FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 27 ta' Ġunju, 2019

Kawża Nru. 26

Rik. Nru. 268/14JRM

Helen, armla minn Joseph **ŻAMMIT**

vs

Joseph u Madeline konjuġi **MUSCAT**

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-1 ta' April, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attriċi talbet li din il-Qorti (i) tiffissa l-valur li bih jista' jinkera l-fond numru wieħed (1), fil-binja msemmija "*Virgo Flats*", f'numru 20, Triq Salvu Aquilina, Mosta, li l-attriċi għandha minnu s-sehem ta' nofs ($^1/_2$) mhux maqsum bi proprjetà assoluta u n-nofs mhux maqsum l-ieħor b'użufrutt; (ii) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuha l-kumpens skond l-imsemmi valur lokatizju b'seħħ mill-5 ta' Marzu, 2014, 'il quddiem talli huma qegħdin jokkupaw l-imsemmi post; u (ċ) tikkundannahom ukoll iħallsuha l-kumpens għall-istess okkupazzjoni sa qabel ma ntbagħtitilhom l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' April, 2014, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ġunju, 2014, li bih tat żmien lill-imħarrkin biex iressqu t-Tweġiba Maħlufa tagħhom, u tawlet iż-żmien lill-attriċi biex tressaq ix-xhieda tagħha bil-mezz tal-affidavit, wara li l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx oġġezzjoni li din il-Qorti kif presjeduta tibqa' tisma' l-kawża;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin miżżewġin Muscat fit-12 ta' Ġunju, 2014, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, talbu lill-attriċi tgħid liema, mill-fatti msemmija, hija kienet taf personalment kif jitlob l-artikolu 156(1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili; li l-azzjoni attriċi kif magħmula ma tistax titmexxa għaliex hija waħda li titlob il-ħolqien ta' kirja; li din il-Qorti ma għandhiex il-kompetenza *ratione materiae* li tqis it-tieni talba; u li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin kif maħsuba fl-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu li kellhom iħallsu xi kumpens lill-attriċi kif tippretendi, għaliex kien bil-permess u r-rieda ta' missier l-intimata u kif ukoll tal-attriċi nnifisha li hi u żewġha stabilew id-dar taż-żwieġ tagħhom fil-post imsemmi. Żiedu jgħidu li dak li wassal lill-attriċi biex tiftaħ din il-kawża kienet kwestjoni marbuta mal-wirt ta' żewġ l-attriċi u li din il-kawża nfetħet b'pika. Warrbu t-talbiet attriċi wkoll għaliex l-imħarrka hija wkoll sid ta' nofs mhux maqsum tal-post;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2014, li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni tat-tieni u tat-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin, qabel kull ħaġ'oħra;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tas-26 ta' Novembru, 2015[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari billi ma huwiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, ordnat li l-kelma "kera" fit-tieni talba attriċi tibidel bil-kelma "kumpens", u li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi fil-mertu, bla ħsara għall-eċċezzjonijiet preliminari l-oħrajn;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Mejju, 2016[2], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-post mertu ta' din il-kawża f'kull perjodu ta' ħames snin il-wieħed bejn is-sena

[1] Paġġ. 80 – 7 tal-proċess
[2] Paġ. 101 tal-proċess

1985 u s-sena 2014, kif ukoll ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-kontro eżamijiet tal-partijiet;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku tat-13 ta' Ġunju, 2016[3], maħluf kif imiss waqt is-smigħ tat-22 ta' Ġunju, 2016[4];

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2016[5], li bih laqgħet talba magħmula mill-partijiet biex jitħallew iressqu lill-perit tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat in-Nota tal-Perit tekniku tat-22 ta' Settembru, 2016[6], bit-tweġibiet għall-mistoqsijiet magħmulin lilu, liema mistoqsijiet huma wkoll parti mill-istess nota;

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet fis-16 ta' Novembru, 2016[7], quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, li biha qablu li jittrattaw il-kawża permezz ta' Noti ta' Sottomissjonijiet;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attriċi fid-9 ta' Jannar, 2017[8];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin tas-7 ta' Marzu, 2017[9], bi tweġiba għal dik tal-attriċi;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet waqt is-smigħ tat-22 ta' Marzu, 2017;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

[3] Paġġ. 117 sa127 tal-proċess
[4] Paġ. 146 tal-proċess
[5] *Ibid.*
[6] Paġġ. 149 sa 153 tal-proċess
[7] Paġ. 195 tal-proċess
[8] Paġġ. 197 sa 202 tal-proċess
[9] Paġġ. 205 sa 225 tal-proċess

Illi din hija azzjoni għal kundanna ta' ħlas ta' kumpens lil sid ta' fond għall-użu tiegħu. L-attriċi hija sid ta' post flimkien ma' bintha l-imħarrka, liema post hu d-dar taż-żwieġ tal-istess imħarrka u żewġha. L-attriċi trid li, ladarba hija tgawdi l-jedd ta' użufrutt fuq is-sehem li bintha għandha mill-istess post, bintha u żewġha jibdew iħallsuha l-kumpens għall-użu li qegħdin jagħmlu mill-istess post;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, talbu lill-attriċi tgħid liema, mill-fatti msemmija, hija kienet taf personalment kif jitlob l-artikolu 156(1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, li l-azzjoni attriċi kif magħmula ma tistax titmexxa għaliex hija waħda li titlob il-ħolqien ta' kirja, li din il-Qorti ma għandhiex il-kompetenza ratione materiae li tqis it-tieni talba, u li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni tal- ħames snin kif maħsuba fl-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu li kellhom iħallsu xi kumpens lill-attriċi kif tippretendi, għaliex kien bil-permess u r-rieda ta' missier l-intimata u kif ukoll tal-attriċi nnifisha li hi u żewġha stabilew id-dar taż-żwieġ tagħhom fil-post imsemmi. Żiedu jgħidu li dak li wassal lill-attriċi biex tiftaħ din il-kawża kienet kwestjoni marbuta mal-wirt ta' żewġ l-attriċi u li din il-kawża nfetħet b'pika. Warrbu t-talbiet attriċi wkoll għaliex l-imħarrka hija wkoll sid ta' nofs mhux maqsum tal-post;

Illi bis-sentenza preliminari tagħha tas-26 ta' Novembru, 2015, din il-Qorti ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari;

Illi din is-sentenza qiegħda tqis it-talbiet attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-imħarrkin li dwarhom għadha ma ngħatatx sentenza;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-attriċi kienet miżżewġa lil Joseph Żammit li miet testat fl-10 ta' April tal-1984. Il-miżżewġin Żammit kellhom tlitt (3) itfal, l-imħarrka u żewġ ħutha oħrajn. Il-wirt ta' Joseph Żammit hu regolat bis-saħħa ta' testment *unica charta* magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anġlu Vella tal-5 ta' Awwissu tal-1983, li bih it-testaturi ħallew lil min jibqa' ħaj l-aħħar minnhom l-użu u l-użufrutt tal-ġid ta' min minn fosthom ikun miet l-ewwel, bil-ġid tal-premort jgħaddi favur it-tliet ulied f'ishma ndaqs bejniethom, iżda bid-dritt tas-superstiti li, f'każ ta' ħtieġa għall-manteniment, jista' jiddisponi mill-ġid suġġett għall-użufrutt bla ma jkun meħtieġ jinkiseb il-kunsens tal-werrieta;

Illi fost il-ġid li kien jagħmel mill-wirt ta' Joseph Żammit, kien hemm blokka ta' bini bl-isem ta' "*Virgo Flats*" f'numru 20, Triq Salvu Aquilina, fil-Mosta, liema ġid inbena matul iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi fuq art miksuba minnu fl-1979 matul iż-żwieġ tagħhom;

Illi l-imħarrkin iżżewġu wara mewt Joseph Żammit u marru jgħixu f'wieħed mill-appartamenti tal-imsemmija binja, li jġib in-numru wieħed (1);

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma tas-16 ta' Ottubru, 1989[10] , fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, ulied l-imsemmija konjuġi Żammit qasmu l-korp ta' appartamenti bl-isem ta' "*Virgo Flats*" li ġie lilhom mingħand missierhom. Fost l-imsemmi ġid li għadda għand l-imħarrka, kien hemm il-fond numru wieħed (1) li jagħmel mill-istess korp u li sadattant kien id-dar taż-żwieġ tal-istess imħarrka u żewġha;

Illi fl-1998, l-attriċi fetħet kawża quddiem din il-Qorti biex titlob it-tħassir tal-kuntratt ta' qasma li kien sar bejn uliedha. It-talba tagħha ma kenitx milqugħa b'sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Frar, 2006[11], li għaddiet f'ġudikat;

Illi f'Marzu tal-2014[12], l-attriċi bagħtet ittra uffiċjali lill-imħarrkin biex titlobhom iħallsu kumpens għall-użu li kienu qegħdin jagħmlu mill-appartament. Hija fetħet din il-kawża f'April tal-2014;

Illi l-aspetti ta' xejra legali li l-Qorti għandha quddiemha f'din il-kawża jitolbu li jsir stħarriġ dwar il-jedd tal-attriċi li titlob kumpens għall-użu li bintha u żewġha qed jagħmlu minn post li hija tgawdi l-jedd ta' użufrutt fuq is-sehem li bintha għandha minnu. Jidher li l-azzjoni attriċi tinbena fuq il-jedd li l-liġi tagħti lil kull użufruttwarju għall-frottijiet li tista' tagħti l-ħaġa mħollija b'użufrutt[13];

Illi kif din il-Qorti (kif presjeduta) tenniet fis-sentenza bejn fost oħrajn, l-istess partijiet, fit-8 ta' Frar, 2006[14], il-liġi trid li sid ma jistax jagħmel ħsara lill-jeddijiet tal-użufruttwarju b'egħmilu jew b'kull mod ieħor[15]. L-użufruttwarju huwa dik il-persuna li tħaddan il-jedd reali li tgawdi l-ħwejjeġ li ħaddieħor huwa sidhom, bl-obbligu li tħares is-sustanza ta' dawk il-ħwejjeġ kemm fil-materja u kif ukoll fis-sura tagħhom[16], u trid troddhom lura lis-sid fl-istat li kienu jinstabu fih meta jagħlaq l-użufrutt[17]. It-tgawdija tal-ħaġa hija, għalhekk, wieħed mill-effetti ewlenin tal-jedd tal-użufruttwarju. Iżda t-tgawdija ma tfissirx bilfors iż-żamma fiżika tal-ħaġa li tkun suġġetta għall-użufrutt, għaliex dan l-għan jintlaħaq ukoll jekk il-ħaġa tkun f'idejn terza persuna li tħallas kera jew korrispettiv ieħor lill-użufruttwarju;

[10] Dok "B", f'paġġ. 8 – 12 tal-proċess
[11] Dok "Ċ", f'paġġ. 13 sa 22 tal-proċess
[12] Dok"D", f'paġ. 23 tal-proċess
[13] Artt. 332 u 333(3) tal-Kap 16
[14] Citaz. Nru. 1098/98 JRM fl-ismijiet ***Helen armla ta' Joseph Żammit vs Madeleine Muscat et*** (mhix appellata)
[15] Art. 346 tal-Kap. 16
[16] Art. 328 tal-Kap. 16
[17] Art. 349(2) tal-Kap. 16. Ara wkoll App. Ċiv. **26.5.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Concetta Abela et vs Pauline Vella Moran et***

Illi l-użufrutwarju jista' dejjem iċedi t-tgawdija tal-jedd tiegħu, sew b'liberalità kif ukoll b'titolu oneruż[18];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, il-post huwa f'idejn l-imħarrkin li għandhom sehem minnu, billi l-imħarrka hija n-*nuda proprietaria* tas-sehem tan-nofs ($^1/_2$) mhux maqsum tiegħu li ommha l-attriċi għandha s-sehem tan-nofs l-ieħor bi proprjetà. Din hija parti mid-difiża li tqanqal l-imħarrka, jiġifieri li hija sid ta' nofs mhux maqsum tal-post. Lill-Qorti jirriżultalha li l-imħarrka saret sid tan-nofs tal-fond li kien jappartjeni lil missierha bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma tas-16 ta' Ottubru, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, iżda fil-fehma tagħha, l-akkwist li għamlet l-imħarrka ma jbiddel xejn mil-jedd ta' ommha l-użufruttwarja fuq il-post, tant li dan il-jedd jibqa' fis-seħħ sakemm l-użufruttwarja ma tkunx irrununzjat għalih[19];

Illi hawnhekk għandha relevanza it-tieni difiża tal-imħarrka, li tgħid li kien bil-permess u r-rieda ta' missierha u kif ukoll ta' ommha l-attriċi nnifisha, li l-imħarrkin stabbilew id-dar taż-żwieġ tagħhom fil-post imsemmi. Dak li donnha l-imħarrka qed tinsinwa b'din it-tieni difiża tagħha hija li billi l-attriċi kkonċediet lil bintha u żewġha biex jistabbilixxu d-dar taż-żwieġ tagħhom f'dan il-post, fih innifsu dan għandu jitqies bħala rinunzja għall-jeddijiet li hija kellha bħala użufruttwarja fuqu;

Illi l-Qorti ma tarax x'siwi għandu dan it-tieni argument meta l-liġi tqis li trasferiment ta' dritt reali fuq proprjetà, inkluż għaldaqstant dak ta' użufrutt (għaliex il-liġi tqis l-użufrutt bħala jedd reali), għandu siwi biss jekk kemm-il darba jsir b'att pubbliku jew b'kitba privata[20]. F'din il-kawża, lill-Qorti ma jirriżultalha li kien hemm xejn maqbul bil-miktub bejn l-attriċi u l-imħarrka. L-anqas ma tirriżulta xi waħda miċ-ċirkustanzi meqjusa mil-liġi li jwasslu biex użufrutt jista' jitqies bħala mitmum[21]. Għaldaqstant, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin mhix tajba u mhix sejra tintlaqa;

Illi l-Qorti issa sejra tqis it-talbiet attriċi. Dak li qed titlob l-attriċi huwa li, qabel xejn, din il-Qorti tistabilixxi l-valur lokatizzju li l-istess post iġib fuq is-suq. Din it-talba hija mistħoqqa għaliex, fejn tidħol it-tgawdija ta' frottijiet ċivili tal-ħaġa mħollija b'użufrutt, il-liġi tgħid li dawn jitqiesu miksuba ġurnata b'ġurnata u jmissu lill-użufruttwarju skond ma jkun iż-żmien tal-

[18] Art. 340 tal-Kap. 16
[19] Art. 383 tal-Kap. 16
[20] Art. 1233(1) tal-Kap. 16
[21] Art. 378 tal-Kap. 186

użufrutt tiegħu[22] u s-sid m'għandux jedd li, b'egħmilu jew b'xi mod ieħor, jagħmel ħsara lill-jeddijiet tal-użufruttwarju[23];

Illi permezz ta' ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014, l-attriċi interpellat lill-imħarrkin sabiex iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni li għamlu tal-fond tul dawn l-aħħar disgħa u għoxrin (29) sena. Mill-provi, jirriżulta li l-imħarrkin kienu qed jokkupaw il-fond bil-kuntentiza tagħha u ta' żewġha meta kien għadu ħaj, u mis-16 ta' Ottubru, 1989, 'il quddiem, l-imħarrka ġiet li akkwistat titolu fuq nofs dan il-fond, u għaldaqstant hija komproprjetarja mal-attriċi. Fin-Nota ta' Sottomissjonjiet tagħhom, l-imħarrkin ixebbhu l-arranġament li ntlaħaq bejnha u żewġha, u l-ġenituri tagħha mal-istitut tal-Kommodat[24]. Jisħqu li l-użu huwa wieħed determinat, u jixxiebah ma' kuntratt ta' kera ħlief li l-kumpens huwa wieħed gratuwitu. L-attriċi, min-naħa l-oħra, tgħid li ma kien hemm ebda rabta bejnha u l-imħarrkin, u tisħaq li bħala użufruttwarja, qiegħda tiġi mċaħħda minn kull tgawdija u għaldaqstant għandha jedd li titlob kumpens[25]. Fid-dawl ta' dak li ser jingħad hawn taħt, il-Qorti ma jidhrilhiex li ntwera b'xi mod li bejn l-attriċi (u żewġha, sakemm kien għadu ħaj) u l-imħarrka (jew ħutha) kien hemm rabta msejsa fuq il-kommodat minflok dik aktar aċċertabbli mnissla mid-dispożizzjonijiet tat-testment;

Illi l-Qorti ssib ta' siwi rilevanti dak li l-attriċi u żewġha stabilew fit-testment '*unica charta*' tagħhom, dwar kif kellha tkun it-tgawdija tagħhom tal-ġid li akkwistaw u ħadmu għalih tul is-snin. Huma ħallew lil min jibqa' ħaj l-aħħar minnhom l-użu u l-użufrutt tal-ġid ta' min minn fosthom ikun miet l-ewwel, bil-ġid tal-premort jgħaddi favur it-tliet ulied f'ishma ndaqs bejniethom. Fl-istess testment, it-testaturi żammew id-dritt li s-superstiti fosthom, f'każ ta' ħtieġa għall-manteniment, jista' jiddisponi mill-ġid suġġett għall-użufrutt bla ma jkun meħtieġ jinkiseb il-kunsens tal-werrieta;

Illi minn kliem din il-klawsola testamentarja, il-Qorti tasal għall-fehma li għalkemm il-ġid ta' min jiġi nieqes l-ewwel minnhom kellu jgħaddi għand it-tliet ulied, kif fil-fatt ġara bil-mewt ta' żewġ l-attriċi, is-supersiti żammet bla mittiefes il-jedd tagħha għat-tgawdija jew użufrutt, inkluż il-jedd li tiddisponi mill-ġid f'każ li tqum il-ħtieġa;

Illi għalkemm l-imħarrka akkwistat titolu ta' sid fuq is-sehem mill-post li ġej min-naħa ta' missierha, dan kien dejjem limitat għall-jedd tan-nuda proprjetà suġġett għall-jedd ta' użufrutt favur l-attriċi ommha fuq il-post kollu. Iċ-ċaħda minn dan il-jedd tista tissarraf biss f'għoti ta' kumpens, li l-qrati

[22] Art. 335 tal-Kap 16
[23] Art. 346 tal-Kap 16
[24] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 220 – 2 tal-proċess
[25] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 198 tal-proċess

ġeneralment ikejluh mal-valur lokatizzju li jġib il-fond suġġett għal jedd bħal dak[26];

Illi l-espert tekniku maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li l-valur lokatizzju tal-proprjetà mertu tal-kawża huwa funzjoni f'termini ta' perċentwali tal-valur tal-fond bħala liberu u frank, filwaqt li għas-snin l-imgħoddija, l-espert mexa fuq l-indiċi ndikati minnu fit-tabella mehmuża mar-rapport meħud kont tat-tibdil fil-valur ta' proprjetà li tixbahha matul is-snin imsemmija. Il-valur lokatizzju li l-espert wasal għalih mid-data tal-okkupazzjoni tal-fond mill-imħarrkin (1984) sal-preżentata tal-ittra uffiċjali (2014) huwa fl-ammont ta' sitta u disgħin elf sitt mija u tlieta u disgħin euro (€96,693)[27]. Il-Qorti tqis ukoll illi l-imħarrkin ma talbux li jitqabbdu periti perizjuri biex jikkontestaw is-sejbiet tal-perit tekniku, għalkemm eskutew lill-perit permezz ta' numru ta' mistoqsijiet f'dan ir-rigward u li huwa wieġeb għalihom[28];

Illi għalkemm qorti mhix obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u għandha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra, mill-banda l-oħra, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li għandu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat minnha billi l-Qorti m'għandhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Mill-atti joħroġ ċar illi l-mertu ta' din il-kawża huwa wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi deċiż mill-Qorti mingħajr il-kostatazzjonijiet u l-fehma ta' espert fil-qasam. B'danakollu, kif ġie ritenut minn dawn il-Qrati, *"dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika*" [29] u li "*Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kinetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni, madankollu, kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku*"[30];

Illi fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ, u wara li eżamint b'reqqa l-provi fil-kumpless tagħhom, il-Qorti hija tal-fehma illi l-fatt li l-imħarrka hija sid ta' sehem mill-post ma jinċidix fuq jekk il-kumpens jew frott li l-attriċi jistħoqqilha tieħu mit-tgawdija tagħha tal-użufrutt jitkejjilx ukoll fuq il-fatt li hija biss sid ta' sehem mill-istess post. Il-jedd tal-attriċi li tgawdi mill-frottijiet imnissla mill-użufrutt imħolli lilha jeżisti lil hinn minn jekk hija għandhiex jew le sehem minnu. Li kieku l-post kien kollu ġid parafernali ta' żewġha premort, il-jedd tal-użufrutt tagħha kien ikun xorta waħda;

---

[26] Ara f'dan is-sens P.A. LFS **4.12.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Ellul et vs Emeric Ellul*** (mhix appellata)
[27] Ara paragrafu 4.0 tar-relazzjoni tal-perit tekniku f'paġ. 123 tal-proċess
[28] Ara Dok. "A5" f'paġġ. 149 – 153 tal-proċess
[29] App. Ċiv. **19.11.2001** fil-kawża fl-ismijet ***Joseph Calleja noe vs John Mifsud***
[30] App Ċiv. **12.2.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Jean Carlo Fino et vs Joseph Vella et*** u r-referenzi hemm imsemmija

Illi l-Qorti tqis li għar-raġunijiet imsemmija, ir-rapport tal-espert tekniku mhux ta' min jiskartah. Dan jingħad ukoll dwar il-fehmiet mogħtijin minnu meta mressaq b'xhud in eskussjoni. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi l-**ewwel talba attriċi** hija tajba u sejra tilqagħha. Marbuta magħha hija t-**tielet talba** li wkoll sejra tintlaqa';

Illi fir-rigward tat-**tieni talba attriċi**, l-attriċi qiegħda titlob kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-imħarrkin mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali 'l quddiem. Din it-talba kif magħmula se jkollha tabilfors tintlaqa' b'mod limitat għaż-żmien li fih qiegħda tingħata din is-sentenza. Dan jingħad għaliex filwaqt li tista' ssir il-likwidazzjoni tal-kumpens sa dakinhar li ntbagħtet l-ittra uffiċjali f'Marzu tal-2014, din il-Qorti mhix f'qagħda li tistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond għas-snin li ġejjin jew li tipprova tbassar fil-għama x'se jkun tali valur. Aktar u aktar fid-dawl tar-rejaltà tal-qagħda lokali dwar il-kirjiet ta' postijiet ta' abitazzjoni, hija ħaġa għal kollox spekulattiva li wieħed jażżarda jgħid kemm iġib il-fond mertu tal-każ fiż-żminijiet li ġejjin li kieku kellu jinkera fuq is-suq. Għalhekk, il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni magħmula mill-attriċi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha[31] li għandha ssir likwidazzjoni għall-ammont ta' kumpens għaż-żmien wara d-data meta ntbagħtet l-ittra uffiċjali;

Illi, madankollu, safejn it-tieni talba attriċi trid li l-imħarrkin għandhom jibqgħu jħallsu lill-attriċi kumpens talli jokkupaw fond li fuqu l-attriċi tkun qiegħda tgawdi l-jedd ta' użufrutt, din it-talba sejra tintlaqa' bħala talba dikjaratorja u sakemm jibqgħu jissussistu l-kundizzjonijiet imnissla fit-testment li bis-saħħa tiegħu nħalaq il-jedd ta' użufrutt imsemmi;

Illi fl-aħħarnet, il-Qorti sejra tistħarreġ ir-**raba' eċċezzjoni preliminari** li qajmu l-imħarrkin, li tgħid li t-tielet talba milquta biż-żmien tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2156 tal-Kodiċi Civili;

Illi ż-żmien tal-preskrizzjoni jrid jitqies b'riferenza għall-azzjoni kif imfassla[32]. Din hija għażla li l-liġi tagħti lil kull parti attriċi, u hija fuq din l-għażla li jiddependi l-eżitu tal-azzjoni. Dan ifisser li jekk parti tagħżel li tressaq il-pretensjonijiet tagħha kontra parti oħra fuq kawżali partikolari, l-eċċezzjoni li titqanqal mill-parti mħarrka kontra l-azzjoni magħmula kontriha trid titkejjel fuq dik il-kawżali u mhux fuq x'taħseb il-parti mħarrka li setgħet kienet il-kawżali vera. Għalhekk, il-Qorti trid tqis jekk l-artikolu tal-preskrizzjoni li jkun eċċepit ikunx japplika għaċ-ċirkostanzi tal-azzjoni li l-eċċezzjoni trid twaqqaf;

[31] §§ 21 – 2 f'paġ. 201 tal-proċess
[32] App. Ċiv. **24.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Testaferrata Boniċi*** (Kollez. Vol: **XLII.i.153**) u Kumm **29.11.1971** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Calleja vs Anthony Portelli noe*** (mhix pubblikata)

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi din l-eċċezzjoni tressqet mill-imħarrkin fit-Tweġiba Maħlufa tagħhom, u fin-Nota ta' Sottomissjonijiet[33] tagħhom jindikaw li jsejsu dik l-eċċezzjoni fuq dak li jipprovdi l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi. Billi l-imħarrkin qatt ma irrinunzjaw formalment għaliha, għalhekk il-Qorti hija marbuta li tiddeċidiha b'kap għaliha f'din is-sentenza[34]. Mis-segwenza tal-eċċezzjonijiet kif imressqa fit-Tweġiba maħlufa, il-Qorti waslet għal fehma illi r-raba' eċċezzjoni hija marbuta mat-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari li dwarhom din il-Qorti għamlet l-osservazzjonijiet tagħha u ċaħdithom fis-sentenza preliminari billi sabet li l-azzjoni attriċi mhix waħda li tistabbilixxi rabta ta' kirja;

Illi, minbarra dan, jinsab stabbilit li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili jgħoddu biss għal pretensjonijiet ta' ħlas ta' krediti imma mhux għal pretensjonijiet dwar l-eżistenza tal-kreditu nnifsu jew tal-obbligazzjoni li tnisslu[35]. Biex il-jedd tal-użufrutt jintilef għaliex ma jsirx użu minnu, iż-żmien tal-preskrizzjoni mhuwiex dak imsemmi fl-artikolu indikat mill-imħarrkin, imma żmien ieħor li ma semmewx, u qorti trid tqis eċċezzjoni dwar preskrizzjoni fuq dak li tindika l-parti li tqajjem l-eċċezzjoni u mhux billi l-Qorti toqgħod tara liema kienet il-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ. Huwa stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni ma tgħaddix bejn l-użufruttwarju u l-wirt dwar drittijiet li jidħlu fil-wirt[36]. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-ammont mitlub mill-attriċi dwar il-jedd tagħha li tgawdi l-ġid imħolli lilha b'użufrutt ma jaqax taħt l-ebda waħda mill-istanzi msemmija taħt il-paragrafu (a) sa (f) tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk lanqas din ir-raba' eċċezzjoni ma sejra tiġi milqugħa;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-imħarrkin u ssib li dak mitlub fit-tielet talba attriċi ma waqax bil-preskrizzjoni;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi ssib li l-valur lokatizju tal-Flat 1, 20, "*Virgo Flats*" fi Triq Salvu Aquilina fil-Mosta huwa funzjoni (f'termini ta' perċentwali) tal-valur tal-fond bħala liberu u frank, soġġett għal tibdil fil-valur ta' proprjetà matul is-snin;

---

[33] § 23 f'paġ. 219 tal-proċess
[34] Art. 730 tal-Kap 12
[35] P.A. FM **4.2.1974** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anastasi et vs Avukat Paul Mallia noe et*** (mhix pubblikata)
[36] App. Ċiv. **23.2.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Demajo et vs Azzopardi*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.145**)

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi ssib li sakemm jibqgħu jipprevalu l-kundizzjonijiet li bihom tnissel il-jedd ta' użufrutt favur l-attriċi, l-imħarrkin iridu jagħtu kumpens lill-attriċi għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond;

Tilqa' it-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu lill-attriċi s-somma ta' sitta u disgħin elf sitt mija u tlieta u disgħin ewro (€96,693) bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond minn dakinhar li tnissel il-jedd tal-użufrutt tal-attriċi fuq l-imsemmi fond sal-preżentata tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin fil-mertu bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu l-**ispejjez kollha tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef,
Imħallef

27 ta' Ġunju, 2019

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

27 ta' Ġunju, 2019