QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
Aġent President
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Mejju, 2024.

Numru 1

Rikors numru 698/08/2 SM

Michael Buttigieg u Anna Buttigieg

v.

Raymond Cutajar u martu Maria Theresa Cutajar, u Silvio Cutajar u martu Carmen Cutajar

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tat-18 ta' April, 2023, magħmula mill-atturi Michael u Anna Butigieg taħt is-**subinċiż (l) 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 fil-25 ta' Jannar, 2023, wara li tiġi mħassra l-istess sentenza.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-14 ta' Lulju, 2008 l-atturi fissru li l-partijiet fil-kawża huma koproprjetarji ta' għalqa fil-kuntrada 'Ta' Għar-Ram' *sive* 'Ta' Qasruna', fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka 1,183.40m.k, liema għalqa tinstab reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet. L-atturi għandhom nofs indiviż ta' din l-għalqa, filwaqt li l-konvenuti għandhom nofs indiviż flimkien bejniethom. Jissoktaw jgħidu li huma ma jridux jibqgħu aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti fuq l-għalqa msemmija.

3. L-atturi jgħidu li l-għalqa hija komodament diviżibbli, b'mod li l-atturi jieħdu nofs diviż waqt li l-konvenuti jieħdu n-nofs indiviż l-ieħor bejniethom. Fissru li huma diġà qablu mal-pjan ta' qasma propost mill-perit maħtur mill-konvenuti għal dan il-għan. Ikomplu li minkejja li huma sejħu lill-konvenuti bosta drabi, dawn tal-aħħar baqgħu ma resqux għall-qasma ta' din l-għalqa. B'hekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«(i) tiddikjara illi l-istess għalqa magħrufa bħala 'Ta' Għar-Ram' sive 'Ta' Qasruna', fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, hija komodament diviżibbli f'żewġ porzjonijiet skond il-kwoti rispettivi tal-atturi u l-konvenuti;*
>
> *(ii)tordna l-qasma tal-istess għalqa f'żewġ ishma indiviżi kif fuq ingħad, bin-nomina okkorrendo ta' perit nominandi;*

(iii)tinnomina Nutar biex jippublika l-att tad-diviżjoni fil-ġurnata, ħin u lok li jiġi minnha stabbilit, u kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' diviżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti inġunti minn issa għas-subizzjoni.«

4. Il-konvenuti miżżewġin Silvio u martu Carmen Cutajar ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fl-4 ta' Settembru, 2008 u qalu hekk:

«1. Illi l-azzjoni intavolata fil-konfront tagħhom hija frivola u vessatorja, stante li ma kien hemm l-ebda lok għaliha, u dana għaliex kif interpellati b'korrispondenza datata sebgħa (7) ta' April elfejn u tmienja (2008) Dok A huma wieġbu fit-terminu lilhom konċess li ma kellhom l-ebda oġġezzjoni li ssir il-qasma kif ukoll ipproponew pjan ta' qasma Dok B1 u B2 u kienu r-rikorrenti li ma reġgħux ikkomunikaw ma l-esponenti wara li ġiet mibgħuta l-ittra msemmija.

2. Illi l-esponenti ma għadhom ibatu l-ebda spejjeż ta' dana il-ġudizzju«.

5. Il-konvenuti miżżewġin Raymond u martu Maria Theresa Cutajar ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fit-18 ta' Settembru, 2008 u qalu hekk:

«1. Illi l-eċċipjenti ma jaqblux mal-pjan ta' diviżjoni kif propost mill-atturi fir-rikors ġuramentat u dana stante li tali diviżjoni kif propost mill-atturi fir-rikors ġuramentat u dana stante li tali diviżjoni tippreġudika lill-eċċipjenti u dana kif ser jiġi aħjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

2. Illi l-eċċipjenti jaqblu li għandha ssir diviżjoni tal-proprjetà de quo iżda din għandha ssir b'mod li tirrifletti b'mod ġust l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mill-komproprjetarji.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti ma jridux jibqgħu in komproprjetà ma' l-ebda wieħed mill-komproprjetarji l-oħra.

4. Illi fi kwalsijasi lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi ma jistgħux jitolbu diviżjoni parzjali.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.«

6. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' April, 2017 il-Prim'Awla tal-Qorti

Ċivili: (i) iddikjarat li l-għalqa inkwistjoni kellha tinqasam fi tliet (3) porzjonijiet kif indikat mill-Perit Anthony Muscat fil-pjanta tiegħu f'paġna 127; (ii) ħatret lin-Nutar Dottor Rachel Busuttil sabiex tippubblika l-att ta' diviżjoni; (iii) indikat il-porzjonijiet tal-għalqa għand liema parti kellhom jiġu assenjati; (iv) ħatret kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt; u (v) ikkundannat lill-partijiet iħallsu terz tal-ispejjeż kull wieħed.

7. B'rikors tal-10 ta' Mejju, 2017 l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti. Fl-appell tagħhom, l-atturi talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex: (i) tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata; (ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati; (iii) tilqa' t-talbiet attriċi; u (iv) bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

8. Il-konvenuti miżżewġin Raymond u martu Maria Theresa Cutajar ressqu tweġiba għall-appell fit-30 ta' Mejju, 2017 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell kellu jiġi miċħud. Ma waqfux hemm. Ippreżentaw ukoll appell inċidentali limitat għall-ispartizzjoni tal-ispejjeż, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex (i) tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' l-aggravju tagħhom u tiddeċiedi li l-ispejjeż tal-kawża fl-ewwel istanza kellhom jinġarru inkwantu għal nofs mill-atturi, kwart minnhom u l-kwart l-ieħor mill-konvenuti l-oħra.

9. L-atturi miżżewġin Buttigieg ressqu tweġiba għall-appell inċidentali fit-8 ta' Ġunju, 2017 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell inċidentali kellu jiġi miċħud

10. Il-konvenuti miżżewġin Silvio u martu Carmen Cutajar ressqu tweġiba għall-appell fit-23 ta' Ġunju, 2017 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell u l-appell inċidentali kellhom jiġu miċħuda.

11. Illi b'sentenza mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023, din il-Qorti b'Imħallfin differenti ddeċidiet: (i) billi ċaħdet l-appell ewlieni; (ii) iddeċidiet li l-ispejjeż kollha tal-kawża jinqasmu bejn il-kollitiganti f'ishma ndaqs.

12. Ir-raġunijiet relevanti għal azzjoni tal-lum li wasslu lill-Qorti tal-Appell biex tiddeċiedi b'dan il-mod kienu dawn:

> *«12. Illi f'din il-kawża jirriżulta li t-tliet partijiet huma proprjetarji f'ishma indiviżi ta' għalqa ta' Għar-Ram jew ta' Qasruna, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, li l-atturi jridu li tinqasam f'żewġ porzonijiet indaqs, waħda favur l-istess atturi, u l-oħra a favur il-konvenuti flimkien. Il-konvenuti Silvio u Carmen konjuġi Cutajar qablu ma' dak li jridu l-atturi, iżda l-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjuġi Cutajar, filwaqt li qablu li l-għalqa tinqasam, ma jaqblux mal-pjan ta' diviżjoni propost mill-atturi, u jgħidu li dak propost mill-atturi jwassal għal diviżjoni parzjali li mhux permess bil-liġi.*
>
> *13. Bħala fatt l-għalqa hija komodament diviżibbli, kemm f'żewġ porzjonijiet kif iridu l-attur, u kemm fi tlett porzjonijiet kif issuġġerixxa lperit ex parte ta' Raymond u Maria Theuma konjuġi Cutajar.*
>
> *14. L-Ewwel Qorti qalet li l-iskop ta' azzjoni ta' diviżjoni hu li tinħall ilkomunjoni u l-qasma kif proposta mill-atturi tħalli lill-konvenuti in komunjoni, u darba li l-koppja konvenuta ma tridx tibqa' in komunjoni malkoppja l-oħra, l-għalqa trid tinqasam fi tliet porzjonijiet kif issuġġerixxa lperit ex parte ta' Raymond u Maria Theresa konjuġi*

Cutajar.

15. L-atturi appellaw mis-sentenza u jsostnu li l-Qorti kellha tiddeċiedi skont it-talbiet (qasma f'żewġ porzjonijiet) u ma setgħetx tmur oltre u tiddeċiedi mod ieħor (qasma fi tliet porzjonijiet). Jgħidu li qasma fi tliet porzjonijiet tkun ta' preġjudizzju għalihom għax il-porzjonijet ma jkunux żviluppabbli skont il-policies tal-Awtorità tal-Ippjanar.

16. Trattat l-appell, din il-Qorti hija ftit imħassba fuq il-każ. L-atturi jgħidu, u l-konvenuti jaqblu, li żmien ilu kienu qablu li l-art tinqasam f'żewġ porzjonijiet u kienu talbu lill-perit Philip Mifsud biex iħejji pjanti f'dan issens. Il-perit Mifsud ħejja pjanta ta' diviżjoni tal-għalqa f'żewġ porzjonijiet u din waslet għand il-partijiet. Ġara li wara xi żmien, il-konvenuti tlewmu u Raymond Cutajar ma riedx jibqa' in komunjoni ma' ħuh Silvio. Kieku kif jgħidu l-atturi sar ftehim bil-fomm biex jaqsmu l-għalqa fi tnejn, kien imisshom talbu li jiġi enforzat dak il-ftehim għax filwaqt li l-att ta' diviżjoni nnifsu jrid isir b'kuntratt pubbliku, il-wegħda biex tiġi diviża art tista' issir anke bil-fomm. Il-Qrati tagħna stqarru li diviżjoni mhix trasferiment ta' proprjetà, iżda biss senjalazzjoni ta' min mill-koproprjetarji għandu liema parti; l-effett ta' diviżjoni huwa dikjarattiv mhux traslattiv. Għalhekk, ingħad li wegħda ta' diviżjoni mhix milquta bl-Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili li għal ċerti obbligazzjonijiet trid kitba privata, għax diviżjoni mhix trasferiment jew akkwist - ara "<u>Giordimaina v. Dimech</u>, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Marzu, 1959 (Kollez. Vol: XLIII.ii.675), u "<u>Caruana v. Caruana</u>", deċiża mill-istess Qorti fit-30 ta' Mejju, 1985.

17. Il-problema hi li l-atturi, f'din il-kawża, mhux qed jitolbu li jiġi nfurzat il-ftehim eżistenti bejn il-partijiet. Il-kawża hija magħmula għad-diviżjoni tal-għalqa f'żewġ porzjonijiet, u din il-Qorti żgur tmur lil hinn mit-talbiet jekk tipprova tenforza l-ftehim li jingħad li kien jeżisti. Il-kawża saret previa dikjarazzjoni li l-għalqa hi komodament diviżibbli f'żewġ porzjonijiet indaqs, u biex jinħatru periti tekniċi biex jagħmlu l-qasma. Għalkemm filpremessi jingħad li l-partijiet kienu qablu mal-pjan ta' diviżjoni mħejji ġa mill-perit Mifsud, ma ntalabx li dak il-ftehim jiddaħħal fis-seħħ.

18. Min-naħa l-oħra, dak mitlub fir-rikors promotur, jiġifieri qasma f'żewġt ishma, ma tistax isseħħ darba li wieħed mill-kopropjetarji jrid sehmu in natura, kif għandu dritt li jitlob (Art. 502 Kodiċi Ċivili). Biex issir qasma parzjali jrid jkun hemm il-kunsens unanimu tal-komproprjetarji kollha, f'liema każ biss ir-regola li diviżjoni parzjali mhix ammissibbli jċedi l-kamp di fronte għall-volontà unanimi tal-interessati (ara "<u>Farrugia v. Camilleri</u>", deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Marzu, 2004).

19. B'mod ġenerali, il-liġi, għalkemm tirrikonoxxi l-istat tal-komunjoni tal-proprjetà, ma tħarisx lejh b'mod favorevoli, kemm għax dan l-istat jista' jwassal għal diversi litiġji u kawżi bejn il-kopropjetarji, kif ukoll għax jillimita l-użu li dawn individwalment jistgħu jagħmlu tal-proprjetà

> *tagħhom. Dan huwa l-ħsieb wara l-Artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li ma akkoljietx t-talba tal-atturi u ma għamlitx qasma parzjali kif mitlub.*
>
> *20. Issa hu prinċipju f'kawża ta' qsim ta' proprjetà, li jekk attur jitlob diviżjoni u din ma tistax issir, il-Qorti tista' di sua sponte tipprovdi għalbejgħ tal-immobbli bil-liċitazzjoni, anke jekk dan ir-rimedju ma jkunx mitlub. F'dan il-każ darba saret talba għal diviżjoni, u din tista' ssir jew billi l-kopropjetarji jitħallew in komunjoni, jew billi tispiċċa l-istess komunjoni, fid-dawl tal-prinċipji fuq imsemmija, il-Qorti tista' u għandha tipproċedi għall-qasma billi teħles lil kull kollitigant mill-komunjoni.*
>
> *21. Hu veru li jista' jkun, li qasma fi tliet porzjonijiet toħloq problemi ta' żvilupp. Din però, hija problema ipotetika. Ma saretx prova uffiċjali tannatura tal-problema u lanqas ma ntwera li hija insormontabbli, u jirriżulta li l-qasma fi tliet porzjonijiet tista' ssir mingħajr wisq diskapitu.*
>
> *22. Għal bqija, din il-Qorti tara l-Ewwel Qorti mxiet korrettament kif ipprovdiet għall-qasma u din il-Qorti sejra tikkonfermaha.«*

13. Issa l-atturi ressqu rikors fit-18 ta' April, 2023, għaliex qegħdin jgħidu li hemm raġunijiet tajba biżżejjed biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tiġi ritrattata skont is-**subinċiż (l) tal-Artikolu 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

14. Fil-qosor, l-atturi ritrattandi qegħdin jitolbu r-ritrattazzjoni ta' din is-sentenza billi jirreferu għal dik il-parti tas-sentenza tal-25 ta' Jannar, 2023 fejn jgħidu li din il-Qorti taċċetta li l-qasma fi tliet porzjonijiet toħloq problema ta' żvilupp iżda tkompli tgħid li din hija problema ipotetika għaliex 'ma saritx prova uffiċjali tan-natura tal-problema u lanqas intwera li hija insormontabbli u jirriżulta li l-qasma fi tliet porzjonijiet tista' ssir mingħajr wisq diskapitu.' Wara li jirreferu wkoll għar-rapport tal-Perit Mario Cassar u għax-xhieda tiegħu in eskussjoni jsostnu li l-problema ta' żvilupp mhix kif stqarret il-Qorti li hija problema ipotetika u li dwarha ma

saritx prova uffiċjali, u dan peress li l-Perit Cassar iċċita testwalment il-*policy* li abbażi tagħha kkonkluda li l-qasma tal-*area* fi tlieta ma tkunx konformi mal-*policies* inkwistjoni.

15. Minħabba f'hekk, l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex: (i) tħassar is-sentenza tagħha tal-25 ta' Jannar, 2023; (ii) tordna t-trattazzjoni mill-ġdid tal-appell; (iii) tilqa' l-appell interpost minnhom; u (iv) bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi u tal-proċedura preżenti kontra l-konvenuti ritrattati.

16. Il-konvenuti Raymond u Maria Theresa Cutajar ressqu tweġiba fit-12 ta' Mejju, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala r-rikors għandu jiġi miċħud.

17. Il-konvenuti Silvio u Carmen Cutajar ressqu tweġiba fis-17 ta' Mejju, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala r-rikors għandu jiġi miċħud.

18. Inżammet seduta fis-27 ta' Frar, 2024 li matula l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Konsiderazzjonijiet:

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

20. Dan ir-rimedju huwa mħolli li jsir biss fil-każijiet stabbiliti fil-liġi, liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira ristretta u bla tiġbid jew analoġija (ara s-sentenza ta' din il-Qorti, ***Rosa Fenech et v. Jane Cini et*** mogħtija fil-15 ta' Lulju, 2019).

21. Il-proċess tas-smigħ u t-trattazzjoni mill-ġdid ta' kawża deċiża fih żewġ fażijiet: l-ewwel it-tiftix tar-raġuni li tista' twassal għat-tħassir tas-sentenza mogħtija (*in rescindendo*); imbagħad, jekk din ir-raġuni tinstab, is-smigħ mill-ġdid tal-kawża fl-istadju li tkun waslet fih meta ngħatat is-sentenza li tkun twaqqgħet (*in rescissorio*) (ara ***Paul Pisani et v. Emmanuel Custò***, Appell Superjuri tat-2 ta' Marzu, 2007). Dawn iż-żewġ fażijiet ma jistgħux jiġu deċiżi f'daqqa b'sentenza waħda, iżda għandhom jiġu deċiżi b'mod mifrud għaliex inkella jistgħu jqumu kwistjonijiet ta' ksur ta' smigħ xieraq (ara ***St. George's Park Company Limited v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Marzu, 2014).

22. Għaldaqstant din is-sentenza se tidħol biss fl-ewwel fażi ta' din il-proċedura, ċjoè jekk hemmx raġunijiet siewja biex titħassar is-sentenza li ngħatat minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023.

23. Bħalma tajjeb ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha ***Mariano Vella v. Soċjetà Gourmet Company Limited*** mogħtija fit-28 ta' Marzu,

2006, sakemm din il-Qorti tkun għadha qiegħda tqis jekk jeżistux raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar is-sentenza li tagħha qed jintalab is-smigħ mill-ġdid, hija ma tista' bl-ebda mod tindaħal f'apprezzament favorevoli jew kuntrarju tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Qorti li tkun tat dik is-sentenza. Xogħol din il-Qorti *in rescindente* mhuwiex dak li tgħarbel mill-ġdid jekk hija taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti kienet waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza impunjata: xogħol din il-Qorti hu li tqis jekk tirriżultax imqar waħda miċ-ċirkustanzi proċedurali maħsubin fil-liġi li bihom dik is-sentenza tista' titwaqqa'.

24. 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* (ara ***Charles Grech et v. Cecil Herbert Jones***, Appell Superjuri tal-14 ta' Diċembru, 2018).

25. 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).

26. Ngħaddu issa għall-kawżali li fuqha l-atturi ritrattandi qegħdin isejjsu t-talba tagħhom biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-25 ta' Jannar, 2023 tiġi mħassra, meta jisħqu 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**.

27. 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.

28. 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).

29. 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).

30. Kif tajjeb poġġietha din il-Qorti fis-sentenza tagħha ***Mare Blu Tuna Farm Limited v. Dr. Louis Cassar Pullicino 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.»*

31. 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 Gauci v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud***, Appell Superjuri tal-20 ta' Lulju, 2020).

32. Fil-qofol tiegħu, l-atturi qegħdin isostnu li din il-Qorti fis-sentenza, li tagħha qiegħda tintalab ir-ritrattazzjoni, warrbet dak li kkonkluda u xehed dwaru l-Perit Tekniku Mario Cassar, partikolarment dwar dak li qal rigward il-*planning policies*. Huma jgħidu li fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku kkonkluda li l-art għandha tiġi maqsuma f'żewġ partijiet li għandhom l-istess valur fis-suq. Ikomplu jgħidu li l-Perit Tekniku Mario Cassar ikkonkluda li l-pjan ta' qasma tal-Perit Anthony Muscat ma josservax u ma sarx fl-ispirtu tal-ishma tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said. Jissoktaw jgħidu li l-Perit Mario Cassar ikkonkluda li skont il-*policies* tal-Pjan Lokali ladarba l-art tinqasam f'żewġ porzjonijiet ta' ċirka l-istess arja superfiċjali, bl-istess faċċata fuq it-triq dawn ikollhom l-istess valur tas-suq.

33. Ir-ritrattandi jkomplu li fix-xhieda tiegħu in eskussjoni l-Perit Tekniku Mario Cassar stqarr li *«ovvjament wieħed jista' jaqsam din l-area fi tlieta però ma jkunx konformi mal-policies in kwistjoni u jista' jkollhom problemi.«.* Jissoktaw jgħidu li l-problema ta' żvilupp li rrefera għaliha l-Perit Tekniku mhix kif stqarret il-Qorti tal-Appell li hija waħda ipotetika u li dwarha ma saritx prova uffiċjali. Jgħidu li l-konklużjoni tal-Perit Tekniku hija msejsa fuq il-*policy* li huwa ċċita fir-rapport tiegħu. Jisħqu li l-Perit Tekniku ma kienx perit *ex parte*, u b'hekk sakemm ma kienx qiegħed jistqarr xi ħaġa li hija manifestament assurda, grossolana u kontradetta minn xi fatt ieħor li għandu piż probatorju aktar qawwi, sinifikattiv u

importanti, l-istqarrija tiegħu tikkostitwixxi prova li ma kellhiex titwarrab. Fuq kollox, l-istqarrijiet tal-Perit Mario Cassar jipprivaw b'mod ċar li l-qasma fi tliet porzjonijiet kienet qasma li tippreġudika l-interess tal-kondividenti jew ta' xi wieħed minnhom u kienet waħda li setgħet tiddeprezza l-valur ekonomiku tal-art jew ta' xi parti mill-art kif imqassma, jekk il-qasma ma ssirx kif kien ippropona huwa. Jiġi b'hekk li l-qasma ma kinitx se ssir mingħajr wisq diskapitu.

34. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, minn qari tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-25 ta' Jannar, 2023 huwa evidenti li l-punti mqanqla mill-konvenut bħala raġuni ta' ritrattazzjoni taħt l-**Artikolu 811(l)** mhux ta' fejda għalih.

35. Ibda biex l-ilment tal-lum tar-ritrattandi, għalkemm fi kliem aktar konċiż, huwa titnija ta' wħud mill-aggravji mressqa fir-rikors tal-appell tagħhom mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

36. Fuq kollox jirriżulta li l-Qorti tal-Appell ma bbażatx id-deċiżjoni tagħha fuq il-paragrafu msemmi mir-ritrattandi. Mod ieħor jingħad li d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell hija bbażata fuq l-aspett legali li kellha quddiemha u ċjoè billi qieset l-għan tal-**Artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili.** Il-Qorti tal-Appell qieset li ladarba l-komunjoni bejn il-partijiet setgħet tispiċċa, għażlet li timxi fid-direzzjoni li teħles lil kull kollitigant mill-

komunjoni. Il-konsiderazzjoni li saret fil-paragrafu 21 tas-sentenza u li fuqu jsejsu l-ilment tagħhom ir-ritrattandi kienet konsiderazzjoni periferali.

37. B'żieda ma' dan, il-Perit Tekniku sostna dejjem li l-art ma kinitx komunament diviżibbli bejn tlieta fid-dawl tal-*policies* tal-MEPA, iżda qal ukoll li l-istess *area* tista' tinqasam però mhux konformament mal-*policies* u "jista' jkollhom problemi". Bil-kelma "jista'" jagħti x'jifhem li hija ċirkostanza ipotetika li tista' tiġri u tista' le. B'hekk il-Qorti tal-Appell kienet korretta f'dak li qalet.

38. Fuq kollox, huwa aktar minn ovvju li l-Qorti tal-Appell qieset ir-rapport u x-xhieda tal-Perit Tekniku, iżda kienet tal-fehma li abbażi ta' konsiderazzjonijiet legali tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li kienet adottat il-pjan ta' qasma ta' perit *ex parte*. B'hekk jiġi wkoll, li l-kwistjoni ventilata mir-ritrattandi kien punt li kien ikkontestat, meqjus u li ġie deċiż mill-Qorti fis-sentenza tagħha.

39. Il-fatt li r-ritrattandi ma jaqblux mal-asserzjonijiet u konklużjoni tal-Qorti tal-Appell ma jagħtix lok għal ritrattazjoni kif mitlub.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad**

it-talba tal-atturi Michael u Anna Buttigieg għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-25 ta’ Jannar, 2023, bl-ispejjeż jinġarru kollha mill-istess atturi miżżewġin Buttigieg.

Robert G. Mangion Aġent President	Grazio Mercieca Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm