QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha 12 ta' Frar, 2020

Numru 1

Rikors Nru. 13/1996

B & B Property Development Co. Ltd

vs

Toni Caruana u
b'digriet tat-12 ta' Frar 2016
il-Qorti ordnat il-legittimazzjoni tal-atti
f'isem Catherine Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Catherine Caruana mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta' April 2018 li biha laqghet l-appell tas-socjeta rikorrenti B & B Property Development Co. Ltd. u ordnat l-izgumbrament tal-intimata mill-ghalqa maghrufa 'Ta' Bur Hamiem' f'Bir-id-Deheb limiti ta' Hal Ghaxaq li kienet tokkupa bi qbiela u sostnut li s-sentenza kellha tigi mhassra ghar-raguniet imsemmija fil-artikolu 811(a), (c), (d), (e) u (k) tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta tas-socjeta B & B Property Development Co. Ltd. li oltre eccezzjonijiet preliminari sostniet li r-ritrattazzjoni kellha tigi michuda;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li r-rikors ta' ritrattazzjoni gie differiet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat
Artikolu 811(k) Kap. 12

Ir-ritrattand jikkontendi illi hemm lok ta' ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 811(k) tal-Kap. 12 li jghid li *wara s-sentenza, ikun instab dokument deciziv, u li l-parti li ggibu ma kinitx taf bih, inkella, illi, bil-mezzi li taghti l-ligi, ma setghatx iggibu, qabel dik is-sentenza*.

Bhala tifsira ta' dak li jrid dan is-subartikolu l-Qorti ser tislet parti mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmela sive Carrie Micallef vs Alfred Mangion** (App 23/06/2006):

> Illi dwar il-kawzali li, wara li nghatat is-sentenza, nstab dokument deciziv (Art. 811(k)), ghandu jinghad li l-ligi tqieghed xi kundizzjonijiet qabel ma cirkostanza bhal din tista' twassal biex isir is-smigh mill-gdid ta' kawza li tkun ghaddiet f'gudikat. Il-ligi titkellem dwar dokument deciziv. Dan ifisser li mhux kull dokument li parti tista' tiskopri wara s-sentenza huwa bizzejjed biex iwassal ghas-smigh millgdid tal-kawza. Irid ikun dokument "deciziv", jigifieri dokument li s-sahha tieghu bhala prova tkun determinanti fuq il-qofol tal-kwestjoni li s-sentenza impunjata tkun stharrget. Imma mhux mehtieg li dak id-dokument ikun ta' siwi konklussiv ghall-kwestjoni (App. Civ. 5.4.1937 fil-kawza fl-ismijiet Galea vs Cuschieri, Kollez. Vol: XXIX.i.1468). Ifisser ukoll li ddokument irid ikun tali li jista' bil-ligi jitressaq bhala prova. Meta mbaghad id-dokument ikun jikkonsisti f'att nutarili pubbliku, it-tendenza hija li l-ezistenza tieghu hija mistennija li tkun maghrufa minn kulhadd u ghalhekk huwa difficli biex dokument bhal dan ikun raguni li twassal biex sentenza titwaqqa' (App. Kumm. 24.1.1997 fil-kawza fl-ismijiet Busuttil vs Gauci et, Kollez. Vol: LXXXI.ii.188);
>
> Illi minbarra dan kollu, l-ligi trid li l-parti li ssib dokument bhal dan ma kinitx taf bih sa qabel ma nghatat is-sentenza li hija trid twaqqa', jew, ghalkemm setghet tkun taf dwaru, ma setghetx, bil-mezzi li taghtiha l-ligi, tressqu fil-kawza qabel ma tkun lahqet inghatat is-sentenza . F'kaz bhal dan, il-ligi bhal donnha trid taghmilha cara li r-rikorrent f'din il-procedura jkun irid juri li ghamel kulma seta' fil-hila tieghu u fiz-zmien xieraq biex jew isib dak id-dokument jew li jressqu fl-atti. Dan jimplika mill-anqas l-uzu ta' ghaqal ta' missier tajjeb tal-familja fit-tmexxija ta' hwejgu (App. Civ. 28.2.1997 fil-kawza fl-ismijiet Vassallo vs Chetcuti et (Kollez.Vol: LXXXI.ii.417). Dan il-grad ta' ghaqal mehtieg ma jhallix lil dik il-parti li l-ewwel titghazzen jew tixxahhah milli taghmel hilitha biex tressaq il-provi kollha taghha, u mbaghad, wara li l-kawza tkun

> inqatghet, tibda thabrek biex issib ilprova eluziva li kienet tehtieg1 (App. Civ. 11.5.1936 fil-kawza fl-ismijiet Darmanin noe et vs Cordina et (Kollez. Vol: XXIX.i.645). Ghalhekk ukoll, iccirkostanzi tas-sejba ta' dokument li l-parti ritrattanda tghid li sabet wara l-ghoti tas-sentenza ghandhom ikunu mistharrga qabel ma titwaqqa' dik is-sentenza;

Il-fatti li ngiebu quddiem din il-Qorti juru illi Norman Buckle rapprezentant tas-socjeta attrici jixhed li hu ma kienx a konoxxenza li s-socjeta B & B Property Development Company Limited ma kinitx il-proprjetarja tal-art kollha li fuqha saret il-kawza ghax ma kienx a konoxxenza tal-kuntratt tat-2 ta' Dicembru 1981 billi dahal fil-kumpanija fl-1986 u kien hemm certu nuqqas ta' ftehim bejn id-diretturi tas-socjeta ritrattata. Jaqbel li l-kuntratt msemmi tal-1981 juri li parti mill-art in kwistjoni ma tappartjenix lis-socjeta ritrattata izda lis-socjeta li tidher f'dak il-kuntratt cioe Tor Limited.

Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell bejn il-partijiet inghatat fit-23 ta' April 2018. Il-kawza quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-Raba inghatat fil-21 ta' Jannar 2015.

Ludwig Camilleri jixhed li Tor Limited akkwistat parti minn din l-art minghand B & B Property Company Limited fit-2 ta' Dicembru 1981. Hu xehed illi kien qed idur il-proprjetajiet li kien xtara missieru Piju Camilleri (Tor Limited) u mar l-Ghammieri jirregistra l-art u gie infurmat li kienet qed tinhadem minn terzi u ghalhekk fl-20 ta' Frar 2018 baghat ittra lil John Abela li kien registrat bhala l-bidwi. Kien cempillu John Abela u ltaqghu fis-6 ta' Marzu 2018 fil-prezenza ta' missieru Piju Camilleri u bin John Abela. Kien urihom il-kuntratt u l-pjanti u mmarkalhom l-art. John Abela spjega liema parti kien jahdem hu u partijiet ohra kienu jinhadmu minn terzi. Ix-xhud ighid li tah kopja tal-kuntratt. Wara din il-laqgha regghu iltaqghu ma' John Abela u z-zewg persuni l-ohra cioe Manwel Scicluna u Vince Caruana li kienu jahdmu l-porzjonijiet ohra tal-art fit-18 ta' Mejju 2018 biex jitkellmu maghhom ukoll. Hu ma kienx jaf min qed jircevi l-qbiela u ma jafx lil Catherine Caruana. Hu qatt ma tkellem ma' Norman Buckle.

Missieru Piju Camilleri ikkonferma x-xiehda ta' ibnu Ludwig u zied li ma kienx cert jekk John Abela inghatax il-kopji tal-kuntratt fil-laqgha wara l-ittra tal-20 ta' Frar 2018 jew fit-tieni laqgha ta' Mejju 2018 pero cert li tawh id-data u isem in-

nutar u qalilhom li ser jitkellem mal-avukat u jara l-affarijiet. Ma ftakarx ezatt meta saret l-ewwel laqgha ma' John Abela pero qal li ma ghaddhiex hafna zmien wara l-ittra tal-20 ta' Frar 2018. Zied ukoll li kellem lil Norman Buckle pero ma kienx car dwar id-data pero jiftakar li dan staqsih riedx jidhol fil-kawza mieghu u x-xhud irrisponda fin-negattiv pero kien lest li jixhed.

John Abela jixhed li meta rceva l-ittra minghand Ludwig Camilleri hasibha cajta ghall-ewwel ghax kien ilu snin fil-Qorti ma' certu Buckle fuq l-art. Kien cempillu xi zmien wara u ltaqghu. Prezenti kienu x-xhud u ibnu, Ludwig u Piju Camilleri. Zied li ma jafx ezatt meta iltaqghu pero kien biss ftit granet qabel is-sentenza tal-appell. Qal li dakinhar urih il-pjanta tal-art u tah id-data tal-kuntratt. Fil-kontroezami pero jixhed li ha zball meta xehed li kien inghata d-data tal-kuntratt. Qallu li ser ikellem lil kugini li wkoll jahdmu l-art u ftehmu li jergghu jiltaqghu. Dakinhar li nqatghet il-kawza wera l-pjanta lil avukat li qallu li kien jehtieg kopja tal-kuntratt. Kien cempel lin-Nutar Saydon ghax kien jafu u qdih mill-ewwel. Il-kuntratt gie f'idejhom wara li nqata' l-appell. Fil-kontroezami pero jixhed li Ludwig tah kopja tal-kuntratt wara li nqatghet is-sentenza pero billi kienet kopja kien kellem lin-Nutar Saydon ghal kopji originali. Wara li nqatghet il-kawza kien li regghu kellmu lil Camilleri.

Emanuel Scicluna jixhed li sar jaf li Camilleri ghandu sehem mill-ghalqa dakinhar li nqata l-appell meta John Abela hareg pjanta u qallu li kien tahielu Camilleri. L-avukat kien qalilhom li kellu bzonn kopja tal-kuntratt.

Vincent Caruana ikkonferma x-xiehda ta' Emanuel Scicluna.

Hi l-fehma tal-Qorti illi dak li jirrizulta fic-cert hu illi qabel l-20 ta' Frar 2018, l-intimata jew ahjar il-persuni li fattwalment jahdmu l-art mertu tal-kawza ma kellhom ebda hjiel li oltre B & B Property Development Company Limited, seta' kien hemm terzi li qed jivvantaw drittijiet fuq l-art. Il-kontendenti fil-kawza kienu ilhom aktar minn ghoxrin sena fil-Qorti u ghalhekk l-intimati jew ahjar min kien fizikament jahdem l-art jew jattendi ghal kawza ma seta' jigihom dubju ragonevoli li min qed jaghmel il-kawza ma kienx effettivament sid l-art. L-atti tal-kawza bla ma wiehed jidhol fid-dettal tal-provi juri nuqqas assolut ta' xi haga

li setghet tinduci lil intimata li kien hemm xi nuqqas fit-titolu vantat mis-socjeta ritrattata.

Pero kollox inbidel meta John Abela, li lanqas hu l-intimata fil-kawza, rceva ittra minghand terz injot ghalhekk li kien qed jallega li hu kien sid l-art u mhux is-socjeta li maghha kienu ilhom jikkumbattu ghoxrin sena. Hawn tqum il-kwistjoni kollha marbuta ma’ dan l-aggravju cioe jekk l-intimata setghetx kienet taf bil-kuntratt tal-1981 qabel is-sentenza jew ghamlitx hilitha li tiskopri l-kontenut ta’ dan il-kuntratt qabel is-sentenza. Ic-cirkostanzi tas-sejbien tad-dokument kienu ghalhekk rilevanti hafna ghas-soluzzjoni ta’ dan l-aggravju. Il-punt principali li jorbot ic-cirkostanza tas-sejbien tad-dokument hi d-data li fiha saret il-laqgha bejn Piju u Ludwig Camilleri u John Abela. Ludwig Camilleri hu deciz fix-xiehda li d-data kienet is-6 ta’ Marzu 2018. Missieru mhux preciz fuq id-data mentri John Abela jinsisti li l-laqgha sehhet ftit granet qabel is-sentenza tal-appell f’April 2018. Ma’ din in-nuqqas ta’ kjarezza hemm ukoll il-kwisjoni dwar jekk f’din il-laqgha inghatatx kopja tal-kuntratt o meno. Ludwig Camilleri jixhed li nghatat, missieru mhux cert u John Abela jixhed li inghata kopja ghalkemm fl-affidavit jghid li nghata d-data tal-kuntratt biss.

Meta l-Qorti giet biex tizen dawn il-fatturi li fil-fehma taghha huma l-pern tal-kwistjoni tqis illi l-element ristrett ta’ zmien bejn id-data tal-ittra mibghuta lil John Abela (20 ta’ Frar 2018) u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (23 ta’ April 2018); in-nuqqas ta’ prova cara dwar id-data tal-laqgha bejn Camilleri u Abela u x’inghata bhala prova tat-titolu l-istess John Abela, jimmilita favur it-tezi li ma jistax jinghad li kien hemm negligenza, ghazz jew nuqqas ta’ diligenza fl-agir tar-ritrattandi. Il-Qorti mhix konvinta illi l-intimata kellha bizzejjed opportunita biex qabel is-sentenza jkollha prova cara f’idejha tas-sid proprju tal-art mertu tal-kawza biex tkun f’pozizzjoni li twaqqaf il-proceduri tal-appell. Ma hemmx dubju illi d-dokument ossia l-kuntratt ta’ akkwist tal-1981 u x-xiehda ta’ Norman Buckle f’isem is-socjeta ritrattata ma jhallix dubju li s-socjeta ritrattata ma hiex is-sid uniku tal-art in kwistjoni u din jista’ jkollha effett serju fuq il-prosegwiment tal-appell kemm proceduralment u sostantivament. Ghalhekk il-Qorti ma

ghandhiex triq ohra hlief li tqis li dan l-aggravju ghandu jigi milqugh u konsegwentement ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti hija tal-fehma illi s-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-23 ta' April 2018 kienet sprovista minn dokument decisiv u l-parti li gabitu ma setghetx tipprezentah qabel is-sentenza, din il-Qorti thassarha kif irid l-artikolu 811(k) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u tordna illi l-appell jinstema' mill-gdid. L-ispejjez ikunu regolati fis-sentenza finali.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur