# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa 27 ta' Jannar 2021**

**Numru 1**

**Ċitazzjoni numru 688/1990/3 AE**

**Catherine mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali tagħha; u wara l-mewt ta' Joseph Caruana l-kawża, b'dikriet tat-12 ta' April 1996 tkompliet f'isem Catherine Caruana waħedha**

***v.***

**Martin Farrugia, u b'dikriet tad-19 ta' Lulju 2019 wara l-mewt ta' Martin Farrugia il-kawża tkompliet f'isem Maria Stella Buhagiar, Emilio Farrugia u Carmelo Farrugia flok Martin Farrugia li miet waqt li miexja l-kawża; Joseph Baldacchino f'ismu *proprio* u bħala direttur f'isem is-soċjetà *JD2M Limited*, u b'dikriet tal-24 ta' Mejju 2011 il-kawża tkompliet fil-persuna ta' Dorothy, Janice u Maurizio aħwa Baldacchino u fil-persuna ta' Salvina Baldacchino minflok Joseph Baldacchino li miet waqt li miexja l-kawża, u b'dikriet ieħor tal-24 ta' Ottubru 2012 żdiedu l-ismijiet ta' Maryliz u Michele aħwa Baldacchino kif rappreżentati minn Salvina Baldacchino peress li għadhom minuri, u b'nota tat-22 ta' Ottubru 2012 *Baldacchino Holdings Limited* assumiet l-atti tal-kawża minflok *JD2M Limited*; u r-Reġistratur tal-Artijiet**

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-attriċi Catherine Caruana biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tad-29 ta' Novembru 2019, wara li titħassar dik is-sentenza għax tgħid illi s-sentenza hija effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811 para. (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija sidt biċċa art fil-limiti taż-Żurrieq. Ġara illi l-konvenut Farrugia kien xtara biċċa art fl-istess inħawi u sussegwentement partatha mas-soċjetà konvenuta *JD2M Limited*, illum *Baldacchino Holdings Limited*. Meta saret talba lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex jirreġistra l-art miksuba mis-soċjetà konvenuta taħt l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet [Kap. 296] ġie reġistrat ukoll titolu fuq l-art tal-attriċi għalkemm din ma hijiex parti mill-art miksuba mis-soċjetà konvenuta. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet:

> »1. dikjarazzjoni li l-attriċi hi l-proprjetarja ta' porzjon raba' … … … limiti taż-Żurrieq … … …
>
> »2. tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti Martin Farrugia u Joseph Baldacchino f'ismu proprju u *nomine* kien affett minn żball u/jew għemil doluż b'dan għalhekk li kemm iċ-ċertifikat tal-art numru 170706001 kif ukoll l-applikazzjonijiet numru L/RA 8/90 u L/RA 9/90 … … … huma lkoll irriti, nulli u bla effett legali;
>
> »3. tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet u jekk ikun il-każ lill-konvenuti Farrugia u Baldacchino sabiex jagħmlu dawk l-atti korrettorji u rimedjali sabiex il-porzjonijiet ta' art li jappartjenu lill-atturi b'ebda mod ma jibqgħu jew jiġu reġistrati f'isem il-konvenuti Farrugia u/jew Baldacchino.«

3. Il-konvenuti (ħlief ir-Reġistratur tal-Artijiet) ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-art "m'hijiex proprjetà tal-attriċi".

4. L-ewwel qorti, wara li ħelset lill-konvenuti Baldacchino *proprio* mill-ħarsien tal-ġudizzju, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-oħra, laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi, u ipprovdiet hekk dwar it-talbiet l-oħra:

> »b'riferenza għaċ-ċertifikat 170706001 maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet, tiddikjara li m'għandux jinkludi dik il-parti tal-art murija bil-kulur isfar fil-pjanta *a fol*. 111 u għalhekk tordna lir-reġistratur sabiex fi żmien għaxart ijiem jagħmel il-korrezzjoni relattiva;
>
> »b'riferenza għall-applikazzjonijiet L/RA 8/90 u L/RA 9/90, tillimita ruħha biex tgħid li l-art oġġett ta' dawk l-applikazzjonijiet m'għand-homx jiġu reġistrati f'isem Martin Farrugia jew il-kumpannija *JD2M Limited*.«

5. Appellaw Martin Farrugia u s-soċjetà *JD2M Ltd*, illum *Baldacchino Holdings Ltd*. Din il-qorti, bis-sentenza tad-29 ta' Novembru 2019 li qiegħda tiġi attakkata b'dawn il-proċeduri, laqgħet l-appell, ikkonfer-mat is-sentenza tal-ewwel qorti fejn din ħelset lill-konvenuti Baldacch-ino *proprio* mill-ħarsien tal-ġudizzju, ħassritha fil-bqija u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għaliex "ma jidhrilhiex li l-attriċi ppruvat it-titolu tagħha fuq l-artijiet in kwistjoni (la titolu derivattiv u wisq anqas titolu oriġinali)".

6. L-attriċi qiegħda issa tfittex li tħassar is-sentenza attakkata u illi l-appell jinstema' mill-ġdid, għax jidhrilha illi s-sentenza hija effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811 para. (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »L-iżball relativ huwa sempliċi: il-Qorti tal-Appell iddikjarat li r-rikorrenti ma rexxilhiex tagħmel il-prova li hija sid tal-art mertu tal-kawża meta dan kien fatt li l-verità tiegħu kien gie stabbilit pożittivament u ma kienx fatt kontestat u deċiż bis-sentenza.
>
> »Sabiex dan ii-punt jiġi affermat irid isir analiżi l-ewwel tat-talbiet attriċi u r-risposti tal-konvenuti.

»L-attriċi affermat fid-dikjarazzjoni illi kienet "il-proprjetarja ta' porzjon raba' … limiti taż-Żurrieq … …

»Għalhekk maċ-ċitazzjoni, l-attriċi affermat li-punt li hija sid tal-art in mertu.

Il-konvenuti Farrugia eċċepew:

»"… … … 5. L-art in kwistjoni m'hijiex proprjetà tal-attriċi … … …

»Il-konvenut Joseph Baldacchino u *JD2M Limited* taw l-istess eċċezzjonijiet … … …

»L-iżball li wassal għalhekk għal din it-talba għal ritrattazzjoni huwa fuq il-fatt illi l-ewwel qorti osservat li kemm l-attriċi u kif ukoll is-soċjetà konvenuta jippretendu li huma s-sidien tat-tliet porzjonijiet art in kwistjoni. L-ewwel onor. qorti laqgħet it-talba attriċi waqt li l-Qorti tal-Appell laqgħet ir-raba' aggravju tal-konvenuti u ddikjarat li l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova t-titolu tagħha.

»Qbiela titħallas lill-attriċi u infatti l-konvenuti ma għamlu ebda aċċenn li dana ma kienx qed iseħħ anzi addirittura ma għamel ebda oġġezz-joni għal fatt li l-gabilott iħallas lill-attriċi. Għalhekk fattwalment il-konvenuti aċċettaw dan l-istat ta' fatt. L-ewwel onor. qorti korrettement aċċettat dan il-fatt li ħareġ mill-provi waqt li l-Qorti tal-Appell, bir-rispett kollu dovut, injorat dan il-fatt u marret *oltre* billi żiedet neċessitajiet legali [*sc.* li] ma kinux neċessarji sabiex jiġi stabbilit il-fatt ta' proprjetà (*ownership*).

»Kliem l-onor. Qorti tal-Appell kien: "ladarba din il-qorti ma jidhrilhiex li l-attriċi ppruvat it-titolu tagħha fuq l-artijiet inkwistjoni (la titolu derivattiv u wisq anqas titolu oriġinali)". Din hija dikjarazzjoni li bir-rispett kollu ma tirrispekkjax il-fatti pruvati u bħala tali għandha twassal għar-ritrattazzjoni tal-kawza. L-onor. Qorti tal-Appell minflok ma aċċettat il-prinċipju (<u>Attard *v.* Fenech</u>) maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: "*in difetto di un titolo scritto, l'attore è ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge ...*".

»Jirriżulta għalhekk illi l-Qorti tal-Appell, bir-rispett kollu dovut, żbaljat, marret *ben oltre* dak permess lilha bil-liġi billi asserzjoni ta' fatt mhux kontradett giet għal kollox injorata bħallikieku ma kinitx teżisti. Dana jinkwadra ruħu perfettament fl-artikolu ċitat *ossia* 811(*l*) ta l-Kap 12.

»Infatti fix-xiehda mogħtija fil-15 ta' Marzu 1991 Carmelo D'Amato qal: "jiena għandi raba' tal-atturi mqabbel għandi liema raba' jinsab fil-Munqar, limiti taż-Żurrieq. Il-kirja relattiva ilha fil-familja tiegħi ċirka sebgħin sena u issa l-kirja ilha f'ismi għal dawn l-aħħar ħames snin. Il-qbiela tar-raba' in kwistjoni dejjem nafu jitħallas lill-atturi jew lill-awturi tagħhom. Qed nara l-pjanta esebita u immarkata bħala dokument A. Il-partijiet delinejati bl-aħmar u bl-aħdar fuq din il-pjanta jiffurmaw parti mill-kirja li għadni kemm semmejt. Ħadd *oltre* l-atturi qatt ma avviċinawni b'xi pretensjoni li r-raba' li semmejt huwa tiegħu. Il-parti delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta Dokument A, issa nbniet mill-konvenut Baldacchino".

»Fl-istess seduta xehed Joseph Zammit li qal: "Jiena għandi raba' ta' kobor ta' għaxart itmien fil-Munqar limiti taż-Żurrieq imqabbel għandi. Il-kirja relattiva saret favur missieri sittin sena ilu u, meta miet missieri tletin sena ilu, il-kirja writtha jiena. Il-qbiela ta' dan ir-raba' minn dejjem

nafu jitħallas lill-attriċi Catherine Caruana. Il-parti delinejata bl-isfar fuq il-pjanta Dok. A li jien qed nara, hija inkorporata fil-kirja li semmejt. Dwar ir-raba' kompriż f'din il-kirja, apparti l-atturi qatt ma avviċinani xi ħadd bi pretensjoni li huwa tiegħu".

»Din ix-xiehda qatt ma ġie kontradett. Minn dan jirriżulta li fuq il-porzjonijiet art meritu tal-kawża kienet ilha snin twal titħallas qbiela lill-attriċi u l-awtur tagħha.

»Għaldaqstant indipendentement mill-provi ulterjuri li l-Qorti tal-Appell xtaqet li jinġiebu, jibqa' l-fatt li l-prova saret. Mhux talli saret iżda l-konvenuti stess qatt ma lmentaw jew b'xi mod ikkontradixxew din id-dikjarazzjoni. Għaldaqstant huwa ċar li dan huwa fatt li ma setax jiġi mibdul mill-onor. Qorti tal-Appell għaliex huma l-konvenuti stess li b'akkwixxenza aċċettaw dan il-fatt.

»L-importanza ta' dan joħroġ huwa illi kien proprju dan il-fatt li kien il-pern ta' kollox. Tenut kont ukoll li ħadd mill-konvenuti [*sc.* ma] ppretenda li l-gabillotti kellhom iħallsu l-qbiela lilhom. Issa huwa minnu illi dan il-fatt seta' jiġi forsi kkonfermat mix-xiehda ta' rappreżentant ta' Dipartiment tal-Agrikoltura iżda dana ma kienx neċessarju għaliex il-konvenuti stess aċċettaw din il-posizzjoni stess fil-kors tal-ġgbir tal-provi.

»Għaldaqstant ma kienx biżżejjed għalihom li jagħmlu bħala aggravju l-kwistjoni ta' proprjetà tal-art in kwistjoni meta huma stess fil-kors tal-ġbir tal-provi aċċettaw dan il-fatt.

«Ġjaladarba allura li l-konvenuti aċċettaw dan il-fatt fil-kors tal-provi, l-onor. Qorti tal-Appell ma setgħax legalment iddawwar l-asserzjoni fattwali favur it-teżi tal-konvenuti meta kienu l-konvenuti stess li aċċettaw dan il-fatt!

»Dan allura jiġi li huwa żball fil-kuntest tal-artikolu 811 (*l*) tal-Kap 12.«

7. Tassew illi l-attriċi "affermat" illi l-art hija tagħha; din l-affermazzjoni iżda ma tagħmilx l-art tagħha quddiem il-konvenuti li jikkontestawha, u kien għalhekk illi l-attriċi mhux biss affermat li hija sidt l-art iżda wkoll talbet "dikjarazzjoni li l-attriċi hi l-proprjetarja". Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni li attriċi m'hijiex proprjetarja u l-qorti fis-sentenza attakkata laqgħet l-eċċezzjoni. Il-kwistjoni tal-proprjetà mela kienet "punt ikkon-testat illi … ġie deċiż bis-sentenza", u tgħid ħażin l-attriċi illi "ma kienx fatt kontestat u deċiż bis-sentenza". L-art. 811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organ-izzazzjoni u Proċedura Ċivili mbagħad igħid ċar u tond illi ritrattazzjoni

ma tingħatax fuq allegazzjoni ta' żball ta' fatt meta l-fatt ikun "punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza".

8. Isegwi għalhekk illi t-talba għat-tħassir tas-sentenza ma tistax tintlaqa'.

9. L-argument imsejjes fuq il-ħlas tal-qbiela wkoll kien meqjus mill-qorti biex waslet għad-deċiżjoni fis-sentenza attakkata, kif tixhed din is-silta: (para. 21 u 22),

> »21. … … … l-ewwel qorti rriżultalha li kien diffiċli biex jiġi determinat jekk iż-żewġ porzjonijiet in kontestazzjoni … … … kinux inklużi fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1911 u jekk il-porzjon l-ieħor in kontestazzjoni … … … kienx inkluż fil-kuntratt tal-akkwist tal-1930, minħabba li ma' tali kuntratti ma kinux ġew annessi pjanti. Madanakollu mill-provi kienet sodisfatta li l-porzjonijiet art in kontestazzjoni kienu ilhom jinkrew mill-attriċi u mill-awturi tagħha lill-gabillotti D'Amato u Zammit u l-awturi tagħhom għal għexieren ta' snin. Għalkemm qieset li ma ġew ippreżentati l-ebda riċevuti tal-qbiela, ikkonsidrat li x-xiehda tal-gabillotti D'Amato u Zammit, li ma ġewx kontro-eżaminati, hija prova li teżisti qbiela. Jidher li l-ewwel qorti kienet sodisfatta li l-eżistenza tal-qbiela tikkonferma t-titolu (derivattiv) allegat mill-attriċi abbażi tal-kuntratti tal-1911 u 1930 u t-testment tal-1949 (li kif ingħad kien diffiċli jiġi stabbilit mill-kuntratti tal-1911 u 1930 jekk il-porzjonjiet art inkwistjoni kinux fil-fatt inklużi), u imbagħad għaddiet biex tara jekk it-titolu vantat mis-soċjetà konvenuta huwa [*recte*, huwiex] aħjar minn tagħha jew le.
>
> »22. Il-konvenuti appellanti da parti tagħhom jilmentaw li l-"prova" tat-titolu li ressqet l-attriċi fuq l-artijiet in kontestazzjoni mhux waħda suffiċjenti. Din il-qorti jidhirlha li għandhom raġun. Kif jargumentaw il-konvenuti appellanti, il-"prova" tal-qbiela ċertament li mhux l-aħjar prova li setgħet titressaq, mhux biss għaliex ma ġewx prodotti riċevuti, iżda anke għaliex qatt ma onorat l-obbligu tagħha li tesebixxi l-pjanti tal-art allegatament mikrija għand il-gabillotti. Fis-seduta tad-19 ta' April 1995 qalet:
>
> > »"Jiena għandi f'idejja pjanta li turi l-art li D'Amato jikri minn għandi. F'seduta oħra nesebixxi kopja ta' din il-pjanta. Nesebixxi ukoll f'seduta oħra, pjanta li turi l-art li Zammit jieħu b'kera minn għandi"
>
> »u fil-verbal ta' dakinhar l-qorti ordnat illi:
>
> > "L-attriċi għandha wkoll tesebixxi l-kopja tal-pjanti li semmiet illum waqt ix-xiehda tagħha".
>
> »23. L-attriċi baqgħet ma ppreżentatx tali pjanti, u, kif josservaw il-konvenuti, lanqas tellgħet bħala xhud lil xi ħadd mid-Dipartiment tal-

Agrikoltura biex jikkonferma l-allegata qbiela fuq il-porzjonijiet in kontestazzjoni. Għandhom raġun il-konvenuti appellanti jargumentaw li f'kawża bħal din il-produzzjoni ta' xhud mid-Dipartiment tal-Agrikoltura hija ferm importanti.

»… … …

»Rilevanti wkoll hija mistoqsija li jagħmlu l-konvenuti appellanti firrigward tal-bini li Baldacchino bena fuq il-parti indikata … … …

> »"Kif jista' jkun li din l-art kienet imqabbla u fil-pussess ta' D'Amato meta rriżulta kjarament li din ittieħdet minn Baldacchino tant li dan kien bena fuqha? … D'Amato, li allegatament kien fil-pussess ta' din il-biċċa art ta' forma triangolari, lanqas ma ressaq xi azzjoni ta' spoll jew xi att ġudizzjarju ieħor dwar l-allegat spussament minnu soffert, u lanqas ma għarraf jew sejjaħ lill-attriċi biex tiddefendih mill-allegat spoll … … …"

»… … …

»26. Dan huwa punt ieħor li jkompli jikkonferma kemm din il-qorti ma tistax toqgħod sempliċiment fuq ix-xiehda tal-gabillott/i biex tikkonkludi li l-art inkwistjoni kienet fil-fatt imqabbla għandhom. Tali xhieda tal-gabillotti kellha neċessarjament tkun korroborata b'mezzi oħra, bħal permezz ta' dokumenti mid-Dipartiment tal-Agrikoltura jew xhieda ta' nies indipendenti.«

10. Dan juri ċar illi l-qorti fis-sentenza attakkata tat il-piż mistħoqq lix-xiehda dwar l-eżistenza tal-fatt tal-qbiela iżda waslet għall-konklużjoni li dan ma kienx biżżejjed biex tintlaqa' t-talba tal-attriċi għal dikjarazzjoni li l-art hija tagħha. Il-kwistjoni quddiem il-qorti llum ma hijiex jekk ir-raġunament tas-sentenza attakkata huwiex tajjeb jew le; il-kwistjoni hi jekk l-ewwel sentenza hijiex l-effett ta' żball dwar fatt li ma kienx punt ikkontestat deċiż fis-sentenza. Is-sentenza attakkata qieset il-kwistjoni dwar l-eżistenza ta' dak il-fatt – il-qbiela mħallsa lill-attriċi – iżda waslet għall-konklużjoni kontra dak li riedet l-attriċi. Kull ma qiegħda tfittex l-attriċi llum hu li d-deċiżjoni fuq dan il-punt tiġi meqjusa mill-ġdid. Iżda dan ma jingħatax fi proċeduri bħal dawk tallum, għax proċedura ta' ritrattazzjoni ma hijiex grad ieħor ta' appell.

11. Għal dawn ir-raġunijiet it-talba għat-tħassir tas-sentenza attakkata u għas-smigħ mill-ġdid tal-appell ma tistax tintlaqa'.

12. Il-qorti għalhekk tiċħad it-rikors tal-attriċi għat-tħassir tas-sentenza tad-29 ta' Novembru 2019, u, konsegwentement, tiċħad ukoll it-talba għas-smigħ mill-ġdid tal-appell.

13. L-ispejjeż ta' dan l-episodju tħallashom l-attriċi.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>President | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr