QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 15

Rikors numru 556/15/1 JPG

Fl-Atti tas-Subbasta Numru 22/15 fl-ismijiet:

Anthony Meli u martu Ynskje Meli

v.

John Bugeja

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-intimati eżekutanti miżżewġin Meli (minn issa 'l hemm imsejħin "l-appellanti") minn digriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Lulju, 2015, (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-provvediment") li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet it-talba ta' Louiselle Buġeja (mart l-intimat eżekutat John Buġeja, imma li minnu

hija legalment mifruda) (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellata") b'mod limitat u tatha erba' xhur mid-data tal-provvediment sabiex tressaq il-proċeduri appożiti quddiem il-Qorti tal-Familja biex jiġu stabbiliti d-drittijiet preċiżi tagħha fuq il-garaxx numru 3, Triq Moroni, Gżira;

2. Il-provvediment jgħid hekk:

> "***Ikkonsidrat:***
>
> *"It-talba odjerna si tratta ta' rikjesta da parti ta' Louiselle Bugeja li l-bejgh in subbasta tal-proprjeta garaxx Numru 3 fi Triq Moroni, Gzira jigi mibjugh in subbasta bhala suggett ghall-uzufrutt ta' Louiselle Bugeja b'tali mod li tinbiegh biss in-nuda proprjeta' ta' nofs indiviz tal-istess garaxx.*
>
> *"Is-subbastant rikorrent oggezzjona ghal tali talba stante li fil-kuntratt ta' separazzjoni bejn John Bugeja u martu Louiselle Bugeja, b'kuntratt datat 26 t'April, 2011 fl-atti tan-Nutar Christine Abela vide Dok A minn Fol 5 sa Fol 17, l-imsemmi garaxx baqa' in komunjoni bejn il-partijiet u d-dritt ta' uzufrutt dwar l-imsemmi garaxx ma jissemma mkien.*
>
> ***"Ikkonsidrat:***
>
> *"Il-Qorti rat u ezaminat il-kuntratt ta' separazzjoni bejn il-konjugi Bugeja (Vide Dok A) u tgharaf illi minkejja dak sollevat fir-rikors promotorju, bhala stat ta' fatt id-dritt ta' uzu u abitazzjoni gie riservat ghar-residenza matrimonjali tal-konjugi li giet assenjata lil Louiselle Bugeja. Ebda dritt ta' uzufrutt jew dritt ta' uzu u abitazzjoni ma gie assenjat lil Louiselle Bugeja rigwardanti il-garaxx Numru 3 fi Triq Moroni, l-Gzira. Infatti, l-loan dwar dan il-garaxx jissemma f'porzjon A liema porzjon A gie assenjat lil John Bugeja.*
>
> *"Louiselle Bugeja u John Bugeja waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kaz odjern dehru konvinti illi l-ftehim bejn il-konjugi Bugeja kien li dan il-garaxx Numru 3 fi Triq Moroni, Gzira kellu jkun ghall-uzu esklussiv ta' Louiselle Bugeja u dana kollu kellu jigi inkorporat fil-kuntratt ta' separazzjoni personali.*
>
> *"Din il-Qorti, wara li rat u ezaminat ir-risposta ta' Anthony Meli tgharaf illi d-drittijiet tal-kontraenti fil-kuntratt ta' seprazzjoni fejn si tratta tal-garaxx in ezami mhuwiex daqstant car u din il-Qorti ma tarax li huwa kaz ta' interpretazzjoni, izda huwa iktar kaz ta' lacuna, liema lacuna*

Louiselle Bugeja u John Bugeja ghandhom jindirizzaw quddiem il-Qorti kompetenti cioe' il-Qorti tal-Familja.

"Ghaldaqstant, il-Qorti waqt illi tilqa' it-talba tar-rikorrenti Louiselle Bugeja fl-aktar sens limitat billi takkorda erba' xhur zmien millum lill-istess Louiselle Bugeja sabiex tintavola dawk il-proceduri appoziti quddiem il-Qorti tal-Familja sabiex jigu stabbiliti d-drittijiet precizi fuq il-garaxx numru 3, Triq Moroni, Gzira."";

3. B'Rikors tal-Appell imressaq fis-6 ta' Lulju, 2015, u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-appellanti talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell tagħhom, billi tħassar u tirrevoka l-provvediment u tiċħad it-talbiet tal-appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;

4. B'Risposta mressqa fid-29 ta' Lulju, 2015, l-appellata qalet li l-appell għandu jiġi miċħud u l-provvediment konfermat fl-interità tiegħu, bl-ispejjeż ta' din l-istanza jitħallsu mill-appellanti eżekutanti;

5. Minkejja li l-intimat eżekutat John Buġeja kien notifikat bl-appell bil-mezz tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni, huwa naqas li jressaq tweġiba fiż-żmien li tagħtih il-liġi;

6. Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-12 ta' Jannar, 2021, li biha qablu li ma kienx hemm għalfejn li s-Sinjurija Tiegħu il-Prim'Imħallef jastjeni milli jibqa' jisma' l-każ u fejn qalu li ma kellhomx x'iżidu mal-atti bil-miktub imressqin minnhom;

7. Rat l-atti kollha tal-kawża;

8. Rat li l-appell tħalla għal-lum għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan hu każ fejn, waqt proċedura għal bejgħ ta' sehem mhux maqsum minn ġid immobbli (garaxx) f'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti, saret dikjarazzjoni li s-sehem mhux maqsum mill-imsemmi ġid huwa suġġett għall-użufrutt favur terza persuna (l-appellata). L-appellata tgħid li, meta ġiet biex tinfired minn ma' żewġha l-eżekutat, kien intlaħaq ftehim bejniethom li hi kellha tingħata l-jedd ta' użu u abitazzjoni kemm fuq id-dar taż-żwieġ, kif ukoll fuq il-garaxx li jagħmel parti minn ġidhom. Filwaqt li dan il-jedd fuq id-dar jirriżulta mill-kuntratt ta' firda personali ta' bejniethom, il-kuntratt ma jgħid xejn fir-rigward tal-istess jedd li hija tgħid li għandha fuq il-garaxx, u dan minkejja li l-garaxx jintuża esklussivament minnha, u d-dejn mal-bank li kien hemm fuqu tħallas minnha wkoll. Għaldaqstant, hija tgħid li s-sehem li seta' akkwista żewġha s-subbastat fuq il-garaxx huwa limitat għan-nuda proprjetà filwaqt li l-appellata għandha favur tagħha l-jedd ta' użufrutt fuq is-sehem tiegħu;

10. Illi l-ewwel Qorti, wara li qieset it-tweġiba tal-appellanti, sabet li l-kuntratt hu nieqes mill-kjarezza meħtieġa u minflok huwa suġġett għal *lacuna* li, fil-fehma tagħha, għandha tiġi indirizzata bejn l-appellata u

żewġha John Buġeja quddiem il-Qorti kompetenti, il-Qorti tal-Familja. L-ewwel Qorti għaldaqstant tat lill-appellata żmien biex tressaq dawk il-proċeduri, u waqqfet il-proċeduri tal-bejgħ bis-subbasta;

11. Illi qabel ma l-Qorti tqis l-aggravji tal-appellanti, jeħtieġ li tagħmel dawn l-osservazzjonijiet. Jibda biex jingħad li l-appellata ressqet din il-proċedura fl-atti tas-subbasta li ġġib bħala ismijiet l-appellanti u żewġha John Buġeja, u li hi mhix parti fihom. It-talba attriċi ma hijiex biex tiġi sospiża s-subbasta, għalkemm li b'digriet tas-25 ta' Ġunju, 2015, l-ewwel Qorti sabet li l-bejgħ ma setax isir fid-data li ġiet iffissata mill-Qorti għal raġunijiet imsemmija fl-istess digriet. It-talba tal-appellata hija waħda dikjaratorja maħsuba sabiex l-ewwel Qorti tordna li l-bejgħ f'subbasta jkun biss tan-nuda proprjetà tas-sehem mhux maqsum li l-appellat eżekutat John Buġeja għandu fil-garaxx;

12. Illi mill-atti jirriżulta li minkejja li l-appellata ttantat tinnotifika lill-partijiet kollha bir-Rikors promotur, ġew notifikati biss l-appellanti subbastanti li, min-naħa tagħhom, ressqu Tweġiba, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ikkontestaw bis-sħiħ dak mitlub. L-eżekutat John Buġeja la ġie notifikat u lanqas ressaq Tweġiba, għalkemm huwa deher għas-smigħ li nżamm mill-ewwel Qorti, u kien mgħejjun mill-istess avukat tal-fiduċja mqabbad mill-appellata;

13. Illi mill-atti jirriżulta wkoll li xhud waħdieni li tressaq f'din il-kawża kienet l-appellata. Dan qed jingħad fid-dawl tal-fatt li l-ewwel Qorti aċċennat għal xhieda mogħtija mill-eżekutat John Buġeja (meta dan ma jidhirx li fil-fatt xehed);

14. Illi l-appellanti qajmu **tliet aggravji** mill-provvediment appellat. L-ewwel aggravju huwa fis-sens li, ladarba l-ewwel Qorti sabet li mill-kuntratt ta' firda personali ma jirriżultax li l-appellata għandha jedd ta' użufrutt fuq il-garaxx mertu tal-kawża, l-ewwel Qorti żbaljat meta tat żmien lill-appellata sewwasew biex tressaq il-pretensjoni tagħha quddiem il-Qorti tal-Familja. It-tieni aggravju huwa li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti miġjuba quddiemha meta sabet li l-kuntratt ta' bejn l-appellata u bejn żewġha mhux ċar. It-tielet aggravju jgħid li dak li l-ewwel Qorti ssuġġeriet u tat żmien lill-appellata biex tagħmel, jikser dak tgħid il-liġi fl-Artikolu 352(2) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili;

15. Illi dwar **l-ewwel aggravju**, jiġifieri jekk l-ewwel Qorti kellhiex tagħti żmien lill-appellata biex tressaq proċeduri quddiem il-Qorti tal-Familja u tindirizza n-nuqqasijiet li tilmenta minnhom hemmhekk, l-appellanti jgħidu li l-ewwel Qorti messha qagħdet fuq il-kuntratt ta' firda personali li ma jħalli ebda lok għal interpretazzjoni, minn fejn jirriżulta li l-appellata m'għandha beda jedd ta' użu u abitazzjoni fuq il-garaxx;

16. Illi l-appellata tilqa' għal dan l-aggravju billi tgħid li l-ewwel Qorti ma tat ebda deċiżjoni dwar it-talba attriċi iżda sempliċiment akkordat żmien biex in-nuqqas li l-appellata tilmenta minnu jiġi indirizzat quddiem il-Qorti xierqa, u dan wara li l-ewwel Qorti fehmet li fil-kuntratt ta' bejnha u bejn żewġha kien hemm nuqqas li kien jeħtieġ li jiġi indirizzat;

17. Illi mix-xhieda mogħtija mill-appellata u mit-trattazzjoni li saret quddiemha, l-ewwel Qorti jidher illi sabet il-konvinċiment tagħha li dak li kien miftihem bejn il-miżżewġin Bugeja qabel ma resqu fuq il-kuntratt ta' firda personali, ma ġiex rifless fl-istess kuntratt. Kien għalhekk li l-ewwel Qorti tat żmien lill-appellata biex tniedi l-proċeduri li jidhrilha xierqa biex tindirizza tali pretensjoni quddiem il-Qorti kompetenti;

18. Illi fil-fehma tal-Qorti, l-ilment tal-appellata ma jikkostitwix kwistjoni li kellha titressaq fil-proċediment tal-bejgħ b'subbasta quddiem l-ewwel Qorti, iżda messha ressqitu b'azzjoni speċifika quddiem il-Qorti tal-Familja. L-ewwel Qorti dan għarfitu tant li lill-appellata tatha żmien biex tagħmel dak li messha għamlet sa mill-bidunett jew sa minn meta ntebħet b'dak li kien tniżżel fil-kuntratt tal-firda personali. Min-naħa l-oħra, mill-atti ma jirriżultax li l-appellata talbet is-sospensjoni tal-proċeduri tas-subbasta, iżda ippretendiet li l-ewwel Qorti tagħti interpretazzjoni ta' ġrajjiet li seħħew u ta' deċiżjonijiet li ttieħdu bejnha u bejn żewġha qabel

ma resqu fuq il-kuntratt ta' firda personali, meta dawn il-ġrajjiet u deċiżjonijiet ma humiex riflessi fl-istess kuntratt, u li tali deċiżjonijiet jorbtu lis-subbastanti;

19. Illi fiċ-ċirkustanzi, dak li kien mistenni li jsir mill-ewwel Qorti huwa li tqis it-talba attriċi fid-dawl tal-kuntratt li tressaq quddiemha;

20. Illi din il-Qorti ma tistax ma tgħidx li fir-rikors tagħha l-appellata ssemmi l-jedd ta' użufrutt, filwaqt li l-klawsola relattiva fil-kuntratt tal-firda personali (u għal dak li jirrigwarda sehem żewġha mid-dar taż-żwieġ) kienet titkellem fuq il-jeddijiet ta' użu u abitazzjoni[1], li jikkostitwixxu jeddijiet rejali differenti mill-jedd tal-użufrutt. Il-liġi tfisser il-jedd ta' abitazzjoni bħala jedd reali li wieħed joqgħod, flimkien mal-familja tiegħu u skont il-kundizzjonijiet tiegħu, f'dar li sidha huwa ħaddieħor[2]. Mill-kittieba u studjużi tad-dritt sa minn żmien ilu ġie mgħallem li l-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd li jixxiebah ma' servitu` personali fuq il-ġid ta' sid u huwa jedd li jagħti setgħat anqas milli jagħti l-jedd tal-użufrutt. Kemm hu hekk, il-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd ta' użu dwar dar li wieħed jgħix fiha;

21. Illi l-liġi trid, madankollu, li kemm mill-mod kif jinħoloq u kif ukoll mill-mod kif jintilef, il-jedd ta' abitazzjoni jieħu l-istess xejra tal-użufrutt. Minħabba l-obbligu essenzjali taż-żamma fl-istat tajjeb u tar-radd lura tal-

[1] Klawsola 11(ii) tal-kuntratt, f'paġ. 11 tal-atti
[2] Art. 393 tal-Kap 16

ħaġa, waħda mill-obbligi li tinħoloq fuq min jippretendi dan il-jedd huwa dak li, qabel ma jibda jgawdih, irid jagħmel l-inventarju u jagħti l-garanzija tat-tgawdija xierqa favur is-sid[3]. Dawn l-obbligi jistgħu jinħafru fl-att li bih jinħoloq il-jedd. Il-garanzija ma għandhiex għalfejn tingħata fejn il-jedd ta' abitazzjoni jinħoloq f'bejgħ fejn il-bejjiegħ iżomm għalih dak il-jedd;

22. Illi fil-fehma tal-Qorti, kien x'kien il-ftehim bejn l-appellata u żewġha, garaxx qatt ma seta' jikkwalifika għall-jedd ta' abitazzjoni għaliex il-jedd ta' abitazzjoni huwa marbut ma' post fejn wieħed jgħammar. Jingħad ukoll li bħala dritt rejali, dan il-jedd ried jinħoloq b'att pubbliku, u mhux b'sempliċi qbil bil-fomm jew intenzjoni tal-kontraenti;

23. Illi meta wieħed iqis il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, għandu jasal għall-fehma li l-ewwel Qorti ma mxietx sewwa meta, bla ma laqgħet it-talba tal-appellata, tatha żmien biex tindirizza l-ilment tagħha bi proċeduri quddiem qorti oħra. Dan iwassal lil din il-Qorti biex tqis l-ewwel aggravju tal-appellanti bħala tajjeb, u għaldaqstant sejra tilqgħu;

24. Illi fid-dawl li se jintlaqa' l-ewwel aggravju, il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li tqis l-aggravji l-oħra;

Deċide:

---

[3] Art.395(1) tal-Kap 16

25. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

tilqa' l-appell tal-eżekutanti mill-provvediment mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Lulju, 2015, fl-atti fl-ismijiet premessi, u b'hekk tiċħad it-talba magħmula minn Louiselle Buġeja fir-rikors tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2015, b**l-ispejjeż taż-żewġ istanzi** jitħallsu mill-istess appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm