QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru 9

Rikors Numru 1224/09 AE

Paul Buhagiar

v.

Maria Dolores Buhagiar, Joseph Buhagiar,
Mary Rose Sammut u Direttur tal-Uffiċċju Konġunt

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Maria Dolores Buhagiar, Joseph Buhagiar u Mary Rose Sammut mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ottubru 2011, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata

b'dana illi tiċħad it-talbiet kollha tal-attur bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Il-kawza titratta porzjon art maghrufa ta' Galon, limiti ta' Haz-Zebbug proprjeta tal-Gvern ta' Malta. L-art kienet imqabbla ghand Emanuel Buhagiar li miet fis-6 ta' Gunju 1994. L-attur qieghed jikkontesta d-decizjoni li ha l-Ufficcju Kongunt fis-27 ta' Awissu 2008 meta bhala inkwilini rrikonoxxa lil martu Maria Dolores Buhagiar, u wliedu Joseph, Paul Buhagiar u Mary Rose mizzewwga Sammut. L-attur qieghed jitlob:-
>
> "1. Dikjarazzjoni li d-decizjoni li ttiehdet mill-Ufficcju Kongunt kienet illegali.
> "2. It-thassir tad-decizjoni mehuda mill-Ufficcju Kongunt u l-kuntratt lokatizju ta' qbiela maghmula wara r-rikonoxximent tal-attur bhala inkwilin.
> "3. Li kollox jirritorna lura ghall-istat li kien qabel ittiehdet id-decizjoni li jigu rikonoxxuti bhala ko-inkwilini l-attur u l-konvenuti.
>
> "Il-konvenutiipprezentaw twegiba guramentata fejn qeghdin jikkontestaw it-tezi tal-attur. Fil-qosor:-
>
> i. "Maria Dolores Buhagiar, Joseph Buhagiar u Mary Rose Sammut qeghdin isostnu li:-
> - "L-Ufficcju Kongunt kellu dritt li jirrikonoxxi bhala inkwilin lil min irid.
> - "Wara l-mewt ta' Emanuel Buhagiar, l-esponenti kienu jissodisfaw il-kriterji kollha biex jigu rikonoxxuti bhala inkwilini skond l-Artikolu 2 tal-Kap. 199.
> - "L-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996 tirreferi ghal raba' tal-Handaq mentri dik meritu tal-kawza hi maghrufa bhala ta' Galon.
> - "Id-decizjoni tal-Ufficcju Kongunt li jirrikonoxxi lill-attur bhala l-uniku inkwilin, kienet rizultat ta' zball.
>
> "ii. Ufficcju Kongunt qieghed isostni li:-
> - "M'huwiex legittimu kontradittur skond l-Artikolu 181B tal-Kap. 12.
> - "Fil-meritu t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda ghaliex l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996 tirreferi ghal raba' tal-Handaq, u li l-Ufficcju Kongunt jamministra bl-isem Ta' Galon fil-limiti ta' Hal Mula.

Ghalhekk intalbet dikjarazzjoni guramentata dwar min kien residenti mal-mejjet Emanuel Buhagiar ghal finijiet tal-Artikolu 2 tal-Kap. 199.

"B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni hu minnu li l-attur kellu jharrek lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u mhux lill-Ufficcju Kongunt li m'ghandux personalita guridika (ara Artikolu 181B tal-Kap. 12). F'dan il-kuntest il-qorti hi tal-fehma li sabiex jigi evitat dewmien u spejjez bla bzonn, ghandha ssir korrezzjoni fl-atti tal-kawza fis-sens li l-persuna mharrka hi d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt. Dan mehud in konsiderazzjoni wkoll li din l-ordni m'ghandha l-ebda konsegwenza fuq l-ezitu tal-kawza fil-meritu.

"Wara li l-qorti rat l-atti, inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet, hi tal-fehma li fil-meritu l-attur ghandu ragun, meqjus li:-

"i. Il-qorti ma taqbilx li l-Ufficcju Kongunt seta' jagixxi bil-mod li ghamel. Gialadarba hu rrikonoxxa lil Paul Buhagiar bhala l-uniku inkwilin, unilateralment ma setax jibdel dak l-istat ta' fatt. L-attur ghandu kull dritt li jikkontesta d-decizjoni li ha l-Ufficcju Kongunt meta b'ittra tas-27 ta' Awissu 2008 baghat jgharraf lil Maria Dolores Buhagiar li kien qieghed jirrikonoxxi lilha u lil Joseph, Paul u Mary Rose ahwa Buhagiar bhala inkwilini tar-raba'.

"ii. Fit-28 ta' Jannar 1996 Maria Dolores Buhagiar, mart Emanuel u omm l-attur, u uliedha l-ohra ffirmaw dikjarazzjoni li qeghdin jaghtu l-kunsens taghhom ***'ghat-trasferiment tal-qbiela ta' l-ghalqa tal-Handaq fil-limiti ta' Haz-Zebbug*** *minn fuq isem missierna l-mejjet Emanuel Buhagiar ghal fuq isem huna Paul Buhagiar'*. Bis-sahha ta' din id-dikjarazzjoni, l-Ufficcju Kongunt kien irrikonoxxa lill-attur bhala l-uniku inkwilin tar-raba' Ta' Galon (ara ittra datata 11 ta' Settembru 1996 a fol. 20). Minn dak iz-zmien il-qbiela bdiet tithallas mill-attur u kienet tohrog ricevuta f'ismu (fol. 55-60).

"iii. Mill-atti hu evidenti li l-uniku raguni ghalfejn l-Ufficcju Kongunt iddecieda li jerga' jirrikonoxxi lil Maria Dolores Buhagiar, Joseph Buhagiar u Mary Rose Sammut hu minhabba li fl-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996 tissemma r-raba' tal-Handaq, mentri r-raba' li jamministra l-Ufficcju Kongunt hi maghrufa bhala ta' Galon (ara notament tal-avukat Dr Josianne Azzopardi fil-file tad-Dipartiment – fol. 26, fejn jinghad : '*Hence it seems that the recognition of Paul Buhagiar as sole lessee was issued erroneously on the basis of the declaration presented at red 1C, which was presented to this Office, albeit the land tal-Handaq does not seem to be administered by this Office*').

"iv. Ghalkemm hu minnu li d-dikjarazzjoni ffirmata fit-28 ta' Jannar 1996 tirreferi ghar-raba' tal-Handaq u jirrizulta li Emanuel Buhagiar kellu raba' b'dan l-isem, ma tressqet l-ebda prova li kien jikri din ir-raba'. Sahansitra mill-provi li fl-1996 l-ahwa Buhagiar kienu ttrasferew lill-attur il-proprjeta tar-raba' tal-Handaq (ara rapport tal-perit Mario Cassar li sar fil-kawza **Maria Dolores Buhagiar et vs Paul Buhagiar** 1196/2008).

"v. Gialadarba ma tressqitx prova li Emanuel Buhagiar kien qieghed jikri art maghrufa tal-Handaq, l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996 ma setghet kienet qeghda tirreferi ghall-ebda proprjeta ohra ghajr dik

oggett tal-kawza. Dan meta tqies li fl-iskrittura jinghad li l-firmatarji qeghdin ***‘…… naghtu l-kunsens espress taghna <u>ghat-trasferiment tal-qbiela</u>……..’***.

“vi. L-ispjegazzjoni li tat Maria Dolores Buhagiar dwar l-art ta’ Galon mhi xejn sodisfacenti, meta qalet :- ***‘Jiena l-hsieb tieghi kien li jinkiteb fuqu imma jibqa’ fuq l-ahwa hux.’*** u ***‘Le jiena minghalija ha niktibha fuqu imma tkun xorta bejn kollha ghax jien tmienja ghandi tfal mhux lilu biss.’***. X’riedet fir-realta hu rifless b’mod car fl-iskrittura tat-28 ta’ Jannar 1996.

“vii. Rilevanti wkoll hi d-dikjarazzjoni li Maria Dolores Buhagiar iffirmat fil-25 ta’ Settembru 1995 fid-Dipartiment tal-Biedja u Sajd (fol.62), fejn jinghad li qeghda tghaddi r-raba’ **Il-Handaq** lill-attur. Fid-dikjarazzjoni jinghad li parti mill-art hi tal-Knisja. Mill-provi rrizulta li l-uniku art li kienet imqabbla ghand Emanuel Buhagiar u li kienet proprjeta tal-Arcidjocesi ta’ Malta, kienet l-art oggett tal-kawza. Hu ghalhekk evidenti li f’dokument li ffirmat Maria Dolores Buhagiar qabel l-iskrittura tat-28 ta’ Jannar 1996, l-art giet dikjarata li hi maghrufa bhala Il-Handaq.

“viii. Ghalkemm il-konvenuti jinvokaw l-Artikolu 2 tal-Kap. 199, fic-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz ma japplikawx gialadarba l-qorti qeghda taccetta t-tezi tal-attur li l-iskrittura tat-28 ta’ Janar 1996 tirreferi ghar-raba’ oggett ta’ din il-kawza u l-Ufficcju Kongunt kien irrikonoxxih bhala l-uniku inkwilin.

“**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi :-**

“**1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Ufficcju Kongunt, b’dan li l-ispejjez ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur.**

“**2. Tichad il-kumplament tal-ispejjez tal-konvenut u tilqa’ t-talbiet tal-atturi billi :-**

“**I. Tiddikjara li d-decizjoni tal-Ufficcju Kongunt li biha rrikonoxxiet lill-konvenuti u lill-attur bhala ko-inkwilini, m’hijiex valida u ghalhekk ma torbotx lill-attur.**

“**ii. Tikkonferma li r-raba’ ta’ Galon amministrata mill-Ufficcju Kongunt u oggett ta’ din il-kawza, hi mqabbla lill-attur bhala l-uniku inkwilin wara li l-Ufficcju Kongunt kien irrikonoxxieh bhala tali u beda jircievi l-hlas tal-qbiela minghandu.**

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti</u>

3. Il-konvenuti appellanti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti ma qablitx li l-Uffiċċju Konġunt unilateralment biddel ir-rikonoxximent li kien għamel. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi l-Uffiċċju Konġunt ikkorreġa r-rikonoxximent meta induna bl-ingann magħmul mill-attur u dana konformi mal-prinċipju *fraus omnia corrumpit* kif jirriżulta mill-korrispondenza u mix-xiehda ta' Vincent Gilson.[1] Jgħidu li l-kunsens mogħti minn omm l-attur u l-eredi l-oħra kienet tirreferi għal għalqa oħra b'isem differenti minn dik in kwistjoni. Jgħidu wkoll li f'każ bħal dan fejn m'hemmx kuntratt ta' lokazzjoni għal żmien stipulat, fejn il-kirja tiġġedded minn sena għal sena bl-inkwilin joffri li jħallas qbiela għal sena oħra, ir-rikonoxximent tal-inkwilin tiswa biss għall-perjodu ta' tiġdid u għalhekk l-Uffiċċju Konġunt hu liberu li jbiddel ir-rikonoxximent ma' kull tiġdid.

5. It-tieni aggravju huwa dwar l-għalqa Tal-Ħandaq. Jgħidu li ma kienx hemm għalfejn iġibu prova li Emanuel Buhagiar kien jikriha, u ma jistgħux jifhmu għaliex l-ewwel Qorti ppretendiet tali prova biex tikkonvinċi ruħha li l-kunsens mogħti ma kienx jirreferi għall-għalqa in kwistjoni. Jispjegaw li Emanuel Buhagiar kien jaħdem iż-żewġ għelieqi (tal-Ħandaq u dik in kwistjoni) u l-għalqa tal-Ħandaq kienet tiegħu u ta' ħutu. Wara li miet Emanuel Buhagiar l-għalqa tal-Ħandaq xtraha l-attur Paul Buhagiar. Jgħidu li l-ewwel Qorti naqset tapprezza l-fatt li Paul

[1] Seduta 15.02.2011, fol 99 et seq

Buhagiar kellu kull interess (għax kien se jixtriha) li ħutu u ommu, in kwantu eredi u aventi kawża tad-drittijiet ta' Emanuel Buhagiar fuq l-għalqa tal-Ħandaq, jirrinunzjaw ukoll għad-drittijiet sabiex meta jixtriha ma jkollu l-ebda xkiel għall-pussess tagħha.

6. Fit-tielet aggravju l-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet wisq enfasi fuq ix-xhieda ta' Maria Dolores Buhagiar, mingħajr ma kkunsidrat li kienet mara anzjana ta' seba' u sebgħin sena u li ma tantx taf taqra, u għalhekk lanqas tikteb. Jilmentaw li għalkemm id-dikjarazzjoni iffirmata minnha fil-25 ta' Settembru 1995 fid-Dipartiment tal-Biedja u s-Sajd issemmi biss ir-raba tal-Ħandaq, l-ewwel Qorti dehrilha li din tiswa' wkoll għar-raba in kwistjoni, u dana minkejja li kif jidher mill-pjanta Dok MD16, qegħdin distanza ta' cirka 53.43 metru minn xulxin.

7. Permezz tar-raba aggravju l-konvenuti appellanti jaċċennaw għall-fatt li l-imħallef sedenti fl-ewwel Qorti ma sema' xejn mill-provi u straħ biss fuq dokumenti u dak li ġie traskritt u għalhekk ma kienx f'pożizzjoni ideali biex jivvaluta l-kredibilità tax-xhieda – speċifikatament tal-attur. Jirreferu għar-rapport tal-perit tekniku AIC Mario Cassar fil-kawża 1196/2008 fl-ismijiet inversi biex l-għalqa tinqasam fiżikament bejn il-partijiet, u senjatament għall-konklużjoni tiegħu li ċ-ċessjoni li saret favur Paul Buhagiar ma saritx fir-rigward tal-għalqa in kwistjoni.

8. Fil-ħames aggravju: il-konvenuti appellanti jħossuhom aggravati bil-fatt li l-ispejjeż ġew mitfuħa fuq il-konvenuti mingħajr distinzjoni. Jgħidu li għalkemm jaqblu mad-deċiżjoni tal-ko-konvenut l-Uffiċċju Konġunt li huma jiġu rikonoxxuti wkoll mal-attur fil-qbiela tar-raba ta' Galon, l-ewwel Qorti ma kellhiex iżżommhom responsabbli ta' tali deċiżjoni u tikkundannahom ukoll iħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

9. Għalhekk qed jitolbu lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur. Bl-ispejjeż kollha kontrih.

Risposta tal-attur appellat Paul Buhagiar:

10. L-attur appellant Paul Buhagiar wieġeb biex jgħid li s-sentenza hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata.

11. Huwa jaqbel mal-ewwel Qorti li l-Uffiċċju Konġunt ma setax jaġixxi bil-mod li għamel u unilateralment ibiddel ir-rikonoxximent. Jgħidu li r-rikonoxximent li kien għamel, tajjeb jew ħażin, ikkrea relazzjoni kontrattwali bejnu (Paul Buhagiar) u l-Uffiċċju Konġunt, u ħadd ma jista' joħroġ minn tali relazzjoni unilateralment. Jgħid li jekk jiġri hekk ikun ifisser li l-Qorti tkun qed tippermetti lil dak li jkun li jieħu l-liġi b'idejh. Jargumenta illi jekk xi parti interessata kien jidhrilha li tali rikonoxximent kien ġie akkwistat illeċitament, allura għandu jipproċedi skont il-liġi billi

jittanta jimpunja tali ftehim ġudizzjarjament, kif del resto għamel hu.

12. Dwar il-kumment tal-qorti fuq il-ħtiega ta' prova li Emanuel Buhagiar (missier l-attur Paul Buhagiar) kien jiddetjeni l-għalqa tal-Ħandaq b'titolu ta' lokazzjoni, l-attur jispjega li dan kien fis-sens li biex il-konvenuti appellanti setgħu jivvantaw l-argument li l-kunsens kien jirreferi għall-għalqa tal-Ħandaq, kellhom juru li ta' bilħaqq missierhom kellu titolu x'jassenja fuq l-għalqa tal-Ħandaq, inkella l-argument tagħhom jisparixxi mill-bidu.

13. Dwar ix-xiehda ta' Maria Dolores Buhagiar, l-attur appellat jargumenta li jekk il-konvenuti appellanti kellhom xi dubju fuq il-konsistenza tax-xiehda tagħha messhom rawh qabel u mhux l-ewwel itellgħuha tiddeponi imbagħad għax ma xehditx kif xtaqu, jippruvaw jiskreditawha.

14. Dwar l-argument tal-konvenuti appellanti li d-dikjarazzjonijiet li saru l-Għammieri ma jaffettwawx it-titolu, l-attur appellat jgħid li mhux ikkontestat il-fatt li dawn ma jolqtux it-titoli lokatizji, pero` jgħid li dan ma kienx l-argument tal-ewwel Qorti: jgħid li għall-ewwel Qorti dawn huma indizji li jinċidu fuq l-intenzjoni ta' min ikun għamilhom.

15. Dwar il-kredibilità tax-xiehda tiegħu, l-attur appellat jgħid li l-

kwistjoni tal-kreddibilita` o meno tax-xhieda hija dejjem in ballo u trid tiġi apprezzata minn min għandu jiġġudika. Isostni li għax huwa ddepona b'mod kuntrarju għat-teżi tal-konvenuti appellanti ma jfissirx allura mhux kredibbli.

16. Ma ġietx ippreżentata risposta da parti tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

Sfond kronoloġiku tal-fatti u dokumenti

17. Jingħad fl-ewwel lok li Emanuel Buhagiar (illum mejjet) kien jaħdem żewġ għelieqi: (1) l-għalqa "Tal-Ħandaq/Tal-Ħarruba" u (2) l-għalqa "Ta' Galon", limiti ta' Ħaż-Żebbuġ. Hija l-għalqa "Ta' Galon", li hija mertu tal-kawża odjerna, liema għalqa hija amministrata mill-Uffiċċju Konġunt[2].

18. Il-konvenuta Maria Dolores Buhagiar hija l-armla ta' Emanuel Buhagiar, filwaqt li l-attur Paul Buhagiar u l-konvenuti Joseph Buhagiar u Mary Rose Sammut huma tlieta mit-tmien uliedhom.

[2] Skont Dok C a fol 36, jirriżulta li din l-għalqa "ta' Galon" kienet waħda mill-proprjetajiet immobbli Ekkleżjastiċi mgħoddija lill-istat ta' Malta permezz tal-ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar 1993, u tidher imqabbla lil Emanuel Buhagiar

04.02.1987 Emanuel Buhagiar u Maria Dolores Buhagiar għamlu testment "unica charta"[3] fejn innominaw u istitwew b'werrieta lit-tmin uliedhom;

30.08.1993 Riċevuta[4] fuq isem Emanuel Buhagiar mill-Gvern ta' Malta fl-ammont ta' Lm3 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.1992 sal-15.08.1993);

06.06.1994 miet Emanuel Buhagiar li kien il-gabillot tal-għalqa magħrufa bħala l-"*Għalqa ta' Galon*", Ħal Mula, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbug;

25.09.1995 Maria Dolores Buhagiar iddikjarat mad-Dipartiment tal-Biedja u Sajd[5], Għammieri li qed tgħaddi r-raba "Il-Ħandaq" lil binha Paul Buhagiar. Hemm indikat li tali raba huwa in parti privat u in parti tal-knisja;

28.01.1996 Marthese Sant, George Buhagiar, Joseph Buhagiar, Mary Rose Buhagiar, Josephine Galea, Phyllis Abela, u Carmen Bellizzi taw il-kunsens tagħhom[6] sabiex il-qbiela tal-għalqa "*Tal-Ħandaq*" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbug tiġi trasferita għal fuq Paul Buhagiar (Anness ma' tali skrittura ma kien hemm l-ebda pjanta);

29.08.1996 Paul Buhagiar, iddikjara permezz ta' skrittura privata[7] li kellu x-xewqa u l-intenzjoni li l-qbiela fir-rigward tal-għalqa "Ta' Galon, sive Ta' Ħal

[3] Fol 45 et seq
[4] Fol 44
[5] Fol 62
[6] Fol 41
[7] Fol 53

Mula" (38195) li qabel kienet tinħadem minn missieru Emanuel Buttigieg, iddur f'ismu;

29.08.1996 In-Nutar Mariella Mizzi ddikjarat li taf lill-familja Buhagiar personalment u ċċertifikat li l-werrieta ta' Emanuel Buhagiar huma t-tmin uliedu;[8]

11.09.1996 L-Uffiċċju Konġunt informa lil Paul Buhagiar li kellu bżonn dikjarazzjoni ffirmata minn professjonist li tgħid min kien jgħix fid-dar ta' Emanuel Buhagiar meta miet;[9]

"24.01.1997 L-Arċipriet tal-Parroċċa ta' Ħaż-Żebbuġ ikkonferma li meta miet Emanuel Buhagiar fis-6 ta' Ġunju 1997 kienu jgħixu miegħu martu Maria Dolores, bintu miżżewġa Marthese Sant, Joseph, Paul u M'Rose;[10]

12.04.1997 l-Uffiċċju Konġunt informa lil Paul Buhagiar li kien lest idawwar il-qbiela fuqu;[11]

06.05.1997 Riċevuta[12] fuq isem Paul Buhagiar mill-Gvern ta' Malta fl-ammont ta' Lm12 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.1993 sal-15.08.1997);

[8] Fol 51-52
[9] Fol 20
[10] Fol 14
[11] Fol 21
[12] Fol 55

25.10.1999 Riċevuta[13] fuq isem Paul Buhagiar mill-Gvern ta' Malta fl-ammont ta' Lm9 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.1997 sal-15.08.2000);

05.10.2001 Riċevuta[14] fuq isem Paul Buhagiar mill-Uffiċċju Konġunt fl-ammont ta' Lm3 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.2000 sal-15.08.2001);

25.05.2007 Riċevuta[15] fuq isem Paul Buhagiar mill-Uffiċċju Konġunt fl-ammont ta' Lm3 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.2006 sal-15.08.2007);

28.03.2008 Riċevuta[16] fuq isem Paul Buhagiar mill-Uffiċċju Konġunt fl-ammont ta' €6.99/Lm3 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.2007 sal-15.08.2008);

02.05.2008 Dr Peter Caruana Galizia f'isem Maria Dolores Buhagiar, Josephine Galea, Joseph Buhagiar, Phyllis Abela, Carmel Bellizzi u MaryRose Sammut kiteb lid-direttur tal-Uffiċċju Konġunt u għarrfu li l-klijenti tiegħu kellhom id-dritt skont il-Kap 199 li l-qbiela li kellu Emanuel Buhagiar taqa' fuqhom u fuq Paul Buhagiar u mhux fuq Paul Buhagiar biss, u għalhekk insista li l-klijenti tiegħu jiġu rikonoxxuti flimkien ma' Paul Buhagiar;[17]

[13] Fol 56
[14] Fol 59
[15] Fol 57
[16] Fol 58
[17] Fol 22

29.07.2008 L-Uffiċċju Konġunt spjega permezz ta' ittra[18] lil Dr Peter Caruana Galizia f'isem l-eredi ta' Emanuel Buhagiar, li l-istess Emanuel Buhagiar kien jaħdem żewġ porzjonijiet raba, li minnhom dik magħrufa bħala "l-*Għalqa ta' Galon*" biss hi amministrata mill-Uffiċċju Konġunt. Spjega li l-kunsens li l-eredi ta' Emanuel Buhagiar kienu taw biex isir it-trasferiment tal-qbiela tal-art fuq ħuhom Paul Buhagiar tirreferi għall-għalqa l-oħra u mhux l-"*Għalqa ta' Galon*" u għalhekk il-qbiela tal-"*Għalqa ta' Galon*" kienet daret fuq Paul Buhagiar erronjament. Għalhekk talbu dikjarazzjoni ġuramentata dwar min kien residenti mad-defunt Emanuel Buhagiar fl-aħħar sena qabel ma ġie nieqes, kif ukoll dwar min kien jaħdem ir-raba miegħu;

08.08.2008 M'Rose Sammut, Carmen Bellizzi, Josephine Galea aħwa Buhagiar iddikjaraw[19] li fid-data tas-6 ta' Ġunju 1994 meta miet missierhom Emanuel Buhagiar kienu jgħixu fid-dar miegħu martu Maria Dolores Buhagiar u wliedhom Joseph, Paul u M'Rose.

"27.08.2008 L-Uffiċċju Konġunt permezz ta' ittra[20] informa lil mart Emanuel Buhagiar (Maria Dolores Buhagiar) li kien qed jirrikonoxxi lil uliedha Joseph Buhagiar, Mary Rose Sammut xebba Buhagiar u Paul Buhagiar bħala l-gabillotti l-ġodda; (Dawn kienu dawk li kienu jgħixu ma' Emanuel Buhagiar fid-dar 4, Triq Mula, Żebbuġ, fid-data tal-mewt tiegħu).

03.09.2008 L-aħħar riċevuta[21] li ħarġet fuq isem Paul Buhagiar mill-Uffiċċju

[18] Fol 23
[19] Fol 37
[20] Fol 63
[21] Fol 60

Konġunt fl-ammont ta' €6.99 fir-rigward tal-qbiela tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", Żebbuġ (mis-16.08.2007 sal-15.08.2008);

03.10.2008 Inbiddlet id-database tal-Uffiċċju konġunt[22] b'mod li ġew inklużi bħala inkwilini Maria Dolores Buhagiar, u uliedha Maryrose u Joseph mal-persuna ta' Paul Buhagiar, kollha *in solidum* u f'sehem indiviż. (Fix-xiehda tiegħu tal-14.10.2010 Paul Buhagiar xehed li meta mar iħallas il-qbiela fl-2009 ġie infurmat li ma kinitx fuq ismu biss)

15.12.2009 Paul Buhagiar intavola din il-kawża;

19. L-ewwel Qorti wara li eżaminat il-provi prodotti kienet tal-fehma li l-attur Paul Buhagiar, li qed isostni li d-deċiżjoni li ttieħdet mill-Uffiċċju Konġunt kienet illegali, kellu raġun. Waslet għal din id-deċiżjoni abbażi tal-fatt li:

(1) l-Uffiċċju Konġunt, wara li kien irrikonoxxa illi Paul Buhagiar bħala l-uniku inkwilin, unilateralment agixxa biex biddel dak l-istat ta' fatt; u li

(2) hija aċċettat it-teżi tal-attur appellant li l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996 – li tirrigwarda trasferiment ta' qbiela fir-rigward tal-għalqa "Tal-Ħandaq" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ - effettivament kienet tirreferi għall-għalqa oġġett tal-kawża, u cioe` "Ta' Galon".

[22] Ara xhieda ta' Dr Josianne Azzopardi tal-25 ta' Settembru 2009 (fol 27 et seq)

20. Kif osservat l-ewwel Qorti, l-Uffiċċju Konġunt biddel stat ta' fatt billi għal diversi snin wara l-mewt ta' Emanuel Buhagiar kien jirrikonoxxi lil Paul Buhagiar biss bħala l-kerrej tal-għalqa "Ta' Galon" u mbagħad fl-2008 beda jirrikonoxxi wkoll lil Maria Dolores Buhagiar, lil Mary Rose Sammut xebba Buhagiar u wkoll lil Joseph Buhagiar. L-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199[23], jagħti definizzjoni ta' min hu l-"kerrej" u jispjega li meta jmut il-kerrej hemm ordni ta' preferenza biex membru tal-familja/membri tal-familja[24] jidħol/jidħlu fiż-żarbun tiegħu:

- min ikun iċ-ċessjonarju tal-kirja;
- min ikun il-legatarju tal-kirja;
- min matul l-aħħar sena qabel il-mewt tal-kerrej kien jgħix mal-kerrej;
- min matul l-aħħar sena qabel il-mewt tal-kerrej kien jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih;
- min ikun il-werriet.

21. Din l-ordni ta' preferenza toħroġ *ex lege* u għalhekk jekk erronjament ikun ġie rikonoxxut membru tal-familja flok ieħor, is-sitwazzjoni għandha tiġi rimedjata sabiex il-"kerrej" tal-art effettivament ikun propju dak li tipprovdi l-liġi. B'riferenza għall-każ in kwistjoni,

[23] Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba
[24] "Membru tal-famija" ifisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej.

jirriżulta li Paul Buhagiar ma ġiex ikkonsultat meta l-Uffiċċju Konġunt (minħabba li dehrlu li kien hemm żball) "unilateralment" iddeċieda li jibda' jirrikonoxxi wkoll lil ommu Maria Dolores Buhagiar u lil ħutu Joseph Buhagiar u Mary Rose Sammut bħala l-kerrejja. Fil-fatt kien meta mar iħallas il-kirja tal-2009 li ġie mgħarraf li l-kirja ma kinitx għadha fuqu biss. Dan l-Uffiċċju Konġunt ma setax jagħmlu qabel tal-anqas jisma' x'kellu xi jgħid Paul Buhagiar anki jekk il-ħsieb tal-istess Uffiċċju kien li jikkonforma ruħu mal-liġi.

22. Fil-mertu, il-kwistjoni kollha tippernja fuq l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996 li permezz tagħha is-seba' aħwa tal-attur Paul Buhagiar qablu li l-qbiela tal-għalqa tal-Ħandaq tiġi trasferita fuqu. L-attur Paul Buhagiar isostni li din l-iskrittura (minkejja li ssemmi l-għalqa "Tal-Ħandaq") effettivament tirreferi għall-għalqa in kwistjoni "Ta' Galon" u għalhekk għandu jibqa' rikonoxxut bħala l-uniku inkwilin.

23. Jiġi spjegat li wara li kien miet Emanuel Buhagiar, li kien il-kerrej tal-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula", l-Uffiċċju Konġunt, nonostante d-dikjarazzjoni tal-Arċipriet tal-24 ta' Jannar 1997 li fil-mument tal-mewt ta' Emanuel Buhagiar kienu joqgħodu miegħu uliedu Paul, Mary Rose, Joseph u Marthese u martu Maria Dolores, irrikonoxxa unikament lill-attur Paul Buhagiar bħala l-inkwilin tal-għalqa. Dan ġara peress li skont l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996, s-seba' aħwa ta' Paul Buhagiar taw il-

kunsens tagħhom sabiex il-qbiela tal-għalqa “tal-Ħandaq” tiġi trasferita fuq Paul Buhagiar. Paul Buhagiar baqa’ hekk rikonoxxut għal diversi snin – fil-fatt hemm riċevuti tal-kirja fuq ismu li jkopru s-snin 1993 sa 2009.

24. Meta Dr Peter Caruana Galizia f’isem Maria Dolores Buhagiar, Josephine Galea, Joseph Buhagiar, Phyllis Abela, Carmel Bellizzi u MaryRose Sammut kiteb lid-direttur tal-Uffiċċju Konġunt u għarrfu li l-klijenti tiegħu kellhom id-dritt skont il-Kap 199 li l-qbiela li kellu Emanuel Buhagiar taqa’ fuqhom u fuq Paul Buhagiar u mhux fuq Paul Buhagiar biss, u insista li l-klijenti tiegħu jiġu rikonoxxuti flimkien ma’ Paul Buhagiar, l-Uffiċċju Konġunt reġa’ fetaħ il-file u irrealizza li fl-iskrittura tat-28 ta’ Jannar 1996, li abbażi tagħha kien irrikonoxxa lil Paul Buhagiar bħala l-uniku inkwilin, tissemma’ l-għalqa “Tal-Ħandaq” u mhux dik “Ta’ Galon”, kif l-istess uffiċċju kien jirreferi għall-għalqa in kwistjoni.

L-iskrittura tat-28 ta’ Jannar 1996:

25. L-iskrittura tat-28 ta’ Jannar 1996 ġiet iffirmata minn sebgħa (7) mit-tmien (8) aħwa Buhagiar u dawn iddikjaraw hekk “*Bis-saħħa tal-preżenti aħna kollha nagħtu l-kunsens espress tagħna* ***għat-trasferiment tal-qbiela tal-għalqa*** *Tal-Ħandaq fil-limiti ta’ Ħaż-Żebbug*

minn fuq isem missierna l-mejjet Emanuel Buhagiar għal fuq isem ħuna Paul Buhagiar". L-attur isostni li l-għalqa "tal-Ħandaq" tirreferi għall-art in kwistjoni, "Ta' Galon", filwaqt li ommu u ħutu jsostnu li tirreferi għal għalqa oħra, proprjeta` privata, magħrufa bħala "Tal-Ħarruba" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ.

L-għalqa "Tal-Ħandaq" (jew Tal-Ħarruba)

26. L-attur Paul Buhagiar xehed li l-għalqa tal-Ħandaq ma kinitx bi qbiela. Oħtu, Mary Rose Sammut xehdet li missierhom kellu sehem fuq l-għalqa tal-Ħandaq flimkien ma' ħutu. (Għalhekk meta miet, is-sehem tiegħu intiret mill-aħwa Buhagiar). "*Dak iż-żmien aħna għamilna kuntratt fuqha u iffirmajnilu* (li Paul) *għal tal-Ħandaq biex is-sehem ta' missieri tal-Ħandaq ikun fuqu u xtraha hu*". Kompliet tgħid: *"Jiena qatt ma ffirmajt biex ngħaddi raba ta' missieri f'isem ħija. Tal-Ħandaq biss*". Ħu l-attur, Joseph Buhagiar xehed illi fir-rigward tal-għalqa tal-Ħandaq l-aħwa kienu ftehmu "*Li nbiegħuha lil Paul tal-Ħandaq*" u li fuq ta' Galon ma ftehmu xejn.

27. Jiġi osservat li għalkemm l-isem tal-għalqa fuq l-iskrittura jista' jagħti lok għal diżgwid, is-soġġett tal-iskrittura huwa ċar: l-iskrittura tirrigwarda trasferiment ta' qbiela minn fuq isem Emanuel Buhagiar għal fuq isem Paul Buhagiar. Jekk l-għalqa tal-Ħandaq/tal-Ħarruba kienet

franka, (u kif osservat l-ewwel Qorti, ma tressqet l-ebda prova li kienet bi qbiela għand Emanuel Buhagiar) allura ma kienx hemm qbiela x'tiġi trasferita fir-rigward ta' din l-għalqa. Għalhekk fil-fehma ta' din il-qorti, l-iskrittura ma setgħetx kienet qed tirreferi għal-għalqa tal-Ħandaq/tal-Ħarruba. Meta ħutu jgħidu li kienu iffirmawlu fir-rigward tal-għalqa tal-Ħandaq/tal-Ħarruba, aktarx li kienu qed jirreferu għal meta huwa xtara l-għalqa.

L-għalqa "Ta' Galon"

28. L-għalqa "Ta' Galon" sive ta' Ħal Mula, proprjetà tal-Istat ta' Malta, u amministrata mill-Uffiċċju Konġunt kienet tinħadem minn Emanuel Buhagiar. Kienu joħorġu riċevuti ta' qbiela f'isem l-istess Emanuel Buhagiar li kien il-kerrej ta' din l-għalqa "Ta' Galon sive ta' Ħal Mula". Ladarba jidher li hija din l-għalqa biss li hija soġġetta għall-qbiela allura wieħed isaqsi għaliex l-isem tal-għalqa ma tniżżilx korrettement fuq l-iskrittura tal-1996?

29. Mistoqsi għaliex fuq l-iskrittura tal-1996 l-isem tal-għalqa huwa indikat bħala "tal-Ħandaq" u mhux "Ta' Galon", Paul Buhagiar qal li meta kienu marru biex jiffirmaw l-iskrittura ma kienx jaf li l-għalqa in kwistjoni jisimiha "Ta' Galon" u li lill-avukata kien qalilha "*jiena dejjem tal-Ħandaq insibha u għidtilha l-oħra tal-Ħandaq tal-Ħarrub*".

30. Għalkemm Maria Dolores Buhagiar fix-xiehda tagħha tas-6 ta' Diċembru 2010 iddistingwiet bejn iż-żewġ għelieqi u spjegat li l-għalqa "Tal-Ħandaq" kienet tal-wirt ta' żewġha u li "ta' Galon" kienet tal-Gvern, ta' min josserva li meta kienet għamlet dikjarazzjoni fid-Dipartiment tal-Biedja u s-Sajd fil-25 ta' Settembru 1995 (cioe` erba' xhur qabel l-iskrittura in kwistjoni) kienet qalet li r-raba magħruf bħala "Il-Ħandaq" li huwa tagħha/bi qbiela in parti (4.0.2) mill-Knisja u in parti (9.0.0) privat kienet qed tgħaddih lil binha Paul Buhagiar. Hawnhekk jidher li kienet qed tirreferi għaż-żewġ għelieqi flimkien ("Tal-Ħandaq/Tal-Ħarruba" u "Ta' Galon") bl-isem kumplessiv "tal-Ħandaq" għalhekk ma jistax jiġi eskluż li l-għalqa indikata bħala "tal-Ħandaq" fuq l-iskrittura tal-1996 kienet qed tirreferi għal din mertu tal-kawża. Kif irriteniet l-ewwel Qorti huwa evidenti li f'dan id-dokument tal-25 ta' Settembru 1995 l-art kienet ġiet dikjarata li hija magħrufa bħala "Il-Ħandaq".

31. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, u fuq bilanċ ta' probabbilitajiet, din il-qorti hija tal-fehma li l-għalqa mertu tal-iskrittura tal-1996 hija proprju dik mertu tal-kawża odjerna.

32. Din il-qorti pero` tosserva nuqqas f'din l-iskrittura li la ġie osservat mill-partijiet fil-kawża u lanqas mill-ewwel Qorti: Maria Dolores Buhagiar (li bil-liġi awtomatikament saret waħda mill-kerrejja tal-għalqa wara l-

mewt ta' żewġha) mhux firmatarja tal-iskrittura tal-1996, jew aħjar, kienet firmatarja f'isem uliedha Marthese Sant, u f'isem George Buhagiar, it-tnejn residenti l-Awstralija. Skont il-Kap 199, mal-mewt tal-kerrej hemm ordni ta' preferenza għal dawk il-membri tal-familja li jidħlu fiż-żarbun tiegħu. Ladarba jirriżulta li fis-sena ta' qabel il-mewt ta' Emanuel Buhagiar, (apparti l-attur Paul Buhagiar) kien hemm martu Maria Dolores u uliedu Joseph, M'Rose u skont l-Arċipriet, anke Marthese jgħixu miegħu, mela kienu propju dawn il-persuni li kienu f'pożizzjoni li jagħtu l-kunsens tagħhom għat-trasferiment tal-qbiela minn fuq isem missierhom għal fuq isem Paul Buhagiar. L-armla ta' Emanuel Buhagiar li kellha tkun firmatarja f'isimha propju, ma kinitx, iżda jidhru invece bħala firmatarji xi aħwa li ma kellhomx dritt ta' qbiela x'iċedu favur Paul Buhagiar. Aktarx li n-nutara assumiet li huma l-werrieta tal-kerrej li jirtu l-qbiela, mingħajr ma qieset l-ordni ta' preferenza skont l-Art 2 tal-Kap 199.

33. Għalhekk tqum il-mistoqsija: Maria Dolores Buhagiar qatt ċediet id-dritt tagħha ta' qbiela fuq l-għalqa in kwistjoni lil binha Paul Buhagiar? Hija xehdet li meta l-attur Paul Buhagiar kien ħadha l-Joint Office, l-Imsida, kien qalilha *"…ejja ħa niktbu r-raba'. Jiena fhimt ħa niffirma biex ma joħdux il-gvern mhux intih lilu biss*". Mistoqsija jekk kienx il-ħsieb tagħha li l-qbiela "Ta' Galon" jinkiteb fuq Paul Buhagiar qalet "*Jiena l-ħsieb tiegħi kien li jinkiteb fuqu imma jibqa' fuq l-aħwa….Jiena*

mingħalija ħa niktibha fuqu imma tkun xorta bejn kollha għax jien tmienja għandi tfal mhux lilu biss". L-ewwel Qorti ikkummentat li nonostante din il-verżjoni ta' Maria Dolores Buhagiar, "*x'riedet fir-realta` hu rifless b'mod ċar fl-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1996".* Issa kif ġie osservat minn din il-qorti, din l-iskrittura ma tirrifletti l-ebda rieda ta' Maria Dolores Buhagiar għax hija ma ffirmatx f'isimha propju.

34. Issir pero` riferenza għall-iskrittura a fol. 42 tal-proċess fejn taħt lista ta' sitt firem (ta' Phyllis Abela, Josephine Galea, Joe Buhagiar, Carmen Bellizzi u Mary Rose Buhagiar kif ukoll ta' Maria Dolores Buhagiar) hemm miktub hekk: "*Jiena nixtieq ngħaddi r-raba li kienu f'isem Leli Buhagiar lil Paul Buhagiar, ibni*". Taħt tali dikjarazzjoni terġa' imbagħad tidher, għat-tieni darba, il-firma ta' Maria Dolores Buhagiar. Dan kollu inkiteb fuq folja ta' djarju li jġib id-data tal-14 ta' Lulju 1994, iżda mhux magħruf jekk din effettivament tirriflettix id-data tal-ġurnata.

35. Din il-qorti hija tal-fehma li minkejja li Maria Dolores Buhagiar mhix firmatarja tal-iskrittura tal-1996, u minkejja dak li qalet fix-xiehda tagħha f'dawn il-proċeduri, jirriżulta ċar kemm mid-dikjarazzjoni li tidher fuq din l-iskrittura a fol. 42 kif ukoll fuq id-dikjarazzjoni li saret mad-Dipartiment tal-Biedja u s-Sajd fil-25 ta' Settembru 1995 illi Maria Dolores riedet tgħaddi dak li kellha hi mir-raba li kellu żewġha Leli għal fuq binha Paul Buhagiar.

36. In vista ta' dan kollu din il-qorti hija sodisfatta li l-konvenuti Maria Dolores Buhagiar, Joseph Buhagiar u Mary Rose Sammut, effettivament kienu trasferew id-dritt tal-qbiela li kellhom fuq l-għalqa in kwistjoni għal fuq Paul Buhagiar u għalhekk kellu jibqa' rikonoxxut bħala l-uniku inkwilin tal-għalqa Ta' Galon l-istess Paul Buhagiar.

37. Dwar l-ispejjeż, din il-qorti hija tal-fehma li għandhom jitħallsu mill-konvenuti kollha u mhux biss mill-Uffiċċju Konġunt u dan għaliex għalkemm kien l-Uffiċċju Konġunt li ħa d-deċiżjoni li jirrikonoxxi wkoll lill-konvenuti l-oħra bħala inkwilini tal-art, dan kien fuq insistenza tagħhom.

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell interpost mill-konvenuti appellanti, u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df