QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
AĠENT PRESIDENT
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Jannar, 2024.

Numru 1

Rikors numru 688/2018/2 AF

Nutar Dottor John Cachia Zammit u martu Daniela Cachia Zammit għal kull interess li jista' jkollha; u Kathryn Gambin u żewġha n-Nutar John Gambin għal kull interess li jista' jkollu

v.

L-Awtorità tal-Artijiet u l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tal-20 ta' Jannar, 2023, magħmula mill-atturi taħt is-**subartikoli (l)** u **(e) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex jinstema' mill-

ġdid l-appell li ġie maqtugħ minn din il-Qorti, b'sentenza mogħtija fis-26 ta' Ottubru, 2022, wara li tiġi mħassra l-istess sentenza.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-27 ta' Ġunju, 2018, l-atturi fissru li b'kuntratti magħmula fid-9 ta' April, 1869, il-proprjetajiet bin-numri 32, 33 u 34 fi Triq Rodolfu, tas-Sliema u l-artijiet ta' biswithom kienu ngħataw b'konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żmien ta' 99 sena lill-predeċessuri fit-titlu tagħhom mingħand il-Katidral ta' Malta. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet imtawla b'ħamsin sena oħra b'kuntratt ieħor tal-4 ta' Lulju, 1888. Spjegaw ukoll li eventwalment, din il-konċessjoni enfitewtika għaddiet għandhom b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, sakemm imbagħad din ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Diċembru, 2017.

3. Ma' tmiem il-konċessjoni enfitewtika l-proprjetajiet imsemmija kienu okkupati minn ċittadini Maltin bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Għalhekk b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju, 2018, l-atturi fittxew li jinqdew bl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, billi talbu lill-konvenuti jagħrfuhom bħala l-utilisti perpetwi tal-imsemmija proprjetajiet. Madankollu, il-konvenuti baqgħu ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-atti pubbliku relattiv u għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lil Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti bħala enfitewti perpetwi tal-fondi hawn imsemmija u ċjoè 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq, għandhom dritt jikkonvertu din il-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa rivedibbli darba kull ħmistax-il sena skont l-għoli tal-ħajja ai termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, versu ċens annwu u perpetwu ta' €3.54c jew somma oħra verjuri rivedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2018 u dan skont ir-rata ta' inflazzjoni, liema żieda m'għandha qatt tkun iktar mid-doppju ta' dak li jkun qed jitħallas qabel tali awment.

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala l-utilitsti perpetwi tal-fondi ossia 32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €3.54c jew somma oħra verjuri rivedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2018 skont ir-rata tal-inflazzjoni.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att relattiv tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa rivedibbli a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta skont l-Artikoli 12(4), (5) u (6) f'data, ħin u lok kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja tal-intimati fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali surreferita tal-20 ta' Ġunju 2018, Dokument J, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.»

4. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fis-26 ta' Lulju, 2018 u qalu hekk:

«1. In linea preliminari, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artitjiet għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju minnufih stante li hija l-Awtorità tal-Artijiet li skont il-liġi għandha twieġeb għal dawn it-talbiet u għandha personalità ġuridika distinta [Vide Art. 6[1] tal-Kap. 563]. Il-fatt li l-Bord tal-Gvernaturi għandu r-rappreżentanza legali f'isem l-Awtorità (Art. 6[2]) ma jfissirx li għandu jkun dan il-Bord li jwieġeb għat-talbiet;

2. Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante huma qed jiċċitaw a favur tagħhom dispożizzjonijiet tal-liġi li huma jafu ben tajjeb li ġà ġew iddikjarati leżivi l-jedd fundamentali għall-proprjetà privata skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Jeddijiet Fundamentali tal-Bniedem. Għalhekk isegwi li din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet 'in toto' ħalli ma tħallix li dan iseħħ.

3. Illi in ogni caso u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ir-

rikorrenti jridu jippruvaw dak li huma qed isostnu fil-kawża tagħhom u kif huma jikkwalifikaw a tenur tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi.

4. Illi llum hemm l-Att Numru XXVII tas-sena 2018 li ser jirregola din il-materja u per konsegwenza meta tasal għall-ġudizzju tagħha għandha tapplika tali liġi [u dana għalkemm meta ġiet imressqa din ir-risposta dik il-parti tal-Att kienet għadha ma daħlitx fis-seħħ].

5. It-talbiet kollha hekk kif dedotti huma ġuridikament improponibbli stante li huma msejsa fuq il-liġi li fil-mument li din l-Onorabbli Qorti tgħaddi għall-ġudizzju tagħha dawn ser ikunu aboliti u l-pożizzjoni tar-rikorrenti ser tkun irregolata permezz tal-Att suindikat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.»

5. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: (i) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u b'hekk ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) laqgħet it-tieni eċċezzjoni u b'hekk ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi; u (iii) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandha tħallashom l-Awtorità tal-Artijiet.

6. B'rikors tat-8 ta' Frar, 2021, l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti. Fl-appell tagħhom, l-atturi talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex: (i) tħassar is-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fis-27 ta' Jannar, 2021; (ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fosthom it-tieni eċċezzjoni tagħhom minħabba li dawn, bħala entitajiet governattivi, ma jistgħux ibatu minn ksur kostituzzjonali u konvenzjonali ta' liġi li għadda l-Gvern stess; u (iii) b'hekk tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

7. Illi b'sentenza mogħtija fis-26 ta' Ottubru, 2022, din il-Qorti

b'Imħallfin differenti ddeċidiet: (i) li tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) li tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u minflok ċaħdet din l-eċċezzjoni; (iii) li tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-talbiet tal-atturi; għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk li tat l-Ewwel Qorti; u (iv) li l-ispejjeż tal-ewwel grad għandhom jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk tal-appell għandhom jitħallsu hekk: tliet ishma minn erbgħa (3/4) mill-atturi u sehem minn erbgħa (1/4) mill-Awtorità tad-Djar [*recte*: tal-Artijiet].

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

> *«7. Nibdew bl-aħħar aggravju, billi jolqot il-kompetenza tal-ewwel qorti li tagħti s-sentenza li tat.*
>
> *8. Jgħidu ħażin l-appellanti illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma għandhiex setgħa tiddeċiedi li liġi hija bi ksur tad-drittijiet fondamentali mħarsa bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali; hija l-liġi stess, fl-art. 46 tal-Kostituzzjoni u fl-art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319], li tagħti dik is-setgħa lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. U ladarba hija l-Prim'Awla li għandha dik is-setgħa, ma għandha ebda ħtieġa "tikkonverti" lilha nfisha f'xi qorti oħra.*
>
> *9. Ngħaddu għall-mertu tal-appell.*
>
> *10. Jgħidu sew l-appellanti illi d-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali huma drittijiet tal-persuni u mhux drittijiet tal-istat kontra persuni. Kien bir-rieda tal-istat li għaddiet il-liġi, u ladarba l-istat għadda l-liġi u ħalliha fis-seħħ, u għalhekk hija r-rieda tal-istat li dik il-liġi tingħata effett, ma jistax issa l-istess stat jgħid illi dik il-liġi tikser id-drittijiet tiegħu: volenti non fit iniuria.*
>
> *11. Sa fejn għalhekk l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi għar-raġuni li l-liġi li fuqha jistrieħu tikser id-drittijiet tal-konvenuti, l-aggravju għandu jintlaqa'.*

12. Dan ma jfissirx neċessarjament illi t-talbiet tal-atturi għandhom jintlaqgħu. Sewwa jgħidu l-konvenuti fit-tielet eċċezzjoni illi l-atturi "jridu jippruvaw dak li huma qed isostnu fil-kawża tagħhom u kif huma jikkwalifikaw a tenur tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi". L-aħjar prova hija d-dokumenti tat-titolu u mhux asserzjonijiet unilaterali bħalma hija l-istqarrija ta' trasmissjoni ta' proprjetà causa mortis. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, "l-uniċi żewġ atti leġibbli" huma d-dikjarazzjonijiet causa mortis; id-dokumenti l-oħra li fuqhom jistrieħu l-atturi ma jinqrawx, u dokumenti li ma jinqrawx ma jistgħux jitqiesu bħala prova.

13. Barra minn hekk, il-proprjetà li dwarha saret il-kawża mhijiex definita sew fir-rikors maħluf. Fir-rikors jingħad illi l-proprjetà hija l-fondi bin-numri "32, 33 u 34, Triq Rodolfu, Sliema, u talvolta kull fond ieħor adjaċenti fl-istess triq". Mhux biss "kull fond ieħor adjaċenti" mhuwiex tifsira biżżejjed tal-proprjetà għall-għanijiet ta' att pubbliku, iżda wkoll ma jidhirx illi l-fondi numerati huma fl-estensjoni kollha tagħhom milquta bl-enfitewsi; fis-sentenza appellata fil-fatt jingħad illi "din il-konċessjoni tolqot porzjon diviża ta' ċirka 73 metru kwadru mid-dar bin-numru 34, porzjon diviża ta' ċirka 32 metru kwadru mid-dar bin-nurmu 33 u porzjon diviża ta' ċirka 26 metru kwadru mid-dar bin-numru 32". Iċ-ċens ta' kull sena wkoll jidher li huwa indikat ħażin fir-rikors maħluf.

14. Fin-nuqqas ta' prova ta' dak kollu li trid il-liġi biex isseħħ il-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda għal dejjem, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu.»

9. Issa l-atturi ressqu rikors fl-20 ta' Jannar, 2023, għaliex qegħdin jgħidu li hemm raġunijiet tajba biżżejjed biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tiġi ritrattata skont is-**subartikoli (l)** u **(e) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

10. Fil-qosor, ir-raġunijiet għaliex huma talbu r-ritrattazzjoni ta' din is-sentenza jistgħu jinġabru hekk: (i) li l-provi mressqa minnhom matul is-smigħ ta' din il-kawża jistgħu jinqraw u juru mod ieħor minn dak konkluż mill-Qorti tal-Appell; (ii) li l-Awtorità tal-Artijiet kienet għarfet lill-predeċessur fit-titolu tagħhom bħala l-enfitewta temporanju tal-

proprjetajiet inkwistjoni u li l-Qorti tal-Appell kien messha tat piż xieraq lil dan il-fatt; (iii) li jekk kemm-il darba l-Qorti tal-Appell dehrilha li l-kuntratti dwar it-titlu tagħhom ma kinux ċari biżżejjed biex jinqraw, din messha ordnat li tinġibilha kopja tagħhom li tinqara jew li tkun traskritta; (iv) li l-Qorti tal-Appell ma messhiex ċaħdet it-talbiet tagħhom minħabba nuqqas ta' provi għax il-provi fil-fatt kienu fl-atti; u (v) li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin għaliex il-jedd tagħhom li jaqilbu l-enfitewsi fuq il-proprjetajiet inkwistjoni minn waħda temporanja għal waħda perpetwa skont is-**subartikoli (4)** u **(6)** tal-**Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, inkiseb minnhom *ex lege* hekk kif fl-20 ta' Ġunju, 2018 huma bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenuti biex jagħrfuhom bħala l-utilisti perpetwi tal-imsemmija proprjetajiet.

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

> *«jogħġobha tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ottubru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u tordna r-ritrattazzjoni tal-istess a tenur tal-Artikolu 811(l) u 811(e) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.»*

12. La l-Awtorità tal-Artijiet u lanqas il-Bord tal-Gvernaturi tagħha ma wieġbu għal dan ir-rikors.

13. B'digriet mogħti waqt is-seduta tad-9 ta' Mejju, 2023, din il-Qorti ordnat lill-atturi biex jippreżentaw kopja li tinqara jew traskritta tad-dokumenti 'A', 'B' u 'C', li hemm mehmuża mar-rikors maħluf tagħhom.

Dawn id-dokumenti tressqu fl-atti b'nota tat-2 ta' Ottubru, 2023.

14. Inżammet seduta fl-14 ta' Diċembru, 2023, li matulha l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

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

16. Dan l-istitut huwa msejjes fuq il-prinċipju, li kemm jista' jkun, sentenza li tkun ingħatat u saret ġudikat m'għandhiex titwaqqa' malajr, imma għandha titwaqqa' biss għal raġunijiet serji u gravi li jkunu tali li l-eżistenza u ż-żamma fis-seħħ tal-imsemmija sentenza jkunu jmorru kontra s-sens ta' ħaqq u ta' ordni pubbliku (ara ***Boris Arcidiacono et v. Salvu Schembri et***, Appell Superjuri tal-14 ta' Ottubru, 2014).

17. Talba ta' ritrattazzjoni għalhekk mhix appell mis-sentenza f'dik il-kawża, bħalma lanqas ma hi okkażjoni oħra biex il-parti telliefa terġa' tressaq l-argumenti tagħha wara li dawk l-argumenti ma rebbħulhiex il-kawża (ara ***Herbert Baldacchino noe v. Cecil Pace et noe et***, Appell Superjuri tat-22 ta' April, 2004).

18. L-ewwel kawżali li fuqha l-atturi ritrattandi qegħdin isejsu t-talba tagħhom biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022 tiġi mħassra hija li din ingħatat fuq żball ta' fatt li joħroġ mill-atti tal-kawża skont l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

19. Dan l-artikolu jipprovdi li hemm lok għar-ritrattazzjoni meta s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

20. L-eżami li jrid isir huwa jekk is-sentenza attakkata hijiex imsejsa fuq fatt li fil-verità ma jeżistix, jew inkella jekk din is-sentenza ngħatatx fuq l-assenza ta' fatt li fil-verità jeżisti. F'dan ir-rigward, il-Qorti mhijiex mitluba tgħid jekk l-apprezzament tal-fatt imwettaq fis-sentenza attakkata kienx wieħed tajjeb jew le. Lanqas li tgħarbel jekk il-konsiderazzjonijiet fis-sentenza attakkata, li wasslu għas-suppożizzjoni tal-eżistenza jew l-assenza ta' dak il-fatt, kinux tajba jew ħżiena (ara ***Prokuratur Legali Joseph Zammit nomine v. Michael Fenech pro et noe***, Appell Superjuri tal-31 ta' Awwissu, 2021).

21. L-iżball ma jridx imiss mal-kriterji jew karattri li bihom il-fatt ikun ġie jew seta' ġie mifhum mill-ġudikant li ta s-sentenza, li qiegħed jintalab it-tħassir tagħha, għaliex dan mhuwiex żball li joħroġ mill-atti imma fis-sewwa konvinċiment insindakabbli tal-ġudikant (ara ***Josephine***

Camilleri et v. Joseph Camilleri, Appell Superjuri tas-26 ta' Marzu, 2021). Fi kliem aktar ħafif, irid jintwera li l-iżball ikun wieħed materjali ta' fatt u mhux żball ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni (ara ***Gourmet Company Limited et v. Mariano Vella***, Appell Superjuri tat-28 ta' Jannar, 2005).

22. Kif tajjeb poġġietha din il-Qorti fis-sentenza tagħha ***Mare Blu Tuna Farm Limited v. Dr. Louis Cassar Pulliċino nomine*** deċiża fl-4 ta' Ottubru, 2010 irid, *«ikun hemm prova ċara u netta fl-atti jew fid-dokumenti li għandha biss tifsira waħda u unika, ċjoè li tistabbilixxi ċertu fatt jew li teskludih, u minflok il-ġudikant bi żball u proprju għaliex ma ndunax b'tali prova, fid-dikjarazzjoni tiegħu fis-sentenza juri li ssupona l-invers ta' dak li tfisser il-prova u b'hekk mexa fuq presuppost żbaljat.»*

23. Barra minn hekk, skont l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, jista' jkun hemm lok ta' ritrattazzjoni fuq żball ta' fatt, «*basta li, ..., il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza*» (ara f'dan is-sens ***Marie-Louise Muscat Inglott sive Marie-Louise Muscat Manduca et v. Louis Manduca***, Appell Superjuri tas-6 ta' Diċembru, 2002, ***Saviour Ellis pro et noe v. Rita Ellis et***, Appell Superjuri tas-16 ta' Novembru, 2010 u ***Christopher Gauċi v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud***, Appell Superjuri tal-20 ta' Lulju, 2020).

24. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, minn qari tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022 huwa evidenti li l-punti mqanqla mill-atturi bħala raġunijiet ta' ritrattazzjoni taħt l-**Artikolu 811(l)** ma kinux punti ta' kontestazzjoni li l-Qorti tal-Appell daħlet fihom u ddeċidiet dwarhom.

25. Ir-raġuni ewlenija li wasslet lill-Qorti tal-Appell biex tiċħad it-talbiet tal-atturi kienet sewwasew li hija ma kinitx f'qagħda li taqra d-dokumenti dwar it-titlu li huma jgħidu li għandhom, u li tressqu bħala prova minnhom fl-atti tal-kawża. Kien minħabba f'hekk li l-Qorti tal-Appell sabet li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw dak kollu li trid il-liġi biex isseħħ il-konverżjoni tal-enfitewsi minn waħda temporanja għal waħda għal dejjem.

26. Huwa ċar li dan mhux każ ta' apprezzament ħażin ta' fatti jew każ fejn ingħata piż lil prova u mhux lil oħra iżda każ fejn il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat nuqqas ta' prova, meta fil-fatt il-prova kienet fl-atti (ara ***Filippa sive Phyllis Ebejer v. Emanuel Attard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-14 ta' April, 2021). Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-Qorti tal-Appell, kif mod ieħor impoġġija, li d-dokumenti li ressqu l-atturi dwar it-titlu li jgħidu li għandhom fuq il-proprjetajiet inkwistjoni, ma huma ċari xejn u bilkemm jinqraw. Madankollu, imħabbta bi problema bħal dik, kien ikun aħjar li kieku l-Qorti tal-Appell ordnat li

tinġibilha kopja li tinqara jew traskritta ta' dawn id-dokumenti, hekk kif sewwasew għamlet din il-Qorti waqt is-seduta tad-9 ta' Mejju, 2023.

27. Tassew, il-Qorti ta' Appell m'għamlitx sew meta hija qabdet u għaddiet għas-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2022 mingħajr ma żgurat li l-provi li ressqu l-atturi dwar it-titolu li jgħidu li għandhom kienu kollha jinqraw. Dawn id-dokumenti, li kopja traskritta tagħhom illum tinsab fl-atti, kienu kruċjali u kellu jittieħed qies tagħhom biex il-Qorti tal-Appell setgħet tasal għad-deċiżjoni tagħha dwar jekk l-atturi rnexxilhomx jippruvaw il-każ tagħhom jew le.

28. L-istitut tar-ritrattazzjoni jipprovdi rimedju siewi ta' reviżjoni ta' sentenzi finali, bl-għan li jiġu msewwija ċerti żbalji speċifiċi u li jidhru fis-sentenzi u b'hekk tiġi evitata inġustizzja manifesta mal-partijiet (ara ***Leonard Muscat v. Onor. Prim Ministru*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Lulju, 2000).

29. Huwa evidenti li s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022 kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti u mid-dokumenti tal-kawża, li jekk ma jitħassarx sejjer joħloq inġustizzja kbira mal-atturi.

30. Irid jingħad madankollu, li b'daqshekk dan ma jfissirx li din il-Qorti qiegħda taċċetta li l-atturi ppuvaw it-titlu tagħhom. Dan huwa eżerċizzju li

għad irid isir meta l-Qorti tiġi biex tgħarbel l-appell tal-atturi fil-mertu tiegħu fl-istadju *in rescissorio*. Li qiegħda tgħid din il-Qorti għalissa f'dan l-istadju *in rescindendo* huwa biss li s-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2022 ingħatat b'effett ta' żball għaliex ma jistax jingħad li dokumenti li huma iebsa biex jinqraw huma dokumenti li ma jeżistux jew li mhumiex fl-atti. Tajjeb jew ħażin, anke jekk ma tantx jistgħu jinqraw sew, dawn id-dokumenti jinsabu fl-atti u għalhekk il-Qorti tal-Appell ma setgħetx tqishom daqslikieku ma kinux hemmhekk.

31. Naturalment il-Qorti tal-Appell kienet tkun siewja mija fil-mija li tiskarta dawn id-dokumenti li ma jinqrawx, li kieku wara li ġibdet l-attenzjoni tal-atturi dwar dan il-fatt, dawn irrifjutaw li jippreżentaw kopji aktar leġibbli tagħhom jew irrifjutaw li jressqu verżjoni ttajpjata tagħhom. L-atturi iżda qatt ma ġew mgħarrfa qabel l-għoti tas-sentenza attakkata, li l-Qorti tal-Appell kienet sabet diffikoltà biex tiddeċifra dawn id-dokumenti. Żbaljat għalhekk il-Qorti tal-Appell meta fis-sentenza tagħha, hija ħasdet lill-atturi u ddikjarat fis-sentenza attakkata, li dawn id-dokumenti ma kinux jifformaw parti mill-provi għar-raġuni biss li dawn ma setgħux jinqraw.

32. F'tali ċirkostanzi għalhekk it-talba tal-atturi biex issir ir-ritrattazzjoni tal-kawża, hekk kif imsejsa fuq l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, sejra tintlaqa'.

33. Imiss issa li tiġi mistħarrġa t-tieni kawżali marbuta mal-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

34. Fis-sempliċità tiegħu, l-argument tal-atturi huwa illi huma kienu ġew magħrufa bħala l-utilisti tal-proprjetajiet inkwistjoni min-naħa tal-Awtorità tal-Artijiet u għalhekk, ladarba huma kienu jissodisfaw il-ħtiġijiet kollha msemmija fl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, il-konverżjoni tal-enfitewsi minn waħda temporanja għal waħda perpetwa kellha tkun awtomatika fejn l-Awtorità tal-Artijiet, bħala direttarju, ma kellha ebda diskrezzjoni dwar jekk taċċettax jew le t-talba tagħhom.

35. L-atturi jisħqu li, kemm hu hekk, skont l-**Artikolu 12(6) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, lanqas biss hemm ħtieġa li jsir att pubbliku bejn il-partijiet biex enfitewsi temporanja tinqaleb f’waħda perpetwa. Huma jtennu li hekk kif fl-20 ta’ Ġunju, 2018, huma bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenuti biex jagħrfuhom bħala l-utilisti perpetwi tal-proprjetajiet inkwistjoni, huma kisbu l-jedd li jaqilbu l-enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa. Fuq is-saħħa ta’ dan l-argument, huma jsostnu li l-Qorti tal-Appell naqset li tqis li huma kienu kisbu dan il-jedd tagħhom *ex lege* mat-tressiq tal-ittra uffiċjali u b’hekk jisħqu li l-Qorti tal-Appell ma ħaddmitx l-artikoli tal-liġi rilevanti, b’mod partikolari s-**subartikoli (4)** u **(6)** tal-**Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.

36. Din il-Qorti kif inhi komposta, però ma taqbilx mal-atturi li din hija raġuni tajba biżżejjed biex huma jistgħu jitolbu r-ritrattazzjoni ta' kawża taħt l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

37. Hemm raġuni tajba ta' ritrattazzjoni taħt din il-kawżali jekk, fuq dawk il-fatti kif jirriżultaw ippruvati, jirriżulta li l-Qorti tkun applikat artikolu tal-liġi flok ieħor li kellu suppost jiġi applikat (ara ***Josephine Camilleri et v. Joseph Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2021).

38. Fil-każ tagħna, l-atturi ma jgħidux liema kien dak l-artikolu tal-liġi li ġie wżat u msemmi ħażin fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Fir-rikors tagħhom huma jillimitaw ruħhom biss biex jgħidu li l-Qorti tal-Appell ma applikatx s-**subartikoli (4)** u **(6)** tal-**Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**. Dan iżda mhux biżżejjed biex tkun tista' tintlaqa' talba għar-ritrattazzjoni taħt l-**Artikolu 811(e)**. Dan għaliex l-atturi ritrattandi għandhom id-dmir li jindikaw mhux biss l-artikolu tal-liġi li ġie injorat fis-sentenza attakkata u li suppost kellu jiġi mħaddem, iżda l-atturi ritrattandi għandhom id-dmir li jindikaw ukoll liema kien dak l-artikolu tal-liġi li fil-fehma tagħhom tħaddem flok dak it-tajjeb fis-sentenza attakkata (ara ***Frank Calleja v. Charles Paul Attard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Novembru. 2022, ***Joseph Vella v. Juda Taddeo sive Teddy Borg***

et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Diċembru, 2022 u ***Catherine Cauchi et v. Awtorità tad-Djar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Novembru, 2023).

39. Tassew taħt il-kawżali ta' tħaddim ħażin tal-liġi, dak li jrid jintwera huwa li s-sentenza attakkata tkun ħaddmet liġi b'oħra, u mhux li ma tħaddmitx liġi li setgħet kienet tgħodd għall-każ iżda li ma ntużatx (ara ***Jeremy S. Harris nomine v. Patrick Spiteri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2023).

40. Is-sentenza għandha titħassar taħt dan il-motiv ta' ritrattazzjoni mhux meta l-Qorti tinterpreta u tapplika l-liġi ħażin iżda meta tapplika liġi flok oħra li tgħodd għall-każ, *i.e.* mhux għax tkun applikat ħażin il-liġi applikabbli iżda għax tkun applikat il-liġi l-ħażina. Fi kliem ieħor, ma jkun hemm l-ebda applikazzjoni tal-liġi ħażina meta l-Qorti tkun applikat b'mod ħażin il-liġi t-tajba li kienet tgħodd għall-każ (ara ***FM Core Limited v. Ministeru ta' Għawdex et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' April, 2023).

41. Fil-każ tagħna, m'għandniex sitwazzjoni li din il-Qorti injorat dak li jiddisponu s-**subartikoli (4)** u **(6)** tal-**Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, kif jgħidu ħażin l-atturi ritrattandi. Mod ieħor, għandna sitwazzjoni fejn din il-Qorti ma applikatx dawn is-subartikoli f'din

il-kawża b'mod u manjiera li jogħġob lill-atturi ritrattandi għaliex qalet li huma ma seħħilhomx jippruvaw li kellhom titlu ta' enfitewsi biex setgħu jitolbu li tissokta l-konverżjoni enfitewtika u dan minħabba nuqqas ta' provi.

42. Għalkemm kif rajna aktar kmieni, il-Qorti tal-Appell żbaljat fattwalment meta injorat dawn id-dokumenti dwar il-prova tat-titlu għar-raġuni biss li ma setgħetx taqrahom, b'daqshekk però dan xorta waħda ma jagħtix lill-atturi ritrattandi l-jedd li jitolbu ritrattazzjoni tas-sentenza fuq il-kawżali tal-applikazzjoni ħażina tal-liġi taħt l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan għaliex jekk hemm bżonn illi jerġa' jingħad, ir-ritrattazzjoni tingħata biss meta għal dawk il-fatti aċċertati, tiġi wżata liġi li ma kinitx tapplika għall-każ minflok liġi oħra li tgħodd għall-każ.

43. F'kull każ, din il-Qorti ma taqbilx mal-atturi ritrattandi meta jgħidu li l-enfitewsi temporanja fuq il-post inkwistjoni nqalbet għal waħda perpetwa *ex lege* fil-mument li huma bagħtu l-ittra uffiċjali lill-konvenuti. Il-konverżjoni fl-imsemmija enfitewsi mhijiex waħda awtomatika, hekk kif qegħdin jisħqu l-atturi. Tassew, il-konverżjoni enfitewtika sseħħ biss jekk jiġi ppubblikat il-kuntratt nutarili, bi ftehim jew b'ordni tal-Qorti, bejn l-enfitewta jew l-okkupant u l-padrun dirett, kif hemm imfisser fl-**Artikolu 12(6) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (***ara Cynthia***

Genovese et vs l-Awtorità tal-Artijiet et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2023).

44. Jiġi b'hekk, li din il-Qorti ma taqbilx mal-atturi ritrattandi li f'dan il-każ jirriżultaw dawk iċ-ċirkostanzi sabiex hija tkun tista' tordna r-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell skont l-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

45. Minkejja li din il-Qorti qiegħda ssib li hemm raġuni tajba biex tintlaqa' t-talba tal-atturi sabiex issir ir-ritrattazzjoni tal-appell tagħhom li tressaq fit-8 ta' Frar, 2021, skont l-**Artikolu 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, il-Qorti ma tara l-ebda ħtieġa li tħassar is-sentenza kollha mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022.

46. Bil-liġi, mhux kull meta tintlaqa' talba għar-ritrattazzjoni ta' kawża, dan għandu bilfors iwassal għat-tħassir tas-sentenza kollha kemm hi. Kemm hu hekk, l-**Artikolu 813 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jgħid li r-ritrattazzjoni tingħata biss għal dawk il-kapi tas-sentenza attakkata illi dwarhom tkun teżisti xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-**Artikolu 811**, li għalihom tista' tintalab r-ritrattazzjoni tal-kawża (ara ***Josette Camilleri v. The Malta Union Club et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Frar, 2022 u ***Frank Calleja v.***

Charles Paul Attard deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Novembru, 2022).

47. Fuq dan il-punt m'hemmx kwistjoni li f'talba ta' ritrattazzjoni ma hemmx għalfejn jiġu attakati l-kapi kollha tas-sentenza, peress li: «*può il soccombente domandare la ritrattazione di un solo dei capi della decisione*» (ara ***P.L. Giuseppe Piccinino v. Giuseppe Cachia*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Novembru,1873).

48. Ifisser dan li ladarba s-smigħ mill-ġdid jingħata biss dwar dawk il-kapi li dwarhom ikun hemm xi waħda jew aktar mir-raġunijiet imsemmija fl-**Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, allura l-kapi l-oħra fis-sentenza għandhom jibqgħu kif inhuma (ara ***Maria Debono et v. Avukat Dr Paolo Mercieca et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2007 u ***Vincent Edward Ciliberti noe v. Finvest International Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018).

49. Fil-każ tagħna, is-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2022, li dwarha qed tintalab ir-ritrattazzjoni, kien fiha tliet kapi differenti: (i) bl-ewwel kap, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) bit-tieni kap il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza tal-Ewwel Qorti u ċaħdet

it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti minħabba li d-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali huma drittijiet ta' persuni u mhux drittijiet tal-istat kontra persuni u b'hekk il-konvenuti ma setgħux jargumentaw li s-**sub-artikoli (4), (5)** u **(6) tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** jiksru d-drittijiet tagħhom; u (iii) bit-tielet kap, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi; għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk mogħtija mill-Ewwel Qorti.

50. Mill-perspettiva ta' dawn it-tliet kapi differenti li joħorġu mis-sentenza attakkata, il-Qorti tqis li r-raġuni ta' ritrattazzjoni dwar iċ-ċaħda tat-talbiet tal-atturi minħabba li huma ressqu fl-atti dokumenti li ma jinqrawx, tolqot biss it-tielet kap tas-sentenza. L-ewwel u t-tieni kapi tas-sentenza m'għandhomx jiġu mittiefsa skont l-**Artikolu 813 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan għaliex ir-raġuni ta' ritrattazzjoni miġjuba 'l quddiem mill-atturi li qiegħda tintlaqa' f'din is-sentenza, tolqot biss it-tielet kap tas-sentenza fejn il-Qorti tal-Appell ċaħdet it-talbiet tagħhom għal raġunijiet differenti minn dawk mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Għalhekk, huwa biss dan it-tielet kap tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell li qiegħed jiġi mħassar b'din is-sentenza.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** it-talba tal-atturi għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-

26 ta' Ottubru, 2022, sa fejn din saret fuq il-kawżali marbuta mal-**Artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** iżda **tilqagħha** sa fejn din issejset fuq il-kawżali marbuta mal-**Artikolu 811(l)** tal-istess **Kodiċi**.

Bit-tħaddim tal-**Artikolu 813 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din il-Qorti qiegħda **żżomm fis-seħħ** is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ottubru, 2022 fejn jolqot l-ewwel u t-tieni kapi tagħha, jiġifieri fejn din: (i) ikkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet inħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju; u (ii) ħassret is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn din laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u minflok ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħhom; iżda **tħassarha biss u limitament** sa fejn jolqot it-tielet kap tagħha, jiġifieri fejn għal raġunijiet differenti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, hija kkonfermat is-sentenza ta' din l-aħħar Qorti u b'hekk ċaħdet it-talbiet tal-atturi.

Tordna b'hekk minflok is-smigħ mill-ġdid tal-appell imressaq mill-atturi fit-8 ta' Frar, 2021 sa fejn dan jolqot biss dak deċiż fit-tielet kap tas-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2022, li ġie hawn fuq imħassar.

Fl-aħħar nett, dwar l-ispejjeż ta' din il-fażi tal-proċedura, din il-Qorti tqis li għalkemm din il-Qorti żbaljat meta warrbet dokumenti prodotti fil-kawża

għar-raġuni biss li dawn ma setgħux jinqraw, mill-banda l-oħra però l-atturi messhom ħadu ħsieb mill-ewwel li jippreżentaw dokumenti li setgħu jinqraw u mhux jistennew lil din il-Qorti toqgħod tistedinhom li jressqu dokumenti leġibbli. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti qiegħda **tordna** bit-tħaddim tal-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha marbuta ma' din il-proċedura ta' ritrattazzjoni.

Joseph R. Micallef
Aġent President

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss