l-istess fatti kif jifhmuhom u jinterpretawhom huma. Huma jghidu li sehhet s-segregazzjoni tal-binja, wara li din giet diviza f'zewg entitajiet immobiljari, u dan qabel ma giet akkwistata mill-markiz John Scicluna. Din is-segregazzjoni, isostnu r-ritrattandi, "kienet timporta illi sid ta' parti diviza ma jkollux access ghall-parti diviza l-ohra u bil-maqlub. Ezami akkurat ta' dan il-punt ta' fatt hekk importanti u vitali .... ma gie moghti kwazi ebda importanza fis-sentenza...".

11. Huwa ferm evidenti, minn ezami tal-lanjanzi u sottomissjonijiet tar-ritrattandi, li ghalkemm ghandhom

fihom element ta' validita` f'dak li hu ragjonament, madanakollu jibqa' l-fatt li l-importazzjoni taghhom hija wahda ta' natura merament interpretativa u argomentativa msejsa fuq riapprezzament u ri-evalwazzjoni tal-provi u tal-aspetti legali tal-vertenza. Di fatti, taqbel jew ma taqbilx maghha s-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fiha hemm imnizzel bic-car li dik il-Qorti fehmet u gharblet sew il-punti kollha involuti fil-vertenza kemm minn ottika legali kif ukoll ghal dak li jirrigwarda l-fatti saljenti tal-kaz. Il-konkluzjoni taghha kienet wahda cara – anki jekk wiehed jista' jadduci argumenti kontrarji u jasal ghal konkluzjoni bl-opposta ta' dik raggunta – jigifieri li,
"Fil-kaz in ezami nsibu li l-atturi akkwistaw proprjeta` determinata u ghalhekk dak kollu li jinsab tahtha jew fuqha jappartjeni lilhom eccetto dik il-proprjeta` li giet segregata precedentement mill-proprjeta` taghhom u li inbieghet lil terzi. Dan indipendentement minn jekk kienx hemm access ghas-sottoswolo jew le ghas-sidien tal-fond sovrastanti dik l-art, billi kull sid ghandu dritt li jaghmel dak kollu, inkluz skavazzjonijiet, fil-proprjeta` tieghu..." (enfasi mizjud ta' din il-Qorti).

Izda l-Qorti ta' l-Appell lanqas waqfet hawn billi ghaddiet biex telabora fuq ir-raguni fondamentali li wasslitha biex tinterpreta il-provi akkwiziti u tikkonkludi hekk:
"Fil-kaz tal-konvenut jirrizulta li dawn xtraw zewg ambjenti, liema ambjenti huma sottoposti ghall-ambjenti ta' l-atturi konsegwentament dawn jistghu jivvantaw biss drittijiet fuq dak li jinsab taht il-fondi minnhom akkwistati u ma jistghu qatt jivvantaw xi drittijiet ohra la fuq dak li jinsab fuq il-proprjeta` taghhom u lanqas fuq dak li jinsab retropost ghall-istess proprjeta`".

Minn dawn id-deduzzjonijiet imbaghad il-Qorti ta' l-Appell gibdet il-konkluzjoni ahharija taghha li biha ssiggillat fehmitha in kwantu rriteniet
"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti hija tal-fehma li l-prezunzjoni favur l-atturi mehtiega bl-Artikolu 323 tal-Kap. 16 ghandha applikabbilita` billi l-ambjenti mertu tal-kawza jinsabu sovrastanti l-istess proprjeta` ta' l-atturi u ma hemm hadd li jista' jew ghandu xi dritt jivvanta dritt ta' proprjeta` in kwantu il-proprjeta` tieghu hija ben delineata fil-kuntratt ta'

akkwist. Konsegwentement it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha."

12. Issa kif gie ripetutament ritenut minn dawn il-Qrati, ghall-finijiet ta' l-Artikolu 811 sub-inciz (e) tal-Kap. 12,
"Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi tajba b'mod hazin. Biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu valutati jew interpretati fis-sentenza attakkata (hekk ara d-decizjoni moghtija minn din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet Barbara v. Direttur tax-Xoghlijiet Pubblici, 17 ta' Frar 2003)."

Illi jsegwi ghalhekk li dana l-ewwel aggravju qieghed jigi respint ghaliex huwa infondat.

Dwar it-tieni motiv ta' Ritrattazzjoni bbazat fuq l-Artikolu 811 subinciz (i) tal-Kap. 12

13. Minbarra s-suespost, ir-ritrattandi rravizaw addizzjonalment difett iehor fis-sentenza impunjata a bazi ta' l-Artikolu 811 subinciz (i) li jiddisponi li jkun hemm bazi ghal fini ta' ritrattazzjoni:

"(i) jekk fis-sentenza jkun hemm dispozizzjonijiet kontra xulxin;"

14. Ir-ritrattandi jissottomettu li l-Qorti ta' l-Appell l-ewwel iddikjarat – korrettement fil-fehma taghhom – li l-prova f'azzjoni rivendikatorja tispetta lill-atturi u mhux lill-konvenuti, pero` imbaghad ghaddiet xorta wahda biex tezamina t-titolu tal-konvenuti (meta dawn ma kellhomx ghalfejn igibu huma xi prova u segwew l-insenjament tal-Qorti stess) u ddecidiet kontrihom u favur l-atturi.

15. Din il-Qorti, wara li ezaminat sew is-sottomissjonijiet kemm ta' naha u kemm ta' ohra dwar dan it-tieni aggravju, hija tal-fehma li l-imsemmi aggravju huwa ghal kollox infondat. Dan hu hekk ghar-raguni li l-gurisprudenza taghna evolviet b'mod li wriet bic-car, anke dan a bazi tad-dottrina legali li temergi minn guristi awtorevoli in materja ta' procedura civili li biex ikun hemm motiv fondat ghal

ritrattazzjoni, dawn id-dispozizzjonijiet kontradittorji jridu jinstabu fil-parti dispozittiva u mhux fil-motivi tas-sentenza, kif del resto gie sottomess mill-parti ritrattata. Dan l-insenjament dejjem baqa' segwit mill-Qrati taghna u jmur lura diversi ghexieren ta' snin. Hekk, fil-kawza fl-ismijiet Gpe. L. Bonnici v. Dott. C. Galea Naudi moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' April 1922 gie ritenut, konformement mal-kitba ta' l-awtorevoli Mattirolo f'materja ta' procedura civili, illi:
"la contradizione non si ha da ritrovare nei motivi della sentenza, poiche` 'la decisione del giudice sta nel dispositivo della sentenza non nei motivi che costituiscono soltanto la parte razionale, la spiegazione del dispositivo."

16.1. Maghdud is-suespost, din il-Qorti, wara li ezaminat ukoll u f'kull kaz, il-motivazzjoni li tissemma' mir-ritrattandi bhala bazi li taghti lok ghar-ritrattazzjoni, frankament ma rriskontrat ebda raguni illi b'xi mod tiggustifika dak li qeghdin jinvokaw u jitolbuha r-ritrattandi fir-rikors taghhom. Ir-ritrattandi in propozitu jaghmlu mill-gdid riferenza ghall-fatti tal-kawza, u wara li jaghmlu apprezzament ta' l-istess fatti u jaslu ghal konkluzjoni differenti minn dik raggunta mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza impunjata jissottomettu li:
"Una volta illi dina l-Onorabbli Qorti ddikjarat illi l-konvenut xtraw zewg ambjenti determinati, wiehed minn dawn l-ambjenti kienet kantina. Id-decide tas-sentenza ta' dina l-Qorti kkundannat lill-konvenuti jirrilaxxjaw il-kantini in kwistjoni ... B'hekk allura ser tichad ukoll l-ambjent determinat li gie akkwistat mill-konvenuti."

16.2. Issa din il-Qorti diga` ghamlitha cara li m'huwiex lecitu jew kunsentit li fi procedura ta' ritrattazzjoni jerga' jinfetah id-dibattitu fuq dak li ghandu x'jaqsam strettament ma' evalwazzjoni tal-provi. Huwa wkoll zbaljat li tghid li l-Qorti ta' l-Appell ikkundannat lir-ritrattandi li jirrilaxxjaw beni, jew parti minn beni, akkwistat minnhom. Li qalet il-Qorti, ghal fini ta' zgumbrament u rilaxx, jirreferi biss "ghall-kantini in kwistjoni kif murija fil-pjanti D u E (li qed jigu annessi ma' din is-sentenza biex jifformaw parti integrali minnha) fi zmien xahar mil-lum, f'liema perijodu ghadhom isiru x-xoghlijiet strutturali kollha mehtiega

sabiex issir is-segregazzjoni mitluba kif mitlub”. Mela hawn mhux biss si tratta ta’ evalwazzjoni ta’ fatti li fuqhom inghatat decizjoni finali da parti tal-Qorti ta’ l-Appell imma fejn ma jirrizulta assolutament xejn in linea ta’ disposizzjonijiet kontradittorji fid-dispozittiv tad-decide (ara wkoll Appell Civili fl-ismijiet Camilleri v. Bezzina tal-5 ta’ Gunju 1959, Vol XLIII-1-264).

Ghalhekk isegwi li dan it-tieni motiv huwa wkoll infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi tirrespingi t-talba ghar-revoka tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ Settembru 2007 fis-sens mitlub fir-rikors tar-ritrattazzjoni tad-19 ta’ Dicembru 2007 u, konsegwentement tirrespingi wkoll it-talba ghar-ritrattazzjoni ta’ l-istess kawza, kif mitlub mir-ritrattandi.

L-ispejjez kollha gudizzjarja relattivi ghal din l-istanza huma a karigu tar-ritrattandi Joseph Cauchi u martu Anna Cauchi.

< Sentenza Finali >

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