QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' April, 2024.

Numru 7

Rikors numru 206/09/2 MH

Philip Grima u b'digriet tal-25 ta' April 2016 l-atti ġew trasfużi f'isem Georgina Grima, Doreen Grima u Joseph Grima *stante* l-mewt ta' Philip Grima

v.

Knightsbridge Development Limited (C-41829)

1. Rat ir-rikors imressaq fid-9 ta' Ġunju 2023 li bih is-soċjetà intimata ritrattandi talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju 2022 billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella dik il-parti tas-sentenza li biha l-Qorti tal-Appell laqgħet l-ewwel aggravju tal-familja Grima u tordna t-trattazzjoni mill-ġdid tal-appell għall-finijiet tal-Artikolu 811(a) u 811(k) tal-Kap. 12 u tilqa' l-appell tas-soċjetà intimata ritrattandi għal dak li għandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni u allegata invażjoni tal-art, u tiddikjara li s-

soċjetà ritrattandi ma għamlet ebda invażjoni/okkupazzjoni billi bniet u okkupat fuq art proprjetà tagħha.

2. Is-soċjetà ritrattandi ssejjes it-talba tagħha fuq xhieda mogħtija quddiem l-Ewwel Qorti minn rappreżentant tar-Reġistru tal-Artijiet li ma qalx il-verità kollha billi ta impressjoni li ta' Grima kellu ċertifikat ta' titolu meta fil-fatt ma kellux. Dan irriżulta waqt il-provi fil-kawza **Knightsbridge Developments Limited v. Georgina Grima et** 1036/22RGM fejn ġie ppreżentat il-*file* kollu tar-Reġistru tal-Artijiet imnejn irriżulta li fuq biċċa art triangolari ta' 24 metru kwadru, li l-attur stqarr li kienet tiegħu u fejn hemm strutturi tas-soċjetà ritrattandi, kulma kien hemm kienet applikazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet li ma ġietx proċessata għaliex ir-Reġistru tal-Artijiet qies li kienet qed tirkeb fuq art tas-soċjetà ritrattandi bil-kontra ta' dak li ngħad quddiem l-Ewwel Qorti fil-kawza odjerna. Dan l-iżball induċa l-perit tekniku u l-Ewwel Qorti fi żball ta' fatt. Iżidu illi Grima fl-2003 ipprova jirreġistra titolu fuq Villa DeRohan b'art ta' kejl ta' 1,100 metru kwadru, mentri bil-kuntratt ta' akkwist kellu 370 metru kwadru. Fuq parti ta' 84 metru kwadru liema parti tinkludi fiha l-24 metru kwadru, ivvanta li kellu pussess ta' aktar minn 30 sena. Għalhekk is-soċjetà ritrattandi tgħid li jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati fl-Artikolu 811(a) u (k) tal-Kap. 12 billi fl-ewwel lok Philip Grima għamel dikjarazzjonijiet foloz meta stqarr li l-art kienet tiegħu u pprova jirreġistra art erba' darbiet aktar minn dik li xtara, u fuq parti minnha kif fuq ingħad ikkonferma

okkupazzjoni ta' aktar minn tletin sena, fatt li r-rappreżentant tar-Reġistru tal-Artijiet ma stqarrux quddiem l-Ewwel Qorti meta kellu d-dokumenti fil-*file* tad-dipartiment u ma ġewx esebiti.

3. Ir-ritrattati laqgħu għal din il-kawza billi opponew għat-talba b'sottomissjonijiet ta' fatt u dritt.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

4. Is-soċjetà ritrattandi qed tallega li s-sentenza attakkata, ċjoè dik tal-Qorti tal-Appell tat-22 ta' Ġunju 2022 ittieħdet b'qerq ta' waħda mill-partijiet bi ħsara tal-parti l-oħra (Artikolu 811(a) tal-Kap. 12); u li nstab dokument deċisiv li bil-mezzi li tagħtih il-liġi, ma setax iressqu qabel ingħatat is-sentenza attakkata (Artikolu 811(k) tal-Kap. 12).

