MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Rikors Maħluf Numru 839/2016 LM

1. Christopher (K.I. numru 401572M) u Maria Dolores sive Doreen (K.I. numru 535872M) konuġi Mifsud; 2. Jason (K.I. numru 99590M) u Giovanna sive Joanne (K.I. numru 128974(M)) konjuġi Mangion; 3. Anthony (K.I. numru 164575M) u Louise (K.I. numru 309176M) konjuġi Galea; 4. Ramon Muscat (K.I. numru 242577M)

***vs*.**

1. Charles (K.I. numru 318072M) u Marilyn (K.I. numru 361375M) konuġi Farrugia; 2. Tal-Ħerba Company Limited (C1227)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-23 ta' Settembru, 2016, mill-atturi **Christopher** (K.I. numru 401572M) u **Maria Dolores sive Doreen** (K.I. numru

535872M) **konjuġi Mifsud, Jason** (K.I. numru 99590M) u **Giovanna sive Joanne** (K.I. numru 128974M) **konjuġi Mangion, Anthony** (K.I. numru 164575M) u **Louise** (K.I. numru 309176M) **konjuġi Galea** u **Ramon Muscat** (K.I. numru 242577M) [minn issa ’l quddiem “l-atturi”] kontra l-konvenuti **Charles** (K.I. numru 318072M) u **Marilyn** (K.I. numru 361375M) **konjuġi Farrugia** [minn issa ’l quddiem “il-konvenuti Farrugia”], u s-soċjetà **Tal-Ħerba Company Limited** (C12227) [minn issa ’l quddiem “is-soċjetà konvenuta”] li jgħid kif ġej:

“Peress illi l-konjuġi Mifsud huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) fi blokka ta’ bini bl-isem ta’ Turretta Court fi Triq il-Qattus Ta’ Paris Birkirkara akkwistat mingħand is-soċjetà intimata b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Nathalie Pace Asciak datat 2 ta’ Awwissu 1997 (DOK A);

Peress illi l-konjuġi Mangion huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fi blokka ta’ bini bl-isem ta’ Turretta Court fi Triq il-Qattus Ta’ Paris Birkirkara akkwistat mingħand is-soċjetà intimata b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami datat 20 ta’ Lulju 1997 (DOK B);

Peress illi l-konjuġi Galea huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) u Penthouse numru ħamsa (5) fi blokka ta’ bini bl-isem ta’ Turretta Court fi Triq il-Qattus Ta’ Paris Birkirkara akkwistat mingħand is-soċjeta’ intimata b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro datat 18 ta’ Settembru 1997 (DOK C);

Peress illi Ramon Muscat huwa l-proprjetarju tal-appartament internament immarkat bin-numru erba (4) u Penthouse numru sitta (6) fi blokka ta’ bini bl-isem ta’ Turretta Court fi Triq il-Qattus Ta’ Paris Birkirkara akkwistat mingħand is-soċjetà intimata b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Mallia datat 4 ta’ Marzu 2010 (DOK D);

Illi b’kuntratt datat 30 ta’ Awwissu 2014 atti Nutar Patrick Critien is-soċjetà intimata biegħet lir-rikorrenti f’sehem indiviż lil konjuġi Mifsud u konjuġi Mangion in kwantu għal-sest (1/6) indiviż kull wieħed u lil konjuġi Galea u Muscat in kwantu għal terz (1/3) indiviż kull wieħed l-porzjon ta’ art tal-kejl tlieta punt disa (3.9) metri kwadri sitwata maġenb l-entratura tal-blokka tagħhom u tmiss mill-lvant mal-istess triq u punent u nofsinhar mal-istess Turretta Court (DOK E);

Illi l-intimati konjuġi Farrugia huma l-proprietarji tal-garaxx minnhom akkwistat b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat sbatax (17) ta' Ottubru 2013 immarkat bin-numru mhux uffiċjali numru wieħed (1) bl-isem ta' Mari f'kumpless ta' garaxxi fl-istess triq ossija Triq il-Qattus (DOK F);

Illi l-awtur tiegħu Robert Gatt kien akkwistah b'kuntratt atti Nutar Rachel Busuttil datat ħamsa (5) ta' April 2002 mingħand is-soċjetà Mari Import and Export Limited (DOK G);

Illi fis-sitta u għoxrin (26) ta' April 2013 sar att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar Mario Bugeja dwar l-istess porzjon ta' art fuq indikata meritu ta' din il-kawża (DOK H);

Illi l-istess soċjetà kienet akkwistat l-istess garaxx b'att tan-Nutar Patrick Critien datat l-ewwel (1) ta' Awwissu 2000 (DOK I) mingħand is-soċjetà intimata;

Illi l-konjuġi Farrugia jippretendu illi l-istess porzjon ta' art tappartjeni lilhom u mhux lir-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti akkwistaw l-istess porzjon ta' art minn għand id-debita proprjetarja filwaqt li l-awturi tal-konjuġi Farrugia intimati sempliċiment ikkorreġu il-kuntratt ta' trasferiment/akkwist ta' bejniethom qabel ma Robert Gatt ittrasferixxa lil konjuġi Farruġia intimati u dana fil-perijodu ta' bejn il-konvenju u kuntratt definittiv tal-akkwist da parti tal-istess intimati konjuġi Farrugia u dana meta l-ewwel (1) kuntratt tat-trasferiment kien sar fil-5 ta' April 2002;

Illi jirriżulta għalhekk illi l-istess att korrettorju kien sar biex tiġi inkluża dik il-porzjon ta' art meta ma kienetx tappartjeni la lil awtur tagħhom Robert Gatt u wisq aktar lil awtur tiegħu Mari Import and Export Company Limited;

Illi l-istess porzjon ta' art baqgħet proprjetà tas-soċjetà intimata sakemm din ġiet ittrasferita lil odjerni rikorrenti. Illi l-aġir tal-intimati konjuġi Farrugia, Robert Gatt u Mari Import and Export Company Limited huwa frawdolenti u in mala fede fil-konfront tar-rikorrenti;

Illi s-soċjetà intimata ggarantit il-paċifiku pussess u reali godiment tal-proprjetà skont il-liġi b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tagħha in ġenerali preżenti u futuri;

Illi l-awturi tal-konjuġi intimati qatt ma kienu proprietarji tal-istess porzjon peress illi dina qatt ma ġiet trasferita minnha lil ewwel akkwirent u dana kif jirriżulta anke mill-pjanta annessa mal-kuntratt datat 5 ta' April 2002 (DOK G) kif ukoll mill-pjanti approvati mill-MEPA (DOK J).”

B'hekk l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

"1. tiddikjara li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-porzjon ta' art fuq indikata meritu ta' din il-kawża.

2. tiddikjara li l-kuntratt korrettorju datat 26 ta' April 2013 atti Nutar Mario Bugeja bejn is-soċjetà Mari Import and Export Company Limited u Robert Gatt huwa nvalidu u bla effett peress li dan ġie karpit bi frodi u mala fede.

3. Tiddikjara li l-kuntratt datat 17 ta' Ottubru 2013 atti Nutar Mario Bugeja bejn l-istess Robert Gatt u l-intimati konjuġi Farrugia huwa null u invalidu limitatament għall-porzjon ta' art fuq indikata peress li dan ġie karpit ukoll bi frodi u mala fede.

4. tordna konsegwentement ir-rexxissjoni tal-istess kuntratt datat 26 ta' April 2013 u il-korrezzjoni tal-kuntratt datat 17 ta' Otturbru 2013 atti Nutar Mario Bugeja fuq indikat.

5. tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-atti relattivi, tappunta ġurnata, ħin u lok għall-istess pubblikazzjoni u tinnomina kuratur deputat għal-eventwali kontumaċi.

6. tikkundanna lis-soċjetà intimata biex tiggarantixxi l-paċifiku pussess lill-istess rikorrenti u l-istess titolu tagħhom fuq l-istess art.

Bl-ispejjes tal-preżenti kontra l-intimati millum inġunti għas-subizzjoni salv kull azzjoni spettanti inkluż dik ta' danni kontra l-intimati jew min minnhom."

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti **konjuġi Farrugia** ippreżentata fil-25 ta' Ottubru, 2016, fejn eċċepew:

"1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, it-tieni, it-tielet, r-raba u l-ħames talba attriċi huma legalment insostenibbli stante li l-partijiet li dehru fuq l-imsemmija kuntratti mhux kollha huma parti f'din il-kawża;

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-tieni, t-tielet, r-raba' u l-ħames talbiet tal-attriċi huma preskritti ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti it-talbiet attriċi huma nebolużi, konfliġġenti u hemm kumulu, b'tali mod li

l-azzjoni ossia l-kawża attriċi hija irrita u nulla, stante li hemm kumulu ta' azzjonijiet varji li jikkontradixxu u jeskludu lil xulxin kif ser jiġi ippruvat waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża ;

4. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti l-konvenuti Farruġia ma għandhomx locus standi *u lanqas interess ġuridiku fir-rigward tas-sitt talba u għalhekk għandhom jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju u kwantu din is-sitt talba, stante li l-konvenuti Farrugia ma kienux parti fil-kuntratt datat 30 t'Awissu 2014 bejn is-soċjeta' konvenuta 'Tal-Ħerba Company Limited' u l-atturi;*

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti l-konvenuti Farrugia għandhom titolu validu ta' proprjetà u pussess in buona fede tal-art in kwistjoni u konsegwentement it-talbiet attriċi huma legalment insostenibbli;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenuti Farrugia huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda stante illi l-konvenuti Farrugia jipposjedu b'titolu validu skont il-liġi l-porzjoni ta' art tal-kejl tlieta punt disgħa (3.9) metri kwadri li tinsab maġenb l-entratura tal-block tal-flats bla numru li jismu «It-Turetta» fi Triq il-Qattus, Birkirkara u dan kif jidher kemm mill-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti Farrugia u kif ukoll mill-kuntratti tal-akkwist tal-antecessuri fit-titolu u liema porzjon art ġiet akkwistata anteċedentement qabel il-kuntratt li għamlu l-atturi fuq l-istess porzjon art;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż u għandu jingħad li jekk hemm xi ħadd li aġixxa in mala fede huma l-istess atturi li għamlu dan, u dan meta fil-kuntratt datat tletin (30) ta' Awwissu 2014 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien l-atturi ma għamlux eżami tat-titolu sabiex jivverifikaw d-drittijiet tal-konvenuti Farrugia u saħansitra eżentaw lin-Nutar mir-riċerki. Infatti l-istess soċjetà konvenuta Tal-Ħerba Company Limited interpellat ukoll lill-atturi jersqu għar-rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt, u l-atturi sal-lum irrifjutaw li jagħmlu dan;

8. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż stante li huwa nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża;

B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata ħdax (11) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) bin-numru 3016/2015 u b'riżerva għal kull azzjoni oħra

spettanti lill-konvenuti Farrugia fosthom dik għar-rexxissjoni tal-kuntratt datat 30 t'Awwissu 2014 fl-atti tal-Nutar Dottor Patrick Critien."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta **Tal-Ħerba Company Limited** ppreżentata fis-16 ta' Novembru, 2016, u maħlufa minn Anthony Spiteri (K.I. numru 489257M), direttur tal-istess soċjetà konvenuta, fejn eċċepiet :

"1. *Illi fl-ewwel lok, jiġi eċċepit illi in kwantu għat-tieni, it-tielet, ir-raba u l-ħames talbiet, is-soċjetà intimata Tal-Ħerba Company Limited ma għandha assolutament l-ebda* locus standi *u għandha tiġi liberata mill-istess stante illi it-talbiet jirreferu għal kuntratti bejn terzi, f'liema kuntratti is-soċjetà Tal-Ħerba Company Limited ma kenitx parti, ma kenitx preżenti, ma kenitx involuta jew addirittura konsapevoli dwar l-istess.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-ħames talbiet attriċi huma improponibbli stante illi l-partijiet involuti fil-kuntratti relattivi għall-istess talbiet ma humhiex kollha parti fil-kawża.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, is-soċjetà Tal-Ħerba Company Limited ser tirrimetti ruħha għas-savju ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti stante illi hi u r-rappreżentanti tagħha dejjem aġixxew in buona fede u kull kuntratt sar totalment in buona fede u a bażi ta' informazzjoni mogħtija waqt il-kuntratti min-Nutara kkonċernati. Għalkemm interpretazzjoni stretta tal-konfini indikati fil-kuntratt ta' bejgħ tas-sena 2000 tista' tindika illi l-porzjon mertu tal-kawża ġiet trasferita lil Mari Import Export Limited, kif kien fil-fatt sottomess f'ittra legali mibgħuta lill-partijiet mis-soċjetà esponenti f'Ottubru 2015, konsiderazzjoni iktar approfondita mid-direttur Anthony Spiteri inkluż analiżi iktar approfondita tal-akkadut u dokumentazzjoni relattiva, twassal lis-soċjetà għal konklużjoni diversa u ċioe' il-validità tal-kuntratt ta' l-2014 kif sostnu mill-attur fil-kawża odjerna.*

Bir-riżerva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2019, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet tirrigwarda biċċa art [minn issa 'l quddiem "l-art"] ta' madwar tlieta punt disgħa metri kwadri (3.9m.k.) li tinstab bejn it-taraġ li mit-triq jagħti għall-bieb prinċipali tal-blokk ta' appartamenti magħrufa bħala 'Turetta Court' fi Triq il-Qattus, Ta' Paris, Birkirkara, liema appartamenti huma proprjetà tal-atturi, u r-rampa li permezz tagħha l-konvenuti Farrugia għandhom aċċess għall-garaxx [minn issa 'l quddiem "il-garaxx"] adjaċenti magħruf bl-isem 'Mari' u li huwa proprjetà tagħhom. Tali appartamenti u l-garaxx kienu ġew żviluppati mis-soċjetà konvenuta li sussegwentement biegħet l-appartamenti lill-atturi rispettivi.[1] Il-konvenuti Farrugia akkwistaw il-garaxx permezz ta' kuntratt[2] fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fis-17 ta' Ottubru, 2013, mingħand ċertu Robert Gatt, li min-naħa tiegħu kien akkwista dak il-garaxx permezz ta' kuntratt[3] fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil magħmul fil-5 ta' April, 2002, mingħand is-soċjetà Mari Import and Export Limited. Din tal-aħħar kienet akkwistat l-istess garaxx mingħand is-soċjetà konvenuta b'att tan-Nutar Patrick

[1] Ara kuntratti minn *fol.* 8 sa 44.
[2] *A fol.* 50.
[3] Kopja *a fol.* 57.

Critien fl-1 ta' Awwissu, 2000.[4] Sussegwentement kien ġie ffirmat att korrettorju[5] quddiem in-Nutar Mario Bugeja fis-26 ta' April, 2013, bejn is-soċjetà Mari Import and Export Limited u Robert Gatt, fejn ġie dikjarat li l-garaxx kien qed jiġi trasferit kif indikat fil-pjanta annessa u mhux skont il-pjanta annessa mal-att notarili tal-5 ta' April, 2002. Iżda ġara li fit-30 ta' Awwissu, 2014, is-soċjetà konvenuta biegħet lill-atturi dik l-art permezz ta' kuntratt pubbliku[6] magħmul quddiem in-Nutar Patrick Critien, u dan fir-rigward ta' sest indiviż kull wieħed lill-atturi konjuġi Mifsud u konjuġi Mangion u fir-rigward ta' terz indiviż kull wieħed lill-atturi konjuġi Galea u lill-attur Ramon Muscat. L-atturi ressqu din il-kawża bil-pretensjoni li l-art hija proprjetà tagħhom u mhux proprjetà tal-konvenuti konjuġi Farrugia, li min-naħa tagħhom qegħdin jikkontestaw it-talba attriċi stante li jgħidu li huma għandhom titolu tajjeb u jsejsu l-pretensjoni tagħhom fuq l-att korrettorju suriferit.

<u>**Provi u riżultanzi**</u>

L-attur **Anthony Galea**[7] xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit,* li ġie pprezentat fit-18 ta' Ottubru, 2016, fejn tenna dak li ġie dikjarat fir-rikors promotur ta' dawn il-proċeduri.

Waqt l-udjenza tas-17 ta' Marzu, 2017, xehed **in-Nutar Patrick Critien**[8], prodott mill-atturi. Spjega li minn eżami tiegħu tad-dokumenti li kellu f'idu, huwa kien

[4] Kopja *a fol.* 65.
[5] Kopja *a fol.* 64.
[6] Kopja *a fol.* 45.
[7] *A fol.* 78 *et seq.* tal-proċess.
[8] *A fol.* 98 *et seq.* tal-proċess.

wasal għall-konklużjoni li l-art inkwistjoni la kienet tappartjeni lis-sidien tal-appartament u lanqas lis-sid tal-garaxx, iżda lill-iżviluppatur tal-art oriġinali. Is-soċjetà konvenuta min-naħa tagħha kienet ikkonfermat dan u għalhekk kien sar il-kuntratt mas-sidien tal-garaxxijiet. Sussegwentement, huwa kien ippreżenta applikazzjoni mal-*Land Registry*[9], iżda din kienet ġiet ikkontestata u stante li kien hemm żewġ applikazzjonijiet konfliġġenti, ir-Reġistratur tal-Artijiet kien qed jistenna l-eżitu tal-kawża odjerna sabiex jara fuq min kien ser jirreġistra l-art. Min-naħa tieghu, ix-xhud kien qagħad fuq id-dikjarazzjoni tas-soċjetà konvenuta li l-art kienet tappartjeni lilha.

Waqt l-udjenza tat-22 ta' Mejju, 2017, xehed ir-Reġistratur tal-Artijiet **Dr Claude Sapiano**[10], prodott mill-atturi. Huwa ppreżenta ċ-ċertifikat tat-titolu[11] fir-rigward tal-proprjetà magħrufa bħala "It-Turetta Court" fi Triq il-Qattus, Ta' Paris, B'Kara, bin-numru 14001718, u li oriġinarjament kienet ġiet reġistrata f'isem is-soċjetà konvenuta. Ikkonferma li ma kien hemm l-ebda *caution,* iżda fil-*file* kien hemm ittra mill-Avukat Katya Mercieca u oħra mingħand l-Avukat Michael Grech. Il-*manager* Malcolm Pisani kien ukoll kiteb lin-Nutar Patrick Critien fl-14 ta' Ottubru, 2014, fejn intalab sabiex jikkonferma jew jikkorreġi l-applikazzjoni tiegħu f'isem l-atturi iżda ma kien hemm l-ebda risposta għal din fil-*file*.

Waqt l-istess udjenza xehed **Anthony Spiteri**[12], rappreżentant tas-soċjetà konvenuta, prodott in subizzjoni mill-atturi. Huwa spjega li s-soċjetà konvenuta

[9] Dok. PC1 *a fol.* 115.
[10] *A fol.* 123 *et seq.* tal-proċess.
[11] Dok. CS1 *a fol.* 131 sa *fol.* 144.
[12] *A fol.* 145 *et seq.* tal-proċess.

kienet żviluppat porzjon art f'appartamenti u b'żewġ livelli ta' garaxxijiet taħthom. Sussegwentement kienu avviċinawh l-erba' sidien tal-appartamenti sabiex isir kuntratt għat-trasferiment tal-art mertu ta' din il-kawża, u kienu huma li għażlu n-Nutar Patrick Critien, li kien ukoll in-nutar li għamel il-kuntratt tal-garaxx. Mistoqsi in kontroeżami jekk huwa kienx għamel żgur li l-art kienet tiegħu, ix-xhud sostna li għall-kuntrarju huwa kien stenna li n-nutar jaċċertah li dik l-art kienet tiegħu. Fil-fatt in-nutar kien qallu li l-art kienet tiegħu, u b'hekk huwa kien biegħha. Ikkonferma li l-garaxx kien inbiegħ sal-biċċa eżatt quddiemu u għalkemm ma ssemmietx fil-kuntratt, il-parti ta' quddiemu kienet inkluża għall-fini ta' aċċess. Ikkonferma wkoll li d-*driveway* tiegħu kien imiss mad-*driveway* tal-garaxxijiet sottostanti u mat-taraġ tal-appartamenti li jiġi mill-faċċata 'l ġewwa. Huwa spjega li hekk kif it-taraġ kien l-uniku aċċess għall-appartamenti, id-*driveway* tal-garaxx kien ukoll iservi bħala aċċess għall-garaxx.

Waqt l-udjenza tat-23 ta' Ġunju, 2017, kompla jixhed ir-Reġistratur tal-Artijiet **Dr Claude Sapiano**[13] fejn esebixxa kopji ta' diversi dokumenti mill-*files* tar-Reġistru, kif ukoll kopji taċ-ċertifikati relattivi.[14]

Waqt l-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2017, xehed **il-Perit David Psaila**[15], prodott mill-atturi, li esebixxa kopja tal-permessi u tal-pjanti relattivi[16] għall-iżvilupp li kien sar minn Anthony Spiteri.

Waqt l-udjenza tas-17 ta' Jannar, 2018, xehed in-**Nutar Mario Bugeja**[17], prodott mill-atturi. Spjega li l-konvenut Farrugia kien klijent tiegħu, proprjament resqu

[13] *A fol.* 159 *et seq.* tal-proċess.
[14] Dok. CSS1 sa Dok. CSS10 *a fol.* 164 sa *fol.* 265.
[15] *A fol.* 269 *et seq.* tal-proċess.
[16] Dok. DP1 *a fol.* 270 sa 275.

ħaddieħor. Kien sar konvenju ma' Robert Gatt għax-xiri tal-garaxx iżda l-kuntratt finali kien dam ma sar. Meta hu kien sab l-irjiħat tiegħu fil-kuntratt notarili magħmul quddiem in-Nutar Rachel Busuttil, huwa kien osserva li ngħad li l-garaxx, kif wkoll id-*drive in,* kollha kienu jmissu mat-tromba tat-taraġ tal-blokk ta' appartamenti adjaċenti. Huwa fehem li b'hekk is-*side garden* kien inxtara wkoll u għalhekk għadda sabiex jagħmel att korrettorju. Ikkonferma li mal-att finali ta' xiri tal-garaxx ma kinitx ġiet annessa xi pjanta iżda mal-att korrettorju kienet ġiet annessa pjanta. Kien il-klijent tiegħu li xtaq jagħmel l-att korrettorju u min-naħa tiegħu x-xhud xtaq li l-affarijiet ikunu ċari.

Waqt l-istess udjenza xehdet **in-Nutar Rachel Busuttil**[18], prodotta mill-atturi. Ix-xhud esebiet kopja tal-kuntratt magħmul quddiemha fil-5 ta' April, 2002, flimkien mal-pjanti li kienu ġew hemmhekk mehmuża.[19] Ikkonfermat li fuq l-ewwel pjanta, kien hemm immarkat il-garaxx li nbiegħ.

Waqt l-istess udjenza reġa' ġie prodott **il-Perit David Psaila**[20] mill-atturi fejn indika fejn kienet tinstab il-binja kollha.

Waqt l-udjenza tat-23 ta' Frar, 2018, xehed **Robert Gatt**[21], ukoll prodott mill-atturi. Ikkonferma li l-garaxx kien jappartjeni lilu fil-passat u li huwa kien xtrah mingħand ċertu Riccardo Greco għall-ħabta tas-sena 2002.

---

[17] *A fol.* 282 *et seq.* tal-proċess.
[18] *A fol.* 289 *et seq.* tal-proċess.
[19] Dok. RB1 *a fol.* 291 sa 295.
[20] *A fol.* 299 *et seq.* tal-proċess.
[21] *A fol.* 308 *et seq.* tal-proċess.

Waqt l-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2018, xehed għal darb'oħra **n-Nutar Mario Bugeja**[22], kif prodott mill-atturi. Stqarr li l-konvenju tal-bejgħ tal-garaxx ma kienx għamlu hu.

Waqt l-udjenza tat-2 ta' Novembru, 2018, xehed **Richard sive Riccardo Greco**[23], prodott mill-atturi. Huwa kkonferma li kien xtara l-garaxx mingħand Tony Spiteri u sussegwentement biegħu lil Robert Gatt u wara l-kuntratt ta' bejgħ huwa qatt m'għamel kuntratt ieħor. Innega li l-firma fuq il-kuntratt tas-26 ta' April, 2013, kienet tiegħu u stqarr li lin-Nutar Mario Bugeja ma kienx jafu.

Waqt l-udjenza tat-28 ta' Novembru, 2018, reġa' ġie prodott **Riccardo Greco**[24] mill-atturi fejn xehed li kien mar għandu perit fil-maħżen tiegħu ħdejn il-Flamingo ġewwa Ħal Qormi, li infurmah li kien hemm xi problema tal-insinwa minħabba xi tieqa u hu kien iffirmalu xi pjanti. Iżda lil Robert Gatt qatt ma reġa' ltaqa' miegħu wara li ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ. Ix-xhud iddikjara wkoll li hu ma kienx mar għand in-Nutar Mario Bugeja.

Waqt l-istess udjenza xehed għal darb'oħra **Robert Gatt** li ġie prodott mill-atturi. Ix-xhud iddikjara li hu u Riccardo Greco qatt ma ffirmaw att ta' korrezzjoni.

Waqt l-udjenza tat-13 ta' Frar, 2019, xehed in kontroeżami **n-Nutar Mario Bugeja**.[25] Ix-xhud għaraf il-firma tiegħu fuq il-kuntratt tas-26 ta' April, 2013, esebit mill-konvenuti Farrugia bħala Dok. MF1. Spjega li ż-żewġ firem l-oħra

---

[22] *A fol.* 320 *et seq.* tal-proċess.
[23] *A fol.* 333 *et seq.* tal-proċess.
[24] *A fol.* 336 *et seq.* tal-proċess.
[25] *A fol.* 370 *et seq.* tal-proċess.

kienu tal-partijiet li dehru quddiemu, iżda lil dawn huwa ma kienx jagħrafhom. Iċċara li l-garaxx kien imiss mhux ma' tromba tat-taraġ li s-soltu tinftiehem bħala tali, iżda mat-taraġ tal-*front garden,* u d-deskrizzjoni tal-garaxx kienet eżatt bħalma kien hemm fil-kuntratt magħmul quddiem in-Nutar Rachel Busuttil. Ikkonferma li hu ma kien għaraf lil ħadd barra l-Awla tal-Qorti, iżda mingħajr ma spjega għal min kien qed jagħmel riferiment, żied igħid li hu kien iltaqa' darba jew darbtejn magħhom xi sitt snin qabel.

Waqt l-istess udjenza xehed ukoll in kontroeżami **Robert Gatt**.[26] Huwa qal li l-garaxx kien biegħu lil xi hadd li kien jafu bħala Ta' Tumas. Hu għaraf il-firma tiegħu fuq Dok. MF3.[27] Spjega li kien mar il-konvenut Farrugia l-maħżen tiegħu u saqsih sabiex jiffirmalu u huwa kien fdah u ffirma. Stqarr li ma kienx jaħseb li kien hemm in-Nutar Mario Bugeja preżenti meta ffirma. Ix-xhud ikkonferma li kellu l-kumpressur tal-*air conditioner* fuq in-naħa tal-lemin hekk kif wieħed iħares lejn il-garaxx minn barra. Huwa kien assuma li l-post fejn kien imwaħħal kien tiegħu u ħadd ma kien kellmu meta kien poġġih hemm. Ix-xhud immarka bl-ittri 'RG' fuq ir-ritratti li jinsabu esebit *a fol.* 87 u *a fol.* 116 tal-proċess rispettivament, fejn dan kien u mmarka bl-ittra 'X' wkoll fejn kien imwaħħal il-*metre* tal-ilma fil-garaxx. Għal darb'oħra stqarr li ma kienx preżenti għall-att korrettorju. Sa fejn kien jaf hu, kien mar il-konvenut Farrugia il-maħżen tiegħu u ffirmalu. Dan kien ċempillu diversi drabi u kellmu wkoll fuq xi kwistjoni li kellu mal-ġirien ta' fuq.

[26] *A fol.* 376 *et seq.* tal-proċess.
[27] A *fol.* 365.

Waqt l-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2019, xehed in kontroeżami **Riccardo Greco**[28], li kkonferma li huwa kien xtara l-garaxx fis-sena 2000 u sentejn wara biegħu lil Robert Gatt. Ikkonferma li f'dawk is-sentejn huwa kien għamel użu mill-imsemmi garaxx u ġab is-servizz tad-dawl u dak tal-ilma u għalhekk għaraf il-kitba tiegħu fuq l-applikazzjoni tal-Enemalta li ġiet ippreżentata mill-konvenuti Farrugia bħala Dok. AC3.[29] Ix-xhud qal li r-rampa quddiem il-garaxx dejjem qiesha bħala l-proprjetà tiegħu u t-taraġ li għalih isir riferiment fil-kuntratt li bih akkwista, kien dak deskritt fl-imsemmi kuntratt. Muri Dok. MF1 *a fol.* 358 u *fol.* 359, ix-xhud għaraf il-firma tiegħu hemmhekk, kif ukoll fuq il-pjanta, iżda insista li l-firem saru fl-uffiċċju tiegħu ġewwa Ħal Qormi. Spjega li lil Robert Gatt qatt ma rah aktar wara li ġie ffirmat il-kuntratt li permezz tiegħu biegħ il-garaxx. Iddikjara li huwa ma kellu bżonn jagħmel ebda tibdil f'dak il-kuntratt.

Waqt l-udjenza tad-29 ta' Marzu, 2019, xehed in kontroeżami l-attur **Anthony Galea**.[30] Ix-xhud qalli meta l-atturi kienu marru jkellmu lin-Nutar Critien, hu kien qalilhom li l-art ma kienet ta' ħadd. Huma kienu fittxew il-kuntratti u sabu li f'pjanta annessa ma' kuntratt minnhom il-garaxx kien immarkat sal-koxxa u mhux sal-ħajt tat-taraġ. Ikkonferma li l-att ta' korrezzjoni tal-kuntratt tal-garaxx kien sar qabel huma kienu għamlu l-kuntratt li biha xtaw l-art. Huwa kien qagħad fuq il-parir tan-Nutar li l-art ma kienetx tappartjeni lill-konvenuti Farrugia. Spjega li fl-*affidavit* tiegħu huwa kien iddikjara li l-aġir tal-konvenuti Farrugia u dak ta' Robert Gatt u s-soċjetà Mari Import and Export Company Limited kien wieħed frawdolenti u in malafede għaliex l-art kienet għadha

[28] *A fol.* 390 *et seq.* tal-proċess.
[29] A *fol.* 405.
[30] *A fol.* 415 *et seq.* tal-proċess.

tappartjeni lis-sid oriġinali. Fil-bidu kien hemm il-pajpijiet tal-ilma biss għaddejjin minn fuq l-art, iżda sussegwentement Robert Gatt kien waħħal *unit* tal-*airconditioner* u warajh il-konvenut Farrugia kien għamel *letter-box.* Huma, l-atturi, min-naħa tagħhom kienu jpoġġu l-boroż taż-żibel. Ħadd ma kien qalilhom li dik l-art mhiex tagħhom, sakemm il-konvenut Farrugia darba minnhom qal lilu u lill-attur l-ieħor Chris Mifsud, li dik l-art kienet tiegħu u huma ma setħgux ipoġġu l-boroż aktar hemm.

Waqt l-udjenza tat-3 ta' Mejju, 2019, xehed in kontroeżami **l-Perit David Psaila**[31], prodott mill-konvenuti Farrugia, u għal darb'oħra waqt l-udjenza tas-27 ta' Mejju, 2019, fejn sar ri-eżami wkoll min-naħa tal-atturi. Ikkonferma li l-ħajt bejn l-art u l-garaxx kif indikat fil-pjanti oriġinali, qatt ma nbena u ppreżenta tliet ritratti bħala evidenza ta' dak li kien qed igħid.[32] Ippreżenta wkoll kopja tal-applikazzjoni għall-permess li huwa kien għamel għan-nom tal-attur Christopher Mifsud.[33] Għalhekk fl-2012 huwa għamel DNO numru DN0467/12 għan-nom tal-konvenut Farrugia, fejn il-ħajt ġie muri li tħassar.[34]

Il-konvenut **Charles Farrugia** xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit* ippreżentat waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju, 2019[35], fejn stqarr li huwa flimkien ma' martu kienu akkwistaw il-garaxx mingħand Robert Gatt permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja. Ikkonferma li l-garaxx kellu parapett u kien imiss mil-lvant ma' Sqaq il-Qattus, illum Triq il-Qattus, min-nofsinhar mad-*drive in* li tagħti għal garaxxijiet oħra u mit-

[31] *A fol.* 437 *et seq.* tal-proċess.
[32] Dok. DDP2 u Dok. DDP3 *a fol.* 449 u 450.
[33] Dok. DDP1 a *fol.* 445.
[34] Dok. DDP5 a *fol.* 452.
[35] *A fol.* 459 tal-proċess.

tramuntana mat-taraġ li jagħti għall-*maisonettes/flats* sovrastanti. Il-korrezzjoni tal-kuntratt li bih xtara l-garaxx Robert Gatt mingħand Mari Import and Export Limited, kienet saret hekk kif mir-riċerki rriżulta li l-pjanta ta' dak il-kuntratt ma kienetx tirrifletti dak li kien hemm fuq il-post. Qal li l-art kienet dejjem intużat mis-sidien ta' qablu, tant li Robert Gatt kien poġġa kumpressur tal-*air conditioner* u minn hemm kien hemm għaddejin il-*main* tal-ilma tal-Gvern li jagħti għall-garaxx, kif ukoll l-*earth electrode* flimkien mal-*wire* li minnu jgħaddi l-elettriku għall-garaxx tiegħu. Dawn kollha kienu hemm meta xtara l-garaxx.

Waqt l-udjenza tat-18 ta' Ottubru, 2019, xehed **Anthony Spiteri**[36] kif riprodott mis-soċjetà konvenuta. Huwa kkonferma li huwa kien biegħ il-garaxx mill-faċċata 'l ġewwa u dan kien imiss mat-taraġ ta' ġewwa tal-appartamenti. Meta biegħ l-art lill-atturi, huwa ma kien jaf xejn għaliex in-nutar ma kienx inkarigah hu. Il-konvenut Farrugia mhux l-ewwel darba li kien kellmu dwar l-art u wkoll kien saqsih sabiex ibigħhielu, iżda x-xhud dejjem insista li dik l-art kienet tagħmel mat-taraġ.

Waqt l-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2019, xehed għal darb'oħra in kontroeżami **Anthony Spiteri**[37], din id-darba prodott mill-konvenuti Farrugia. Spjega li mill-bieb tal-appartamenti kien hemm taraġ ta' sular u fuq barra t-taraġ kien ta' ħames filati jew ħames piedi u nofs. Qal li l-garaxx kellu jmiss miegħu t-taraġ tal-*maisonette.* Ix-xhud ma rax li t-taraġ fit-triq kien qiegħed imiss mal-garaxx u osserva li fil-kuntratt tal-garaxx lanqas ma kienet imniżżla r-rampa. Ikkonferma li l-art huwa qatt ma kien biegħha qabel, u lanqas id-*drive in*

[36] *A fol.* 466 *et seq.* tal-proċess.
[37] *A fol.* 473 *et seq.* tal-proċess.

tal-garaxx u sostna li dwar dan tal-aħħar huwa ma kien qed iressaq l-ebda ilment. Dwar l-ittra li l-Avukat Katya Mercieca kienet bagħatet għan-nom tiegħu lill-atturi, ix-xhud stqarr li jista' jkun li kien hemm xi *misunderstanding* dwar parti minnha.

Waqt l-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2019, xeħed kif prodott mill-atturi in kontroeżami l-konvenut **Charles Farrugia**.[38] Huwa nnega li lil Anthony Spiteri huwa xi darba kellmu fuq il-vertenza tal-kawża odjerna. Kien proprju n-Nutar Mario Bugeja li kien induna li l-art ma kinitx inkluża. Iddikjara li huwa qatt ma kien iltaqa' ma' Riccardo Greco u ma' Robert Gatt u fuq il-kuntratt ta' xiri kien deher Anthony Fenech.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra qabel xejn dawk l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Farrugia u tas-soċjetà konvenuta li ma jolqtux il-mertu tal-vertenza ta' bejn il-partijiet.

Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti Farrugia qegħdin jeċċepixxu li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi huma legalment insostenibbli għaliex il-partijiet li dehru fuq il-kuntratti msemmija mhux kollha jagħmlu parti minn din il-proċedura. L-istess issostni s-soċjetà konvenuta fit-tieni eċċezzjoni tagħha u fl-ewwel eċċezzjoni teċċepixxi wkoll li hija m'għandha l-ebda *locus standi* fir-rigward ta' dawk it-talbiet għaliex ma kinitx parti f'dawk il-kuntratti. Ċertament

[38] *A fol.* 495 *et seq.* tal-proċess.

kemm is-soċjetà Mari Import and Export Company Limited, kif ukoll Robert Gatt, li bejniethom sar it-trasferiment tal-garaxx permezz tal-kuntratt magħmul quddiem in-Nutar Rachel Busuttil fil-5 ta' April, 2002, u li tiegħu l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ta' invalidità fit-tieni talba tagħhom, stante frodi u mala fede, ma jagħmlux parti minn din il-kawża. Din il-Qorti tikkunsidra li t-talba attriċi anki jekk tintlaqa', ma tistax tiswa fil-konfront tal-partijiet li bejniethom sar it-trasferiment tal-garaxx permezz ta' dak il-kuntratt, u dan skont dak li jipprovdi għalih l-artikolu 237 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid kif ġej:

> *"Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza."*

L-istess għandu jingħad fir-rigward tat-tielet talba attriċi li tirrigwarda kuntratt pubbliku magħmul bejn l-imsemmi Robert Gatt u l-konvenuti konjuġi Farrugia, kif wkoll fir-rigward tar-raba' talba attriċi fejn din tikkonċerna dak l-att.

B'hekk din il-Qorti ssib li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Farrugia tiswa u għandha tintlaqa', iżda ġaladarba qiegħda taċċetta li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi ma jistgħux isiru, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Farrugia, kif ukoll tat-tielet eċċezzjoni tagħhom.

Għall-istess raġunijiet, l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta qegħdin jiġu milqugħa.

Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu sabiex din il-Qorti tiddikjara li huma sidien l-art inkwistjoni. Il-konvenuti Farrugia min-naħa tagħhom jilqgħu

billi jressqu żewġ eċċezzjonijiet: (i) huma għandhom titolu validu; u (ii) għandhom ukoll il-pussess *in buona fede*.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti Farrugia jissuġġerixxu li l-azzjoni li qegħdin jipproponu l-atturi hija l-*actio rei vendicatoria.* Din il-Qorti tagħraf li l-element ewlieni ta' din l-azzjoni huwa l-prova li għandu jġib l-attur in sostenn tad-dikjarazzjoni tiegħu li huwa sid il-proprjetà inkwistjoni. L-attur għandu juri b'mod pożittiv, u mingħajr ma jħalli l-iċken dubju, li huwa s-sid tal-proprjetà filwaqt li l-konvenut min-naħa tiegħu għandu jilqa' billi juri li huwa għandu l-pussess tal-proprjetà jew titolu validu skont il-liġi.

Iżda l-Qrati tagħna f'dawn l-aħħar snin f'diversi sentenzi laqgħu wkoll it-talba tal-attur għar-rivendikazzjoni tal-proprjetà li dwarha jkun ressaq il-pretensjoni tiegħu, fejn huwa wera li kellu titolu aħjar minn dak tal-konvenut, meta dan wera li huwa wkoll kellu titolu għall-proprjetà. F'każ bħal dan, il-Qorti għandha tikkunsidra liema titolu huwa l-aħjar u jekk dak tal-attur jirriżulta li huwa proprju aħjar mit-titolu tal-konvenut, it-talba tiegħu tintlaqa'. Għalhekk huwa biżżejjed li l-attur juri li huwa għandu titolu derivattiv. Il-Qrati tagħna b'hekk issellfu elementi tal-*actio publiciana* sabiex it-talba tal-attur għal dikjarazzjoni li huwa sid il-proprjetà inkwistjoni tista' tiġi kkunsidrata.[39]

Illi f'din il-kawża l-Qorti kellha l-opportunità li tisma' fit-tul il-partijiet innifishom, kif wkoll id-diversi xhieda oħra mressqa minnhom sabiex jixhdu dwar kif għandhom jiġu mifhuma l-kuntratti li l-istess xhieda ffirmaw. Iżda kif sewwa jagħrfu l-partijiet, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1002 tal-Kap. 16 tal-

[39] Ara Q.A.Ċiv. 24/09, **Arthur Kiomall et *vs.* Francis Borg et**, 12.01.15.

Liġijiet ta' Malta, kif wkoll il-ġurisprudenza juru li m'għandu jkun hemm l-ebda interpretazzjoni ta' dak li huwa ċar. Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex teżamina dak li ġie patwit fl-imsemmija kuntratti.

L-ewwel kuntratt li ser teżamina huwa dak li l-atturi qegħdin igħidu li permezz tiegħu huma akkwistaw titolu fuq l-art. Dan huwa proprju l-kuntratt magħmul quddiem in-Nutar Patrick Critien fit-30 ta' Awwissu, 2014, fejn huma xtraw u akkwistaw l-art mingħand is-soċjetà konvenuta kif ġej:

> *"...bis-saħħa ta' dan l-att il-kumpannija qegħda tbiegħ u tittrasferixxi lil fuq imsemmija konjuġi Mifsud in kwantu għal sest (1/6) indiviż, il-konjuġi Mangion in kwantu għal sest (1/6) indiviż, il-konjuġi Galea in kwantu għal terz (1/3) indiviż u Ramon Muscat in kwantu għal terz (1/3) indiviż, li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw il-porzjoni art li tinsab ma' ġenb l-entratura tal-block flats bla numru li jismu "It-Turretta" f'Triq il-Qattus, Birkirkara, murija delineata bl-aħmar fuq il-pjanta 'A' hawn annessa, tal-kejl ta' tlieta punt disgħa metri kwadri (3.9m^2), konfinanti mill-lvant ma' Sqaq il-Qattus, punent u nofsinhar mal-block "It-Turretta" fuq imsemmi, libera u franka, bid-drittijiet kollha tagħha u ħielsa minn drittijiet u pretensjonijiet ta' terzi persuni."*

U dan wara li ppremettew fost affarijiet oħra li:

> *"... illi teżisti biswit l-entratura tal-block ta' flats tagħhom porzjoni art żgħira li sid il-garage sottopost għal dan il-block qiegħed jagħmel xi pretensjonijiet fuqha u jużaha għall-iskopijiet tiegħu, meta jidher biċ-ċar fil-kuntratti tal-garages li sid dan il-garage ma għandu ebda drittijiet fuq din l-art peress li inxtara biss il-garage u mkien ma tissemma din l-art, u barra minn hekk l-iżvilppatur u sid preċedenti tal-proprietà li fuqha dan il-block inbena, ċioe' Tal-Ħerba Company Limited, qiegħed jiddikjara li din l-art qatt ma ġiet mibjugħa, trasferita jew assenjata minnu meta sar l-kuntratt oriħinali tal-garage.*
>
> *Sidien l-appartamenti għaldaqstant qablu mal-kumpannija sabiex huma jakkwistaw din l-art sabiex ma jkun hemm ebda dubju dwar it-titolu tagħha fil-konfront ta' sid il-garage."*

Minn hawnkekk din il-Qorti tislet il-fatt li l-atturi akkwistaw l-art permezz ta' kuntratt pubbliku u għalhekk huwa minnu li huma għandhom titolu validu skont il-liġi, iżda l-konvenuti konjuġi Farrugia min-naħa tagħhom qegħdin jeċċepixxu li huwa proprju t-titolu tagħhom li huwa validu skont il-liġi u anki qegħdin jeċċeixxu l-pussess *in buona fede* tal-art. Għalhekk jonqos li jiġi kkunsidrat liema titolu huwa l-aħjar wieħed għaliex jekk jirriżulta li l-atturi għandhom l-aħjar titolu, l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Farrugia ma jistgħux jirnexxu. Il-konvenuti jgħidu li t-titolu tagħhom ġej minn kuntratt ta' akkwist li huwa dak magħmul fis-17 ta' Ottubru, 2013, quddiem in-Nutar Mario Bugeja fejn huma akkwistaw il-garaxx mingħand Robert Gatt fejn il-konfini tiegħu ġew deskritti kif ġej:

> *"... whilst the garage is bounded on the East by Sqaq il-Qattus, south by the drive-in which gives access to the other garages situated at basement level, and on the North by the staircase which gives access to the overlying maisonettes...".*

Ma jidhirx mill-istess kuntratt li kienet ġiet annessa pjanta minn fejn seta' jinftiehmu aħjar liema kienu l-konfini li għalihom kien qiegħed isir riferiment. Il-konvenuti Farrugia dejjem sostnew li dawn il-konfini huma ċari u saħansitra tellgħu diversi xhieda, inkluż lin-Nutar Mario Bugeja stess, sabiex juru li it-taraġ li jikkonfina l-garaxx mit-tramuntana huwa proprju dak li mit-triq jagħti għall-bieb prinċipali tal-appartamenti. Iżda din il-Qorti mhix konvinta li l-provi li ressqu, huma xhieda li l-konvenuti Farrugia għandhom titolu aħjar minn dak tal-atturi.

Il-prova tat-titolu tagħhom hija fil-parti l-kbira tagħha msejsa fuq l-att notarili ta' korrezzjoni tas-26 ta' April, 2013, magħmul quddiem l-istess Nutar Mario Bugeja bejn Mari Import and Export Limited u Robert Gatt, li mingħandu l-konvenuti Farrugia xtraw il-garaxx. Dan il-kuntratt kellu l-effett li jissostitwixxi dak indikat fuq il-pjanti[40] annessi mal-kuntratt notarili magħmul min-Nutar Rachel Busuttil fil-5 ta' April, 2002, fejn Robert Gatt kien akkwista l-garaxx mingħand is-soċjetà Mari Import and Export Limited, ma' dak indikat fil-pjanta 'X'[41] annessa mal-att korrettorju. B'hekk l-art ġiet tagħmel parti minn dak li ġie trasferit permezz tal-kuntratt oriġinali ta' bejgħ tal-garaxx bejn Mari Import and Export Limited u Robert Gatt. Iżda din il-Qorti hawnhekk issib li din il-prova tfalli minn żewġ aspetti. L-ewwel nett s-soċjetà Mari Import and Export Limited qatt ma akkwistat aktar mill-garaxx innifsu, u dan kif jixhed il-kuntratt ta' akkwist li ffirmat mas-soċjetà konvenuta quddiem in-Nutar Patrick Critien fl-1 ta' Awwissu, 2000, fejn dak li kien qed jinbiegħ ġie deskritt hekk:

> *" ... garage fi stat ta' ġebel u saqaf ... fil-livell ta' triq, sottopost għal beni tal-venditur stess ... jmiss mill-lvant ma' Sqaq il-Qattus, nofsinhar mad-driveway komuni li tagħti għal garages oħra fil-livell ta' basement, tramuntana ma' taraġ li jagħti aċċess għall-*maisonettes *sovrapposti...".*

Hawnhekk saħansitra lanqas ir-rampa ta' quddiem il-garaxx ma tissemma fit-trasferiment, wisq anqas allura ma jista' jinftiehem li t-taraġ suriferit huwa dak 'l hemm mir-rampa li mit-triq jagħti għall-bieb prinċipali tal-appartamenti. Anthony Spiteri, direttur tas-soċjetà Tal-Ħerba Company Limited, xehed diversi drabi u fit-tul, kemm in eżami kif ukoll in kontroeżami mill-konvenuti konjuġi

---

[40] *A fol.* 293, 294 u 295.

[41] *A fol.* 298.

Farrugia, iżda l-verżjoni tiegħu baqgħet dejjem l-istess. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Ottubru, 2019, huwa mill-ewwel qal:

> *"Il-garage jiena biegħtu mill-faċċata 'il ġewwa ... Qed imiss mat-taraġ vera. It-taraġ ta' gewwa li jitla' għall-flatsijiet."*

Imbagħad waqt l-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2019, xehed in kontroeżami:

> *"Il-garage mill-faċċata 'l ġewwa qiegħed il-garage. Il-garage trid issemmih x'għandu jmiss miegħu. Għandu jmiss miegħu t-taraġ tal-maisonette. It-taraġ ta' ġot-triq x'għandha x'taqsam li qed imiss mal-garage? Kieku għidtlu hekk mhux veru qed imiss mal-garage. ... Imiss ma' rampa? Għax lanqas kienet imniżżla r-rampa. ... It-taraġ li qed tirreferi għalih int huwa barra mill-garage ... Għax jien mill-faċċata 'l ġewwa kont qed inbiegħlu ... Le jien dik* [l-art] *qatt ma bieħejtha."*

Din ix-xhieda ma tħalli l-ebda dubju dwar dak li kien ġie trasferit permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 2000, fejn kif osservat aktar 'il fuq din il-Qorti, saħansitra lanqas ir-rampa ma kienet tagħmel parti minn dak it-trasferiment. Ħarsa lejn il-pjanti[42] li kienu ġew approvati mill-Awtorità għall-Ippjanar fir-rigward tal-iżvilupp oriġinali, turi li fil-bidu s-soċjetà konvenuta kienet bi ħsiebha li tibni ħajt bejn ir-rampa u l-art, iżda dan qatt ma sar. Barra minn hekk qatt ma sar il-ħajt li kellu jaqta' r-rampa mir-rampa l-oħra li tagħti għall-garaxxijiet sottoposti u b'hekk din il-Qorti ma tistax tikkunsidra li l-ewwel ħajt ma sarx bi ħsieb li l-art tagħmel parti mill-garaxx.

Anki l-prova tal-konvenuti Farrugia permezz tal-att korrettorju tas-26 ta' April, 2013, tfalli għaliex fil-fehma tal-Qorti hemm dubji serji dwar il-validità tiegħu. Il-Qorti tosserva li x-xhieda ta' Riccardo Greco, li deher in rappreżentanza tas-

[42] *A fol.* 455.

soċjetà Mari Import and Export Limited, u dik ta' Robert Gatt, huma pjuttost ta' tħassib. 'Il għaliex diffiċli wieħed jifhem kif dawn iż-żewġ persuni ma jistgħu jiftakru proprju xejn fir-rigward tal-att korrettorju li huma stess iffirmaw. Fis-seduta tat-2 ta' Novembru, 2018, Riccardo Greco qal:

> *"I don't know who is Mario Bugeja. I never met him".*[43]

Imbagħad fis-seduta tat-28 ta' Novembru, 2018, xehed:

> *"...bdejt niftakar. Ġie il-*warehouse *tiegħi, l-uffiċċju tiegħi. Ġie xi ħadd qed niftakar ... Ħdejn Flamingo. Qalli li Perit dan li kellu problema biex jinsinwa, jagħmel l-insinwa dan il-garage u kien hemm xi tieqa, xi ħaġa. Jien ta' njurant niftakar li ffirmajtlu xi pjanti. ... No. Jien qatt ma mort quddiem Nutar nagħmel kuntratt. Qatt ma ltqajt ma' Robert Gatt since I sold him."*

Robert Gatt waqt l-istess udjenza, xehed li huwa kien iffirma konvenju u kuntratt biss ma' Riccardo Greco, u wara dakinhar huwa qatt ma reġa' iltaqa' miegħu u lanqas m'għamel kuntratt ta' korrezzjoni jew kuntratti oħra.[44]

Il-konvenuti konjuġi Farrugia ressqu wkoll lil Robert Gatt fl-udjenza tat-13 ta' Frar, 2019, sabiex jixhed dwar l-użu li kien qed isir minn dik l-art sabiex il-garaxx seta' jagħmel użu mis-servizzi tad-dawl u tal-ilma, u anki fejn qiegħed il-kumpressur tal-*air conditioner*. Tressaq ukoll Riccardo Greco waqt l-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2019, sabiex jixhed[45] dwar minn fejn kien igħaddi s-*supply* għas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Fis-seduta tad-29 ta' Marzu, 2019, xehed l-attur Anthony Galea in kontroeżami[46], fejn spjega li s-sidien tal-appartamenti kienu

---

[43] *A fol.* 334.
[44] *A fol.* 340 *et seq.*
[45] *A fol.* 390 *et seq.*
[46] *A fol.* 422.

jagħmlu użu mill-art sabiex ipoġġu l-boroż taż-żibel tagħhom, sakemm il-konvenut Farrugia darba minnhom qalilhom li l-art kienet tiegħu u huma ma setgħux ipoġġuhom aktar hemm. Iżda l-konvenuti konjuġi Farrugia ma baqgħux jinsistu wisq fuq l-eċċezzjoni tagħhom li huma kellhom il-pusses tal-art sabiex jilqgħu għall-ewwel talba tal-atturi. Pjuttost jibqgħu jinsistu li huma sidien ta' dik l-art.

Għalhekk din il-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi hija ġustifikata u għandha tintlaqa'. Għall-istess raġunijiet, il-Qorti ma ssibx li l-provi mressqa mill-konvenuti konjuġi Farrugia jiġġustifikaw is-seba' eċċezzjoni tagħhom. Ma jirriżulta minn imkien li l-atturi kellhom għalfejn jiddubitaw li l-art ma kinitx tappartjeni lis-soċjetà konvenuta, u għaldaqstant il-*mala fede* allegata mill-konvenuti konjuġi Farrugia ma ġietx pruvata.

Hawnhekk din il-Qorti tagħlaq billi tgħid li ma tistax ma tiħux inkonsiderazzjoni s-segwenti xhieda ta' Anthony Spiteri mogħtija waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru, 2019, li turi li l-konvenuti konjuġi Farrugia kienu konsapevoli sew tal-fatt li l-art kienet tappartjeni lis-soċjetà konvenuta:

> "**Dr Joseph P Bonnici**: *... Issa tiftakar meta kellmek l-ewwel darba is-Sur Farrugia? Is-Sur Farrugia qatt kellmek lilek?*
>
> ***Anthony Spiteri**: Ġieli kellimni però jiena kont ngħidlu li dak il-feles lanqas dritt għalih, fil-verità hemm tieqa għalih dak il-feles voldieri lanqas jista' jieħdu biex jagħmel xi ħaġa fih.*
>
> **Dr Joseph P Bonnici**: *Naqblu. Talbek biex tagħmillu kuntratt biex hu jakkwistah mingħandek dak?*

> ***Anthony Spiteri**: Ġieli qal xi ħaġa hekk però qatt ma ġie imma kont ngħidlu li dak jiġi mat-taraġ, mat-taraġ l-ieħor."*[47]

Għal dak li jirrigwarda s-sitt talba attriċi, din il-Qorti tikkunsidra li hija superfluwa fid-dawl ta' dak li ġie patwit fil-kuntratt ta' akkwist tal-art iffirmat bejn l-istess atturi u s-soċjetà konvenuta fit-30 ta' Awwissu, 2014,[48] fejn l-istess soċjetà konvenuta ggarantiet l-paċifiku pussess u r-reali godiment permezz ta' ipoteka ġenerali favur l-atturi fuq il-beni tagħha kollha preżenti u futuri. Għal din ir-raġuni tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba u tqies li b'hekk ukoll m'għandhiex tikkunsidra r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Farrugia.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi:

(i) tilqa' l-ewwel talba tal-atturi, filwaqt li tiċħad it-talbiet l-oħra tagħhom;

(ii) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Farrugia u t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta;

(iii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni, it-tielet, ir-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Farrugia u tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta; u

[47] *A fol.* 468 u 469.
[48] *Supra.*

(iv) tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Farrugia u tas-soċjetà konvenuta.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti konjuġi Farrugia, għajr għal dawk tas-soċjetà konvenuta li huma a karigu tal-atturi.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur