QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju 2022

Kawza Numru: 9

Rikors Ġuramentat Numru:- 943/2020 JVC

Philip Bugeja (KI 760555M)

vs

Alfred Bugeja (KI 386549M), Anthony Bugeja (KI 404674M), Mario Bugeja (KI 601062M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Philip Bugeja kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi b'permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat erbatax ta' Settembru tas-sena elf disgha mija tmienja u sebghin

(14/09/1978) fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, missier il-kontendenti u cioe` Joseph Bugeja ttrasferixxa l-garaxx bl-arja tieghu bl-isem ta' St. Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug, Malta lir-rikorrent odjern (hawn anness u mmarkat Dok A);

2. Illi l-konvenuti qed jokkupaw l-istess immobbli fuq surreferit minghajr ebda titolu validu skond il-ligi;

3. Illi minkejja illi l-konvenuti gew interpellati diversi drabi, inkluz b'permezz ta' Ittra Ufficjali datat tnejn u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (22/10/2019) u li jgib in-numru 4119/19 (kopja annessa u mmarkat Dok B), l-intimati nonostante baqghu inadempjenti;

4. Illi fl-umli fehma tar-rikorrent, il-konvenuti ma ghandhom ebda eccezzjoni valida skond il-ligi x'jissolivaw kontra t-talbiet rikorrenti f'din il-kawza u dana kif jirrizulta mill-affidavit tar-rikorrent hawn anness u mmarkat (Dok C);

5. Illi ghalhekk jissussistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur tal-Artikolu 167 et. seq. tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tinstema u tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh tal-provi;

6. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh tal-provi ai termini tal-Artikoli 167 et. seq. tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw u jivvakaw mill-fond immobbli u cioe' il-garaxx bl-isem St. Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug, Malta entro terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u jikkonsenjaw l-pussess vakanti tal-istess fond fuq imsemmi lir-rikorrent;

Bl-ispejjez tal-prezenti inkluz dak tal-Ittra Ufficjali kontra l-konvenuti kollha li huma ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Novembru, 2020 a fol. 32 tal-process din il-Qorti, wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-ewwel talba billi din il-kawza giet intavolata permezz tal-procedura ta' giljottina, qieset li l-intimati kellhom *prima facie* eccezzjonijiet xi jressqu u awtorizzat lill-intimati jiprezentaw risposta fi zmien ghoxrin (20) gurnata.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Alfred Bugeja et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi mhuwiex minnu dak li jinghad fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat u fl-ewwel paragrafu tal-affidavit ta' Philip Bugeja, u ċioe' li huwa s-sid uniku tal-garaxx bl-isem ta' St. Joseph, Triq Hali, Zebbug, Malta. Permezz tal-att tal-14 ta' Settembru 1978 (Nutar Philip Saliba) r-rikorrenti akkwista **biss** l-arja u dan kif sa jigi ppruvat matul is-smigħ ta' din il-kawża;

2. Illi bla ħsara ghas-suespost, wara l-att tal-14 ta' Settembru 1978, il-garaxx kien u baqa' proprjeta' tal-ġenituri tal-partijiet, Maria Bugeja u Giuseppe Bugeja li mietu fl-4 ta' Frar 2017 u fis-17 ta' Novembru 2017 rispettivament. Wara l-mewt tal-ġenituri l-garaxx iddevolva fuq l-għaxar aħwa Bugeja (jew l-eredi taghhom) ghal sehem indiviż minn għaxra (1/10) kull wiehed, inkluż il-partijiet f'din il-kawża. B'hekk kull wiehed mill-partijiet ghandu sehem indiviż minn għaxra (1/10) tal-garaxx mertu ta' din il-kawża (ara Dok. ABI u Dok AB2 man-nota tat-13 ta' Novembru 2020);

3. Illi bla hsara għas-suespost, kien biss wara l-mewt tal-ġenituri fl-2017 li Philip Bugeja beda jivvanta pretensjonijiet li l-garaxx xtrah permezz tal-att tal-14 ta' Settembru 1978 flimkien mal-arja, u dan meta b'mod partikolari l-intimat Alfred Bugeja dak iż-żmien kien diġa' jopera negozju ta' mastrudaxxa (u ż-żewg intimati l-ohra ingħaqdu ftit snin wara) mill-garaxx in kwistjoni bil-kunsens tal-ġenituri u riċentement bil-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, apparti tar-rikorrenti Philip Bugeja;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, sa mill-14 ta' Settembru 1978 (data tal-att li fuqha bbażata l-pretensjoni tar-rikorrenti), Philip Bugeja ħalla aktar minn **41 sena** sakemm ippreżenta l-ittra uffiċjali tat-22 t'Ottubru 2019 (Dok.B mar-rikors ġuramentat). Dan ghamlu biss b'risposta għall-ittra ufficcjali tal-intimati (u l-ko-proprjetarji l-ohra) tal-11 ta' Ottubru 2019 numru 3998/19 (*Dok AB5* man-nota tat-13 ta' Novembru 2020). Matul dan il-perjodu l-pussess tal-garaxx dejjem kien f'idejn l-intimat Alfred Bugeja, li flimkien mal-intimati l-ohra li ngħaqdu miegħu ftit snin wara, u l-ahwa l-oħrajn kollha li mhumiex parti minn din il-kawza, dejjem qiesu lill-genituri taghhom bhala s-sidien tal-garaxx, u l-istess ġenituri

dejjem aġixxew bhala sidien sal-mewt taghhom fl-2017, u dan kif se jintwera waqt is-smigħ ta' din il-kawża;

5. Illi bla ħsara ghas-suespost, din il-kawża ma tistax tirnexxi minghajr l-involviment tal-ko-proprjetarji l-ohra tal-garaxx indikati fl-ittra uffiċċjali tal-11 t' Ottubru 2019 (*'Dok. AB5* man-nota tat-13 ta' Novembru 2020);

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Dikjarazzjoni Mahlufa ta' Alfred Bugeja (ID 386459 M);

1. Il-garaxx St. Joseph, Triq Hali, Haz-Zebbug, huwa proprjeta' tieghi u ta' huti fejn ghandna sehem minn ghaxra (1/10) kull wiehed. Dan gej mill-wirt ta' ommi u missieri li mietu fl-4 ta' Frar 2017 u fis-17 ta' Novembru 2017. Is-sehem ta' 1/10 ta' hija Joseph Bugeja li miet fit-28 ta' Settembru 2017 (ftit xhur wara l-mewt ta' ommi u ftit gimghat qabel il-mewt ta' missieri) inqasam bejn martu Carmen Bugeja u uliedu Keith, Deborah u Neil Bugeja li. Philip Bugeja wkoll ghandu 1/10 mill-garaxx. Apparti l-garaxx hemm inkluz ukoll gnien wara l-garaxx li huma kollha taghna ndaqs kif spjegat.

2. Jiena ilni nahdem bhala mastrudaxxa fil-garaxx in kwistjoni sa minn qabel ma hija Philip xtara l-arja fuq il-garaxx minghand missieri fl-1978. Ftit snin wara inghaqdu mieghi huti Mario u Anthony. Ghal 30 sena shah qabel dahal fid-dar tal-anzjani, missierna dejjem hemm maghna l-garaxx. Hu kien irtira meta kellu 60 sena u dahal fid-dar tal-anzjani ta' 90 sena. F'dawk it-30 sena missierna dejjem maghna, ingibuh u nwassluh lura kuljum.

3. F'dak iz-zmien kollu u sal-mewt tal-genituri fl-2017 hadd qatt ma pogga dubju li l-garaxx kien ta' missierna (tal-genituri). Kien biss wara l-mewt taghhom, f'xi zmien lejn l-ahhar tal-2017 jew bidu tal-2018 li hija Philip beda jghidilna li nduna li mill-kuntratt tieghu ma kienx xtara biss l-arja izda wkoll il-garaxx tahtu. Ahna u hutna kollha l-ohra lanqas ridna nemmnu x'konna qeghdin nisimghu.

4. Jien u z-zewg huti Mario u Anthony li nahdmu mill-garaxx dejjem hdimna minn hemm bil-kunsens tal-genituri taghna u wara mewthom bil-kunsens ta' hutna l-ohra, hlief Philip li qed jinsisti li l-garaxx tieghu. Fil-bidu ta' 2019 sahansitra qaleb l-elettriku u l-ilma minn fuq ismi ghal fuq ismu bla ma jien kont naf xejn, izda konna ktibna lill-ARMS u mal-ewwel rega' dar kollox fuqi.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ittri ufficjali, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kontijiet, emails, ricerki testamentarji, testment, ittri legali, ricerki pubblici, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 28 ta' Jannar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza ta' zgumbrament fejn ir-rikorrenti Philip Bugeja jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-garaxx bl-arja tieghu bl-isem

St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug. Isostni li l-intimati hutu Alfred Bugeja et qeghdin jokkupaw l-garaxx imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi u ghalkemm gew interpellati diversi drabi sabiex jivvakaw, l-intimati baqghu inadempjenti. Talab ghalhekk li l-Qorti tordna lill-intimati sabiex jizgumbraw u jivvakaw mill-fond u cioe' il-garaxx bl-isem ta' St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug u jikkonsenjaw il-pussess vakanti tal-istess fond.

Illi da parti taghhom l-intimati fl-ewwel lok eccepew illi mhux minnu li r-rikorrenti Philip Bugeja huwa s-sid uniku tal-garaxx bl-isem St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug. Isostnu li permezz tal-att tal-14 ta' Settembru, 1978 ir-rikorrenti akkwista biss l-arja tal-istess garaxx izda mhux il-garaxx. Jeccepixxu illi wara l-att tal-14 ta' Settembru, 1978 il-garaxx kien u baqa' proprjeta' tal-genituri tal-partijiet, Maria Bugeja u Giuseppe Bugeja li mietu fl-4 ta' Frar, 2017 u fis-17 ta' Novembru, 2017 rispettivament. Isostnu li wara l-mewt tal-genituri taghhom il-garaxx iddevolva fuq l-ghaxar ahwa Bugeja jew l-eredi taghhom ghal sehem indiviz minn ghaxra (1/10) kull wiehed, inkluz il-partijiet f'din il-kawza. Jeccepixxu ulterjoment li kien biss wara l-mewt tal-genituri li r-rikorrenti Philip Bugeja beda jivvanta pretensjonijiet li l-garaxx xtrah permezz tal-att tal-14 ta' Settembru, 1978 flimkien mal-arja u dan meta dak iz-zmien Alfred Bugeja kien diga' jopera negozju ta' mastrudaxxa mill-garaxx in kwistjoni bil-kunsens tal-genituri u ricentement bil-kunsens tal-komproprjetarji, apparti r-rikorrenti. L-intimati eccepew ukoll li sa mill-14 ta' Settembru, 1978 (id-data tal-att li fuqha r-rikorrenti jibbaza l-pretenzjoni tieghu) ir-rikorrent halla aktar minn 41 sena sakemm prezenta l-ittra ufficjali tat-22 ta' Ottubru, 2019. Dan ghamlu biss b'risposta ghall-ittra ufficjali tal-intimati. Isostnu li matul dan il-perjodu kollu l-pussess tal-garaxx dejjem kien f'idejn l-intimat Alfred Bugeja u hutu l-ohra li

nghaqdu mieghu ftit snin wara. Sostnew li huma lkoll flimkien l-ahwa l-ohra li mhumiex parti minn din il-kawza dejjem qiesu lill-genituri taghhom bhala s-sidien tal-garaxx u l-istess genituri dejjem agixxew bhala sidien sal-mewt taghhom fl-2017. Finalment eccepew illi din il-kawza ma tistax tirnexxi minghajr l-involviment tal-ko-proprjetarji l-ohra tal-garaxx indikati fl-ittra ufficjali tal-11 ta' Ottubru, 2019.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Il-hames eccezzjoni:

Illi permezz tal-hames eccezzjoni taghhom l-intimati ahwa Bugeja jeccepixxu li din il-kawża ma tistax tirnexxi minghajr l-involviment tal-ko-proprjetarji l-ohra tal-garaxx indikati fl-ittra ufficcjali tal-11 ta' Ottubru 2019.

Il-Qorti rat li l-kawza odjerna hija kawza ta' zgumbrament mill-garaxx bl-isem St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug. Kemm mid-dikjarazzjoni tal-intimati nfushom, kif ukoll mill-atti jirrizulta huma biss l-intimati, partikolarment Alfred Bugeja (billi huwa l-imghallem) li qed jokkupaw dan il-garaxx bhala 'workshop' ta' mastrudaxxa. Din l-azzjoni ghandha tigi tentata kontra l-persuni li qed jokkupaw il-fond gjaladarba hija azzjoni ta' zgumbrament ghalhekk isegwi li ghal integrita' tal-gudizzju mhux neccessarju li jkun hemm inkluzi fl-azzjoni l-allegati ko-proprjetarji l-ohra. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Provi:

Illi r-rikorrent Philip Bugeja permezz tal-kawza odjerna qieghed jitlob l-izgumbrament ta' hutu l-intimati Alfred Bugeja, Anthony

Bugeja u Mario Bugeja mill-garaxx bla numru bl-isem St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug, liema garaxx jaghmlu uzu minnu bhala ‘workshop’ ta’ mastrudaxxa.

Ir-rikorrenti bhala titolu tieghu fuq il-garaxx iressaq il-kuntratt tal-14 ta’ Settembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba a fol. 4 et seq tal-process (ara kopja awtentika tal-kuntratt a fol. 78 et seq) li sar bejnu u bejn missieru Joseph Bugeja fejn fil-parti li tghid xi xtara r-rikorrenti, taqra kif isegwi:

> ‘U in forza ta dana l-att il komparent Joseph Bugeja qieghed ibiegh u jittrasferixxi a favur tal komparent ibnu Philip Bugeja li jaccetta u jakwista l-arja ta fuq garage tal istess venditur f’Hali Street Haz Zebbug u l-garage bla numru u jmiss mill punent mat-triq, min nofsinhar beni ta Nazzareno Bonnici u mill lvant u tramuntana beni tal istess venditur tal kejl dina l-arja ta hamsa u tmenin pied fond u zbatax il pied wisa (85 x 17) cirka elf erba mija hamsa u erbghin pied quadru (1445) ossia mija u tletin metru quadru cirka (130m2).’

Da parti taghhom l-intimati fl-ewwel eccezzjoni taghhom jeccepixxu li mhux minnu li r-rikorrent huwa sid uniku tal-garaxx bl-isem St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug. Isostnu li permezz tal-kuntratt tal-14 ta’ Settembru, 1978 huwa akkwista biss l-arja filwaqt li l-garaxx baqa proprjeta’ tal-venditur missierhom. Fit-tielet eccezzjoni eccepew illi r-rikorrent beda biss jivvanta pretensjonijiet li l-garaxx xtrah permezz tal-att tal-14 ta’ Settembru, 1978, flimkien mal-arja wiehed u erbghin (41) sena wara li sehh il-kuntratt in kwistjoni u dawn wara l-mewt tal-endituri taghhom.

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li r-rikorrent Philip Bugeja fl-affidavit tieghu a fol. 42 et seq tal-process kien ferm brevi fil-parti tad-deskrizzjoni meta akwista l-garaxx mertu tal-kawza odjerna. In fatti l-accenn tieghu huwa biss dak ta' paragrafu zghir u jkompli jirrakkonta x'gara minn wara l-mewt tal-genituri tieghu u cioe' mis-sena 2017. L-idea li hadet din il-Qorti mix-xhieda tieghu hi li hu appositament ihalli barra l-perijodu bejn l-1978 u l-2017. In fatti kull ma qal ir-rikorrenti fir-rigward ix-xiri tal-garaxx huwa:

> 'Illi permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Philip Saliba datat erbatax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija tmienja u sebghin (14/09/1978) jiena akkwistajt l-garage mertu tal-kawza u l-arja sovrastanti l-istess garage minghand missieri Joseph Bugeja.'.

Ir-rikorrent Philip Bugeja izid li wara l-mewt tal-genituri Joseph u Maria konjugi Bugeja fis-17 ta' Novembru, 2017 u fl-4 ta' Frar, 2017 rispettivament beda bin-negozjati sabiex jakkwista is-sehem ta' disgha minn ghaxra (9/10) tal-gnien li kien anness mal-garaxx. Jghid li fl-ebda mument ma saru negozjati fir-rigward il-*causa mortis* u/jew xiri tal-garaxx u dan billi skontu l-garaxx kien jappartjeni lilu, kif l-ahwa Bugeja kienu jafu billi jghid li kien provdilhom kopja tal-kuntratt ta' akkwist. Hekk jghid illi:

> 'Jiena bdejt n-negozjati mal-fuq imsemmi ahwa Bugeja sabiex nakkwista is-sehem indiviz ta' disgha minn ghaxra (9/10) tal-gnien li kien anness mal-garage mertu tal-kawza. L-ahwa Bugeja verbalment accettaw l-offerta ta' erbghin elf u hames mitt ewro (€40,500) ghal-akkwist tas-sehem indiviz ta' disgha min ghaxra (9/10) tal-gnien. Kien inqabel ukoll illi

> jien nhallas l-ispejjez kollha tal-causa mortis u l-kuntratt inkluz it-taxxi u spejjez tan-Nutar a rigward l-istess gnien. Fl-ebda moment ma gie nnegozjat il-causa mortis u/jew ix-xiri tal-garage u dana stante li l-istess garage kien jappartjeni lili, kif l-istess ahwa Bugeja kienu diga' jafu stante li jien kont provdejtilhom kopja tal-kuntratt tal-akkwist.'

Bhala xhieda r-rikorrent ressaq lill-uliedu l-Perit Matthew Bugeja li xehed bl-uzu tal-affidavit a fol. 45 et seq u n-Nutar Sarah Bugeja li wkoll xehdet bl-affidavit a fol. 49 et seq tal-process. Ix-xhud Sarah Bugeja fl-affidavit taghha tispjega li missierha r-rikorrent Philip Bugeja kien akkwista l-garaxx mertu tal-kawza odjerna u l-arja sovrastanti l-garaxx permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1978. Mal-affidavit taghha tezibixxi wkoll numru ta' emails skambjati bejna u bejn in-Nutar Naomi Mugliette fir-rigward il-*causa mortis* u x-xiri tal-gnien minn missierha Philip Bugeja (ara emails a fol. 50 et seq tal-process). Issostni li c-*causa mortis* u x-xiri ma ssoktawx ghaliex l-garaxx kien gia' proprjeta' ta' missierha:

> 'Missieri cempel avukat, infurmajt lil Dr. Mugliette li missieri ma kienx ser jidher fuq il-kuntratt kawza mortis siccome l-garage kien proprjeta' tieghu. L-ahwa Bugeja ghamlu l-kawza mortis nhar it-tmienja ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (08/11/2018) fejn fiha inkludew kemm il-garage proprjeta ta' missieri kif ukoll il-gnien. Missieri ghamel il-kawza mortis a rigward il-gnien nhar it-tletin ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (30/01/2019).'

Illi bhala provi dokumentarji r-rikorrent ressaq ukoll ir-ricerki testamentarji u t-testment ta' ommu u missieru Joseph u Maria konjugi Bugeja tat-8 ta' Novembru, 1979 a fol. 59 et seq tal-process.

Ressaq ukoll id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* ta' hutu, kif ukoll tieghu ta' ommu u missieru a fol. 81 et seq tal-process.

Illi l-intimati lkoll xehedu fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2021 a fol. 255 et seq u 270 et seq tal-process fejn prattikament ilkoll xehdu fuq l-istess binarji. L-intimat Alfred Bugeja fir-rigward kienx hemm xi diskors bejn missieru u r-rikorrenti dwar il-garaxx xehed illi:

> 'Dr Tonio Cachia: Issa mal-genituri tieghek jew ma' missierek habba li kien ikun hemm missierek taf kienx hemm xi diskors fuq il-garaxx bejnu u bejn Philip?
>
> Xhud: Le qatt ma kien hemm diskors li jghid li hu tieghu, anzi bil-kontra. Meta kien ikollna xi nghidu jien u missieri kien jghidli nbieghu u morru ahdmu fejn tridu u niftakar darba hija konna d-dar ghand ommi u qallu ghamillu l-kera qallu halli zgur ma jkollhomx ghalfejn jghidu imma missieri qatt ma ried kera. Ghal dik ir-raguni qatt ma ried kera, biex ahna nibqghu mmorru ghalih kuljum.'.

Imbaghad l-intimati ressqu bhala xhieda lill-ahwa l-ohra tal-partijiet li prattikament ilkoll kellhom l-istess verzjoni tal-fatti u cioe' li r-rikorrent Philip Bugeja qatt ma sostna li l-garaxx huwa proprjeta' tieghu ghajr wara l-mewt tal-genituri. Ix-xhieda sostnew li huma dejjem qiesu l-garaxx bhala tal-genituri u l-istess kienu l-genituri Joseph u Maria konjugi Bugeja li dejjem qiesu l-garaxx bhala taghhom. Ikkonfermaw dan Dennis Bugeja (fol. 112), Carmen Grech (fol. 117), Yvonne Vassallo (fol. 127), Lycia Camilleri (fol. 136), kif ukoll in-neputijiet ulied il-mejjet Joseph Bugeja, Neil Bugeja (fol. 143) u Keith Bugeja (fol. 149).

L-intimati ressqu wkoll bhala xhieda bl-uzu tal-affidavit lill-Salvatore Tanti (fol. 157), Anthony Vella (fol. 158) u Paul Camilleri (fol. 159). Dawn ilkoll kkonfermaw illi l-mejjet Joseph Bugeja (missier il-partijiet) dejjem iddikjara bil-miftuh li l-garaxx bil-gardina kienu jappartjeni lilu. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti ser tikkwota d-deposizzjoni ta' Salvatore Tanti billi x-xhieda ta' tlieta hija simili:

> '…jikkonferma li l-mejjet Joseph Bugeja li kien joqghod numru tlieta (3), Triq San Guzepp, Haz-Zebbug kien dejjem jiddikjara bil-miftuh li l-garage bil-giardina f'Haz-Zebbug, Triq Hali, bla numru u bl-isem "Saint Joseph" kien jappartjeni lilu u li f'dan il-garage sa fejn jiftakar huwa kien u ghadhom jahdmu fih uliedu Alfred, Mario u Tonio ahwa Bugeja.'

L-intimati ressqu wkoll bhala xhud lill-kirurgu Alexander Manche' (fol. 156) li da parte tieghu kkonferma li huwa jaf b'mod dirett li matul l-ahhar hamsa u ghoxrin (25) sena dejjem ordna xoghol ta' ghamara minghand it-tlett ahwa Mario, Tonio u Alfred Bugeja u li huma biss kienu jahdmu fil-garaxx St Joseph fi Triq il-Hali f'Haz-Zebbug.

L-intimati ressqu wkoll bhala xhud lir-rapprezentant tal-ARMS Ltd Reuben Bonnici li xehed fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2021 a fol. 266 et seq. Ix-xhud bazikament ikkonferma li l-kont kien dejjem fuq isem Alfred Bugeja ghajr ghal okkazzjoni fl-2019 fejn l-kont wara applikazzjoni da parti tar-rikorrent kien gie maqlub fuq isem ir-rikorrent u wara ittra tal-Avukat tal-intimati Dottor Tonio Cachia dan il-kont rega' gie fuq isem Alfred Bugeja (ara

applikazzjoni tar-rikorrenti a fol. 284 et seq, ittra tal-Avukat Tonio Cachia a fol. 233 et seq u ittra tal-ARMS Ltd li kollox rega' gie rriversjat a fol. 253 tal-process).

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi l-Qorti wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha esebiti fl-atti, anki minn semplici qari tal-kuntratt, tasal ghal konkluzjoni li mhux minnu li r-rikorrent Philip Bugeja apparti l-arja, xtara wkoll il-garaxx bl-isem St Joseph fi Triq il-Hali, Haz-Zebbug bil-kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1978 u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi minn harsa purament oggettiva lejn il-kliem uzat fil-kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba a fol. 4 et seq tal-process kif isegwi:

   'U in forza ta dana l-att il komparent Joseph Bugeja qieghed ibiegh u jittrasferixxi a favur tal komparent ibnu Philip Bugeja li jaccetta u jakwista l-arja ta fuq garage tal istess venditur f'Hali Street Haz Zebbug u l-garage bla numru u jmiss mill punent mat-triq, min nofsinhar beni ta Nazzareno Bonnici u mill lvant u tramuntana beni tal istess venditur tal kejl dina l-arja ta hamsa u tmenin pied fond u zbatax il pied wisa (85 x 17) cirka elf erba mija hamsa u erbghin pied quadru (1445) ossia mija u tletin metru quadru cirka (130m2)'.

   Il-Qorti tqis li johrog car mill-emfasi fuq il-kliem 'l-arja fuq il-garage tal-istess venditur' li l-garage ma kienx inkluz fil-bejgh anzi li kien qed jibqa tal-venditur. In oltre huwa car ghal din il-Qorti li l-kliem 'u l-garage bla numru' tnizzlu unikament sabiex

jigi ndikat li l-garage li l-arja ta' fuqu kienet qed tinbiegh ma kellux numru u dan ai fini biss ta' deskrizzjoni mhux ghaliex kien qed jigi wkoll trasferit il-garage!

2. Illi fl-istess kuntratt jekk wiehed ihares lejn id-deskrizzjoni shiha ta' dak li qed jigi akkwistat cioe:

'…jakwista l-arja ta fuq garage tal istess venditur f'Hali Street Haz Zebbug u l-garaxx bla numru u jmiss mill-punent mat triq, min nofsinhar beni ta Nazzareno Bonnici u mill lvant u tramuntana beni tal istess venditur tal kejl ***dina l-arja*** *ta' hamsa u tmenin pied fond ….'* (emfazi tal-Qorti)

huwa car li dak li qed jigi trasferit huwa biss **arja**. In fatti tant li r-rikorrent kien qieghed jixtri unikament l-arja li bhala qisien fil-kuntratt jinghataw biss dawk tal-arja u mhux tal-garaxx.

Il-Qorti tifhem li kieku r-rikorrenti kien qieghed jixtri mhux biss l-arja, izda wkoll il-garaxx, il-kliem uzat fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' kien ikun ferm differenti fejn ir-referenza primarja kienet tkun fuq il-garaxx billi dan kien mibni u tkompli bl-uzu tal-kliem bl-arja tieghu u bis-sottoswol.

In oltre fl-istess kuntratt fejn jigi dikjarat il-provenjenza tal-fond il-kliem uzat huwa prova ulterjuri li dak li xtara r-rikorrent kienet unikament l-arja. In fatti l-kliem uzat huwa s-segwenti:

'…jigi dikjarat li dina l-arja u l-art ta tahta giet lill venditur b'xiri mill poter tal Avukat Dottor Joseph Vella b'att tan Nutar Nichola Said tal erbatax ta Dicembru elf disa mija hamsa u sittin 14.12.65 u li dak iz zmien kienet ghada ghalqa u ghalhekk jiena Nutar niddikjara …'.

3. Il-fatt li r-rikorrent Philip Bugeja ghamel numru kbir ta' snin u cioe' madwar disgha u tletin (39) sena minghajr ma lissen qatt ma hadd li l-garaxx huwa proprjeta' tieghu hija wkoll indikazzjoni cara li effettivament huwa ma xtarax il-garaxx. Fil-fatt li r-rikorrent ghamel dawn is-snin kollha minghajr ma nforma lil hutu li huwa suppost xtara l-garaxx gie ammess minnu stess meta xehed in kontro-ezami fis-seduta tas-27 ta' Jannar, 2022 fejn stqarr illi:

> 'Avukat 1: Qabel gew neqsin il-genituri qatt ma kellimthom lil hutek it-tlieta fuq li ghandhomx titolu jew le fil-garaxx jew kif qed jahdmu hemmek.
>
> Xhud: Le jien kulma kellimt.
>
> Qorti: Hares lejn il-microphone biex tirrispondi. Id-domanda hi qabel ma mietu l-genituri qatt ma mort tghidilhom isma' tieghi hawnhekk.
>
> Xhud: Le, ma kellix ghalfejn.
>
> Qorti: Qatt?
>
> Xhud: Kelli xi obbligu nghid lil xi hadd?
>
> Qorti: Imma qatt ma mort?
>
> Xhud: Qatt m'ghidtilhom. Ma kellix obbligu.

Avukat 1: Jew tikkonferma li qatt ma tlabt xi kirjiet jew xi hlasijiet.

Xhud: Lanqas xejn.'.

Apparti dan jirrizulta pruvat fl-atti li meta sar xoghol ta' konkos fil-garaxx l-ispejjez gew imhallsa mill-missier Joseph Bugeja. Dan huwa wkoll indikazzjoni cara li l-genituri Joseph u Maria konjugi Bugeja kienu baqghu jqisu l-garaxx bhala taghhom wara l-kuntratt. Li kieku verament il-garaxx kien tar-rikorrent l-Qorti tifhem li l-ispejjez kienu jsiru mir-rikorrent bhala l-ispejjez ghal kostruzzjoni tar-residenza tieghu fl-arja mixtrija bil-kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1978. Ir-rikorrenti xehed illi:

'Avukat 1: Sewwa, issa l-garaxx, bejn is-'78 u 2017 meta gew neqsin il-genituri, inti x'ghamilt fih apparti li ghamilt id-dranagg.

Xhud: Id-dranagg, hammilt l-art u tajniha l-konkos bejn l-ahwa, konna mal-ahwa, tajniha l-konkos ghax ma kienx hemm konkos, il-garaxx ma kienx fih konkos; ghamilnieh flimkien jiena u huti, ghax jien kont tal-mistier u huti ma kienx ghadhom tal-mistier, u tajniha l-konkos biex ikun jista' jahdem hija wkoll.

Avukat 1: Sewwa, gifieri inti qed tghid li ghamiltu ma' hutek mela mhux wahdek.

Xhud: Ma' huti meta, l-art ghamiltha ma' huti.

Avukat 1: Tal-garaxx.

Xhud: L-art tal-garaxx.

Avukat 1: U min hallsu dak ix-xoghol, min harighom l-ispejjez ghall-art tal-garaxx?

Xhud: Missieri.'.

4. Prova ohra fl-opinjoni ta' din il-Qorti prova krucjali li l-garaxx ma kienx jifforma parti mill-kuntratt ta' bejgh originali huwa l-fatt li r-rikorrent ma eskludiex fix-xhieda tieghu li huwa sar jaf li l-garaxx huwa tieghu biss wara l-mewt tal-genituri u meta saru ricerki mit-tifla tieghu li hija Nutar. In kontro-ezami stqarr illi:

'Avukat 1: Kien hemmek meta t-tifla sabet il-kuntratt li intom bdejtu tghidu li l-garaxx huwa tieghek.

Qorti: Fhimtu? Qed jistaqsik li ara mhux minnu li inti bdejt tghid li l-garaxx huwa tieghek meta t-tifla gabet il-kuntratt mhux qabel?

Xhud: Jista' jkun ukoll, jista jkun.'.

Il-Qorti tqis li huwa ferm inverosimili li r-rikorrent xtara garaxx li nduna biss li xtrah erbghin sena wara meta kien jifforma parti ntegrali bhala parti fil-kuntratt in kwistjoni. Dan isahhah ferm il-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent

qatt ma xtara l-garaxx in kwistjoni u li l-kuntratt ma jinkludihx.

5. Mill-fatt li l-garaxx dejjem kien meqjus mill-genituri Joseph u Maria konjugi Bugeja li huwa taghhom. Dan il-fatt gie kkonfermat minn tlett xhieda u cioe' minn Salvatore Tanti (fol. 157), Anthony Vella (fol. 158) u Paul Camilleri (fol. 159). A skans ta' ripetizzju l-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda kwotata aktar il' quddiem taht is-sezzjoni '**<u>Provi:</u>**'. Jigi nnutat li hadd minn dawn ix-xhieda ma sarlu kontro-ezami.

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost, minn qari semplici tal-kuntratt u wkoll mill-provi cirkostanzjali jirrizulta lil din il-Qorti minghajr dubju li dak li kien qieghed jixtri r-rikorrent Philip Bugeja bil-kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1978 kien unikament l-arja u mhux ukoll il-garaxx. La darba l-garaxx ma kienx inkluz fil-bejgh dan ifisser li r-rikorrent ma rnexxilux jipprova t-titolu tieghu u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent Philip Bugeja.

Illi finalment din il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li hareg car mill-atti li dak li wassal ghall-kawza odjerna bejn l-ahwa kien unikament interpretazzjoni ferm zbaljata tal-kliem uzat fil-kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1978 (fol. 4) u tqis illi kieku inghata ftit aktar attenzjoni lill-kliem kollu fl-assjem tieghu fil-kuntratt, din il-kawza li rrizulta li hija frivola u vessatorja ghall-ahhar kienet tigi evitata.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi filwaqt li tichad il-hames

eccezzjoni tal-intimati, tilqa′ l-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Gunju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2022