Artikolu 811(a) tal-Kap. 12

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Emanuel Falzon et v. Alfred Fenech et** (App. Ċiv. 21/05/2019:

> "Illi jixraq jingħad li biex tirnexxi din il-kawżali, il-qerq li jrid jintwera ma jridx ikun jirriżulta minn jew marbut mal-mertu li jkun diġà ġie mistħarreġ fil-kawża li s-sentenza tagħha jintalab li titħassar [App. Ċiv. **16.5.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Morana vs Spiteri noe et*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.133**)]. Il-qerq li għalih jirreferi dan l-artikolu huwa qerq personali, li jeskludi dak magħmul minn terzi sakemm mhux bil-kompliċità tal-parti li tirbaħ minnu, u msejjes fuq il-mala fidi. Fuq kollox, irid ikun qerq personali, imma mhux reali [Kumm. **16.11.1933** fil-kawża fl-ismijiet ***Portelli vs***

Micallef (Kollez. Vol: **XXVIII.iii.1238**)] u jammonta għal raġġir. Huwa sura ta' qerq proċedurali li l-parti ritrattata jintwera li wettqet bi ħsara tal-parti ritrattanda li, minħabba fih, tkun tilfet il-kawża oriġinali [App Ċiv. **22.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Herbert Baldacchino noe vs Cecil Paċe et noe et***]. Tali qerq irid jippruvah min jallegah;

Illi, minbarra dan, biex il-qerq proċedurali jsejjes talba għas-smigħ mill-ġdid ta' kawża, jeħtieġ li tali qerq ikun twettaq mill-parti rebbieħa bi ħsara tal-parti telliefa, u għalhekk mhuwiex biżżejjed li jkun jikkonsisti f'xhieda li m'hijiex minnha mogħtija minn persuna msejħa fil-kawża biex tixhed. Fuq kollox, mhux kull qerq jew ingann ta' parti f'kawża kontra l-parti l-oħra jagħti lok għas-smigħ mill-ġdid ta' kawża: dak il-qerq irid ikun jikkonsisti f'raġġiri jew atti frawdolenti li, minħabba fihom, il-parti l-oħra titqiegħed fl-impossibilità li tiddefendi ruħha fil-kawża kif imiss u mingħajrhom il-kawża ma kinitx tinqata' kontra l-parti mġarrba [App. Ċiv. **13.7.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Pisani vs Pisani*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.231**)]. Għalhekk, fejn in-nuqqas ta' difiża jew tressiq xieraq tal-każ tal-parti jkun ġej mit-traskuraġni ta' dik l-istess parti, ma jingħatax li l-kawża terġa' tinstema' mill-ġdid [App. Ċiv. **16.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Robert Yates noe vs Anthony Aquilina et***]. Dan għaliex "*cio` che dà luogo alla ritrattazione e`, senza distinzione di persone, la difesa resa impossibile, ma non la omissione o l'insufficienza della difesa*" [Kumm. **31.3.1894** fil-kawża fl-ismijiet ***Zonda vs Parthenis*** (Kollez. Vol: **XIV.i.219**)].

Illi, fuq kollox, biex tgħodd id-dispożizzjoni tal-artikolu 811(a) tal-Kodiċi, jeħtieġ li l-qerq proċedurali mwettaq ikun determinanti biex il-parti l-oħra tkun tilfet il-kawża [Cfr. G. Merċieca *Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni tas-Sentenzi* (2005) §§ 6.1.1. *et seq* f'paġġ. 102 sa 113]. Għalhekk, fejn il-parti li bi ħsara tagħha jkun sar l-egħmil qarrieq setgħet tintebah bih waqt il-kawża jew, minkejja li ntebhet b'dak l-egħmil, ma tkunx ġibdet f'waqtha l-attenzjoni tal-Qorti, imbagħad m'huwiex mogħti lil dik il-parti r-rimedju tas-smigħ mill-ġdid tal-kawża talli naqset milli tinqeda bl-għodda proċedurali li kellha għad-dispożizzjoni tagħha [P.A. PS **28.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Azzopardi vs Blye Engineering Co. Ltd.***];"

5. Applikati dawn l-insenjamenti għall-fatti tal-każ is-soċjetà ritrattandi ma tistax tirnexxi fil-pretensjoni tagħha taħt dan l-artikolu għal dawn ir-raġunijiet. Fl-ewwel lok ma ġie ppruvat ebda qerq da parti ta' Philip Grima meta pprova jirreġistra l-parti tal-art li fuqha saret l-invażjoni ta' 29 metru kwadru (parti minn art akbar ta' 84 metru kwadru) bħala l-pussessur *animo domini* għal aktar minn tletin sena. Din kienet pretensjoni tat-titolu

da parti ta' Philip Grima. Kellux jew għandux raġun f'tali pretensjoni hi kwistjoni oħra u ma tippreżumix qerq ta' min jivvanta tali pretensjoni. It-tieni, id-dokumenti tar-Reġistru tal-Artijiet ippreżentati ma' din it-talba ta' ritrattazzjoni, anki jekk ma ġewx esebiti quddiem l-Ewwel Qorti mill-uffiċjal tar-Reġistru, ma juru ebda qerq da parti ta' Philip Grima iżda *semmai* nuqqas tax-xhud tar-Reġistru tal-Artijiet u li ma jirriżultax li hemm kolluzjoni ma' Philip Grima. It-tielet, il-Qorti tal-Appell ma ddeċiditx il-parti dwar l-eċċezzjoni dwar it-titolu tal-atturi bħala azzjoni rivendikatorja iżda bħala azzjoni għad-delimitazzjoni tal-konfini tal-artijiet rispettivi tal-partijiet. Ma rriżultaw ebda raġġiri jew atti frawdolenti da parti ta' Philip Grima. Il-fatt li ma esebiex il-kuntratt ta' akkwist, waħedha ma tikkostitwix att frawdolenti. Fuq kollox is-soċjetà ritrattandi setgħet esebietu hi kif fil-fatt għamlet f'din it-talba għal ritrattazzjoni. Fir-raba' lok, bi u mingħajr il-kuntratt ta' akkwist u d-dokumenti tar-Reġistru tal-Artijiet, il-Qorti straħet fuq provi li jirriżultaw fl-atti, ċjoè d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-attur li ilu fil-pussess tal-proprjetà sa mis-snin ħamsin, liema prova ma ġietx kontradetta; ix-xhieda tad-direttur tas-soċjetà ritrattandi u n-nuqqas tas-soċjetà ritrattandi tesebixxi pjanta tal-akkwist mal-kuntratt tax-xiri tal-art adjaċenti; ir-rapport tal-perit u *surveyor ex parte* tal-attur dwar l-invażjoni, il-konklużjonijiet tal-perit tekniku u n-nuqqas ta' eskussjoni da parti tas-soċjetà ritrattandi dwar it-titolu.

6. Fir-rigward tal-allegazzjoni ta' qerq adebita lil rappreżentant tar-Reġistratur tal-Artijiet u Stephen Caruana għal nuqqas fid-dokumentazzjoni esebita ma tistax tirnexxi fil-konfront ta' terz sakemm il-qerq mhux magħmul bil-kompliċità tal-parti li tirbaħ il-kawża u msejjes fuq il-*mala fede*. F'dan il-każ ma ngħatat ebda prova ta' kolluzjoni mill-attur Philip Grima (ara f'dan is-sens ***Emanuel Falzon v. Alfred Fenech et***, App. Ċiv. 21/05/2019)

7. Dawn il-fatturi kollha juru li l-qerq allegat mis-soċjetà ritrattandi qatt ma setgħet tkun determinanti mid-dokumenti esebiti minnha f'dan l-istadju billi kulma juru hu biss li ma ġietx milqugħa r-reġistrazzjoni tal-art kollha mitluba minn Philip Grima.

8. Għalhekk dan il-kap tal-aggravju qed jiġi miċħud.

Artikolu 811(k) tal-Kap. 12

Kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza **Carmen Grixti v. Dr Ivan Grixti** (App. Ċiv. 15/11/2023):

> "Meta titressaq talba għal tħassir ta' sentenza fuq is-saħħa ta' dokument "deċiżiv" li nstab wara l-għoti ta' tali sentenza, il-liġi tqiegħed xi kundizzjonijiet li jmisshom jitħarsu qabel ma ċirkostanza bħal din tista' twassal biex titħassar is-sentenza li tkun u biex isir is-smigħ mill-ġdid ta' kawża li tkun għaddiet f'ġudikat. Ta' min jgħid li dawn it-tliet kundizzjonijiet huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin, b'dan illi jekk tfalli waħda, il-Qorti ma tkunx tista' tordna t-tħassir ta' sentenza

fuq il-kawżali tal-artikolu 811(k) [App. Ċiv. **31.5.2023** fil-kawża fl-ismijiet ***Fatima Zahra Zeroual v. Hashim Kuduzovic***];

Il-liġi titkellem dwar "dokument deċiżiv". Dan ifisser li mhux kull dokument li parti tista' tiskopri wara s-sentenza huwa biżżejjed biex iwassal għas-smigħ mill-ġdid tal-kawża. Irid ikun dokument "deċiżiv", jiġifieri dokument li s-saħħa tiegħu bħala prova tkun determinanti fuq il-qofol tal-kwestjoni li s-sentenza impunjata tkun stħarrġet [App. Ċiv. **23.6.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela sive Carrie Micallef v. Alfred Mangion***]. Imma mhux meħtieġ li dak id-dokument ikun ta' siwi konklussiv għall-kwestjoni [App. Ċiv. **5.4.1937** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea v. Cuschieri*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.1468**)]. Ifisser ukoll li d-dokument irid ikun tali li jista' bil-liġi jitressaq bħala prova. Meta mbagħad id-dokument ikun jikkonsisti f'att nutarili pubbliku, it-tendenza hija li l-eżistenza tiegħu hija mistennija li tkun magħrufa minn kulħadd u għalhekk huwa diffiċli biex dokument bħal dan ikun raġuni li twassal biex sentenza titwaqqa' [App. Kumm. **24.1.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Busuttil v. Gauċi et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.188**)], u li l-għaqal jitlob li wieħed jagħmel ir-riċerki jew tiftix meħtieġ fil-waqt xieraq u mhux wara li tkun ingħatat is-sentenza attakkata [App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Vassallo v. Chetcuti et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.417**)] Fl-aħħarnett ingħad ukoll li lanqas "*ma huwa meħtieġli d-dokument jipprovdi prova sħiħa u esklussiva. L-imħallef għandu jammetti d-domanda għar-ritrattazzjoni biss jekk jirrikonoxxi li, minħabba l-valur tal-prova fornita mid-dokument il-ġdid, it-tema fattwali tal-kontroversja jinstab radikalment imbiddel għal kollox jew almenu f'parti sostanzjali tiegħu*" [Ara Merċieca op. cit. §6-11-1 f'paġ. 162];

Minbarra dan kollu, il-liġi trid li l-parti li ssib dokument bħal dan ma kinitx taf bih sa qabel ma ngħatat is-sentenza li hija trid twaqqa', jew, għalkemm setgħet tkun taf dwaru, ma setgħetx, bil-mezzi li tagħtiha l-liġi, tressqu fil-kawża qabel ma tkun laħqet ingħatat is-sentenza [Ara f'dan is-sens App. Inf. PS **7.7.2010** fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Tal-Frančiż Construction Limited et. v. Anġelo Żarb***] minkejja li għamlet l-almu tagħha biex issibu (liema ċirkostanza trid tkun pruvata mill-parti sokkombenti nnifisha). F'każ bħal dan, il-liġi bħal donnha trid tagħmilha ċara li r-ritrattand ikun irid juri li għamel kulma seta' fil-ħila tiegħu u fiż-żmien xieraq biex jew isib dak id-dokument jew li jressqu fl-atti [Ara Merċieca op. cit §6-11 f'paġ. 161]. Dan jimplika mill-anqas l-użu ta' għaqal ta' missier tajjeb tal-familja fit-tmexxija ta' ħwejġu [App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Vassallo v. Chetcuti et*** (Kollez.Vol: **LXXXI.ii.417**)]. Dan il-grad ta' għaqal meħtieġ ma jħallix lil dik il-parti li l-ewwel titgħażżen jew tixxaħħaħ milli tagħmel ħilitha biex tressaq il-provi kollha tagħha, u mbagħad, wara li l-kawża tkun inqatgħet, tibda tħabrek biex issib il-prova eluživa li kienet teħtieġ [App. Ċiv. **11.5.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Darmanin noe et v. Cordina et*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.645**)]. Għalhekk ukoll, iċ-ċirkostanzi tas-sejba ta' dokument li l-parti ritrattanda tgħid li sabet wara l-għoti tas-sentenza għandhom ikunu mistħarrġa qabel ma titwaqqa' dik is-sentenza. Lanqas ma jiswa l-argument li l-parti tkun insiet l-eżistenza tal-imsemmi dokument,

> għaliex dan ikun ifisser li, fil-fatt, f'xi żmien qabel l-għoti tas-sentenza, kienet tkun diġà taf bih;"

9. Dan l-ilment ukoll ma jistax jirnexxi meta mqabbel maċ-ċirkostanzi li skont il-liġi u l-ġurisprudenza huma neċessarji biex jintlaqa' l-ilment. Il-prova ta' nuqqas ta' għarfien tal-Qorti tad-dokument ta' nuqqas ta' aċċettazzjoni tar-reġistrazzjoni tal-art tas-soċjetà attriċi mir-Reġistratur tal-Artijiet, (avolja dan id-dokument u l-ittra tar-Reġistratur tal-Artijiet tas-27 ta' Ġunju 2003 li l-kuntratt tal-akkwist jindika kejl tat-terz ta' dak li kien qed jintalab jiġi reġistrat), u l-valur tal-prova ma biddilx it-tema fattwali tal-kontroversja. Kif qalet il-Qorti tal-Appell din ma kinitx kawża vendikatorja iżda waħda *finium regundorum* fejn il-prova meħtieġa hi differenti. Il-Qorti straħet fost affarijiet oħra fuq id-dikjarazzjoni tal-attur Philip Grima li kien ilu fil-pussess tal-proprjetà kollha nkluż id-29 metru kwadru mertu tal-vertenza sa mis-snin 50, ċjoè mill-akkwist u li din il-prova ma ġietx attakkata b'mod konvinċenti mill-parti l-oħra. Fl-isfond tat-talbiet kif magħmula u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell dan id-dokument ma setax ikollu l-effett li qed tippretendi s-soċjetà ritrattandi. Kif qalet il-Qorti fil-kawża ***Peter Muscat et v. Mario Muscat et***, (Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri 2/05/2008) id-dokument irid ikun tali li neċessarjament kien iwassal għal soluzzjoni differenti tal-kawża, u mhux biżżejjed li d-dokument seta' jservi bħala element ġdid ta' prova.

10. Għalhekk l-aggravju hu miċħud.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talba għat-tħassir tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ġunju 2022, bl-ispejjeż għas-soċjetà ritrattandi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm