QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 11 ta' Ottubru, 2022.

Numru 3

Rikors numru 25/2020/2 BS

Francis Bonello, Carmen Bajada, li tidher kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom tal-assenti Saviour *sive* Sam Bajada (Liċenzja tas-sewqan tal-istat ta' Victoria, Awstralja numru 588852) kif awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tas-26 ta' Marzu 2015 u ta' Maryann Theuma mart Joseph Theuma, awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tas-26 ta' Marzu 2015, u kif ukoll għan-nom tal-imsiefer Charles Żammit residenti Detroit, l-Istat ta' Michigan, l-Istati Uniti tal-Amerika, Fortun Żammit residenti Detroit, l-Istat ta' Michigan, l-Istati Uniti tal-Amerika, kif ukoll għan-nom ta' Carmen Refalo armla ta' Victor Bajada, residenti Footscray, Victoria, l-Awstralja debitament awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tat-18 ta' Mejju 2015, Maria Attard mart Warren Attard, Emmanuel Bajada, Victor Bajada, Dolores *sive* Doris Formosa, Mary Bajada legalment separata minn Joseph Formosa, Joseph Bajada (karta tal-identita` numru 32146G), Carmel Bajada (karta tal-identita` numru 8959G), Emmanuel Bajada, Salvina mart Charles Theuma u Joseph Bajada (karta tal-identita` numru 31766G), Lorenza Bajada armla ta' Ġorġ Bajada, Michael Bajada, Salvina Barbara, Mary Rose Cassar, Carmel Bajada (karta tal-identita` numru 99447G) u Saviour Bajada (karta tal-identita` numru 45651G)

v.

Dolores *sive* Doris Bajada; Reverendu Francis Bajada; Victor Bajada; Carmen Bajada; Margareth mart Philip Azzopardi; Salvina mart Carmel Abdilla; u Joseph Bajada (karta tal-identita` numru 32146G) u b'digriet tat-2 ta' Frar 2021 ġiet kjamata fil-kawża Angele Bajada

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-atturi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Ġenerali fit-30 ta' Settembru, 2021 (minn issa 'l hemm imsejħa "is-sentenza appellata") li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati u ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju għaliex ma kinux il-kontradittturi leġittimi tal-azzjoni attriċi; ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħhom (dwar in-nullita` tal-att li bih infetħet il-kawża); ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imsejħa fil-kawża (dwar in-nullita` tal-att li bih infetħet il-kawża); laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-intimati u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imsejħa fil-kawża (li l-artikolu tal-liġi li bis-saħħa tiegħu tressqet il-kawża ma jgħoddx għall-każ); u filwaqt li astjeniet milli tqis l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi (billi sadattant kienu laħqu ġew eżawriti), ċaħdet il-bqija tat-talbiet attriċi, bl-ispejjeż jitħallsu ndaqs mill-atturi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti");

2. Fl-azzjoni mressqa minnhom taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, l-appellanti talbu (i) l-pubblikazzjoni tal-atti fil-Gazzetta tal-Gvern, (ii) in-notifika tagħhom lill-intimati; (iii) li l-ewwel Qorti tapprova l-bejgħ propost favur l-attur Francis Bonello ta' sitt ishma minn sebgħa ($^6/_7$) tal-fond numru tnejn u sebgħin (72), fi sqaq li jwassal għal Triq Sant'Anton, ix-Xagħra, Għawdex, flimkien mal-art li tmiss magħha tal-kejl ta' elf, mitejn u ħdax-il metru kwadru (1,211m^2), kif miftiehem f'att ta' konvenju li sar fil-5 ta' Mejju, 2020, u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm maqbula, flimkien mas-sehem minn sebgħa ($^1/_7$) l-ieħor tal-istess fond li jappartjeni lill-intimati; (iv) tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv tal-imsemmi fond fil-jum, ħin u post li dik il-Qorti jogħġobha tiffissa, u (v) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv u kif ukoll kuraturi deputati biex jidhru f'isem dawk li jonqsu li jersqu fuq l-att;

3. L-ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha billi kkunsidrat kif ġej:

> "*Din hija kawża a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap 12 Liġijiet ta Malta. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża huma s-segwenti:*
>
> *"L-atturi kollha, eccètto Francis Bonello, għandhom bejniethom sitt ishma minn sebgħa (6/7) indiviż mid-dar numru 72, fi sqaq li jwassal għal Triq San Anton, ix-Xagħra, Għawdex, bl-art annessa magħha tal-kejl ta' circa elf mitejn u ħdax metru kwadru (1211m.k.). Is-sehem l-ieħor ta' wieħed minn sebgħa (1/7) li kien tal-konvenuti, ġie mibjugħ lill-kjamata in kawża Angele Bajada fl-4 ta' Mejju, 2020 għall-prezz ta' tlieta u erbgħin elf, mitejn ħamsa u tmenin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€43,285.71). Mill-affidavit tal-kjamata in kawża jirriżulta illi l-art in kwistjoni għaddiet għand il-partijiet fil-kawża f'Ottubru 2014, minn meta mietet Emanuela Bajada, li kienet sid il-fond u l-art annessa.*
>
> *"Fil-05 ta' Mejju, 2020, l-atturi eccètto Francis Bonello, resqu fuq konvenju mal-istess Francis Bonello għall-bejgħ ta' sehemhom mill-*

fond u l-art annessa mertu tal-kawża liema sehem jammonta għal sitt partijiet minn sebgħa (6/7) , għal valur komplessiv ta' tlett mija u tnejn elf, tmien mija u dsatax-il ewro (€302,819).

"Ikkunsidrat

"L-ewwel nett imiss li din il-Qorti tqis il-locus standi ta' Francis Bonello fil-proċedura odjerna. Jirriżulta li dan l-attur sal-lum m'għandu l-ebda sehem fil-fond 72, fi sqaq li jwassal għal Triq Sant'Anton, Xagħra, Għawdex. Huwa jikkwalifika biss bħala l-akkwirent prospettiv tal-proprjetà imsemmija. Issa huwa minnu li fil-proċedura li ssir taħt l-Artikolu 495A għandha tkun bejn il-kopropjetarji. Mill-banda l-oħra l-preżenza ta' dan lattur ma jidhirx li ser tagħti lok ta' spejjeż ġudizzjarji żejda in kwantu li ġie ppreżentat att wieħed u l-atturi kollha huma assisti mill-istess avukat. Huwa minnu wkoll li wieħed jista' jargumenta li Francis Bonello għandu interess f'dan il-proċess billi huwa daħal f'konvenju mal-bqija tal-atturi l-oħra sabiex jakkwisa sehemhom mill-fond u l-art mertu ta' din il-kawża. Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma illi għalkemm Francis Bonello ma hux koproprjetarju u għalhekk il-preżenza tiegħu ma hix meħtieġa madankollu l-istess preżenza ma hix ser tkun ta' preġudizzju għal ebda parti.

"Sa fejn għandhom x'jaqsmu l-konvenuti, ġie esebit kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu il-kjamata in kawża Angele Bajada akkwistat is-sehem ta' wieħed minn sebgħa li kien jappartjeni lill-konvenuti. Mal-akkwist ta' dak is-sehem il-kjamata in kawża daħlet fiż-żarbun tal-konvenuti u għalhekk fil-kawża odjerna hija din il-kjamata in kawża li għandha interess ġuridiku. Bil-kuntratt ta' bejgħ, il-konvenuti għaddew id-drittijiet u l-pretensjonijiet kollha tagħhom versu is-sehem mibjugħ, lill-akkwirenta Angele Bajada. Il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju.

"ID-DRITT

"L-Art. 495A daħal fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni tagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjetà in komuni meta "grupp ta' komproprjetarji li jridu jbigħu l-proprjetà u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċjożament." (Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgħa tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi). L-Ewwel sub-artikolu tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi segwenti:

> *"(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat*

> *b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

"B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm propjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż u, jew sfruttament u li l-minoranza ma tbati ebda preġudizzju.

"Huwa ormai stabbilit u aċċettat mill-qrati tagħna[1]illi "l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew għal tlett snin fil-każ ta' wirt li jiġi fisseħħ wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi imminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

"L-istess ingħad mil-Qorti tal-Appell Ċivili[2] fejn ġie konkluż illi "Meta l-liġi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun biex wieħed juża terminu bl-ingliż "manuifestly unfair" għad-dissident.'

"L-Artikolu 495A (2) jelenka d-dokumenti li għandhom jiġu annessi mar-rikors promotur: a) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ; b) prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu; u c) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

"Ikkunsidrat

"Kif ġià ingħad aktar 'l fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li huma ma humiex leġittimi kontraditturi ser tiġi milqugħa minn din il-Qorti u dana billi jidher ċar mid-dokumenti kollha esebiti li l-konvenuti fl-4 ta' Mejju, 2020 biegħu sehemhom ta' parti waħda minn sebgħa (1/7) indiviż mill-art mertu ta' din il-kawża lill-kjamata in kawża.

"Rigward it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti din hija l-istess bħal l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-kjamata in kawża. Il-Qorti ser

[1] Josephine Grech pro et noe v. George Joseph Parnis, Prim Awla, deċiża 6 ta' Frar, 2017.
[2] Nutar Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti, Appell Ċivili, 27 ta' Jannar, 2017.

ticħad tali eċċezzjonijiet u dana għar-raġunijiet li ġejjin. Fl-ewwel lok l-atturi f'din il-kawża ppreżentaw il-konvenju iffirmat mill-atturi kollha ma' Francis Bonello[3]. Ippreżentaw ukoll l-arblu ġeneoloġiku kif ukoll il-kwoti rispettivi ta' kull parti fil-kawża[4]. Barra minn hekk il-Qorti hija tal-fehma li r-rikors ġuramentat tal-atturi eccètto Francis Bonello jammonta għad-dikjarazzjoni tas-sidien li qed jaqblu li jsir il-bejgħ.

"Issa il-kjamata in kawża u l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu li l-arblu ġeneoloġiku u l-kwoti rispettivi tal-partijiet hemm identifikati mill-atturi a fol 53 tal-process sar bil-moħbi tagħhom u għalhekk huma ma setgħux jġibu provi li jikkontradixxu l-kontenut tad-dokument. Isostnu li jekk il-Qorti tagħzel li ma tisfilzahx xorta waħda l-kontenut tiegħu ma hux korrett u għandu jiġi skartat.

"Il-Qorti tibda biex tirrileva li d-dokument li jagħmlu referenza għalih il-konvenuti u l-kjamata in kawża ġie ppreżentat fl-14 ta' Jannar, 2021. Fil-konfront tal-konvenuti, billi dawn biegħu sehemhom indiviż lil Angele Bajada u għalhekk ma humiex leġittimi kontradditturi allura il-preżenza tad-dokument li qed jilmentaw dwaru fl-atti ma hix ta' pregudizzju għalihom. Fil-konfront tal-kjamata in kawża din il-Qorti laqgħet it-talba sabiex tiġi kjamata fil-kawża fit-2 ta' Frar, 2021, wara li ġie ppreżentat id-dokument in atti u għalhekk kien jinkombi fuq l-istess kjamata fil-kawża illi tifli l-atti sabiex tkun edotta minn dak kollu li kien ġie ppreżentat qabel daħlet fil-kawża hi. Fid-dawl ta dan il-Qorti tqis li l-argument sollevat ma hux ġustifikat.

"Barra minn hekk fin-nota ta' sottomissjonijiet il-kjamata in kawża tallega li l-kwoti mniżżla ma humiex korretti. Il-Qorti però ser tiskarta tali argument billi ma hux sostnut bi provi.

"Rigward it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-kjamata in kawża u t-tielet eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti din il-Qorti fliet id-dikjarazzjoni Causa Mortis esebita a fol 99 tal-proċess. Minn dan id-dokument jirriżulta li sehem Giorgio Bajada mill-art mertu ta' din il-kawża tħalla użu u użufrutt lil martu Lorenza Bajada. Huwa minnu wkoll li Lorenza Bajada hija attriċi fil-kawża odjerna però il-fatt li sehem wieħed mill-proprjetà huwa suġġett għal użufrutt dan huwa ta' xkiel sabiex titressaq kawża bħal dik tal-lum. Dan qed jingħad billi ma tistax tinġieb azzjoni taħt l-Artikolu 495A meta l-ġid miżmum komuni jkun suġġett għal xi dritt ta abitazzjoni, użu jew użufrutt, għal dak iż-żmien li tulu jkun fis-seħħ dak id-dritt. Ingħad ukoll illi "Dan jgħodd ukoll fejn il-persuna li jkollha l-jedd ta' użu u użufrutt fuq il-ħaġa mertu tal-proċedura tkun uriet il-ħsieb li, jekk meta jsir ilbejgħ, hija lesta li tirrinunzja għal dak il-jedd."[5] Fi kliem ieħor, billi parti mill-propjetà mertu tal-kawża għadha soġġetta għad-dritt ta' użufrutt favur l-attriċi Lorenza

[3] A fol 6 sa 10 tal-proċess
[4] A fol 52 tal-proċess
[5] Ethel Muscat et v. Mary Mangion et, Appell Ċivili, deċiża 23 ta' Novembru, 2020.

Bajada, allura l-atturi l-oħra m'humiex meqjusa komproprjetarji għal finijiet u effetti tal-Artikolu 495A.

"Il-Qorti hija tal-fehma li tenut kont ta' dan kollu l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma jistax jiġi applikat għaċ-ċirkostanzi legali u fattwali tal-każ odjern u għalhekk ser tgħaddi sabiex filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kjamata in kawża u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi stante li dawn jirriżulta li ġew eżawriti tul il-proċess ġudizzjarju u tiċħad il-bqija tat-talbiet attriċi.";

4. L-appellanti ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata u, b'Rikors tal-Appell imressaq minnhom fl-24 ta' Ottubru, 2021, u għar-raġunijiet hemm imfissra, talbu li din il-Qorti jogħġobha tirriformaha billi, tikkonfermaha safejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni talbiet attriċi, tħassarha u tirrevokaha fil-bqija billi, minflok, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-imsejħa fil-kawża u tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess intimati u msejħa fil-kawża appellati;

5. Flimkien mal-imsemmi Rikors tal-Appell, l-appellanti hemżu kopja awtentikata ta' att nutarili pubbliku tad-19 ta' Ottubru, 2021, li bis-saħħa tiegħu l-attriċi appellanti Lorenza Bajada rrinunzjat favur l-erba' wliedha (wħud mill-atturi appellanti) għall-użufrutt imħolli lilha minn żewġha Ġorġ Bajada fuq il-wirt tiegħu;

6. L-appellati laqgħu għall-imsemmi appell billi, b'Risposta mressqa minnhom fl-24 ta' Novembru, 2021, u għar-raġunijiet imsemmijin

minnhom, talbu qabel xejn it-tneħħija mill-atti tal-kawża tad-dokument mehmuż mill-appellanti mar-rikors tal-appell tagħhom, qalu li s-sentenza appellata kienet tajba u kien jixirqilha tkun konfermata, imma ħassewhom aggravati minn dik il-parti li fiha l-ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-intimati u l-ewwel eċċezzjoni tal-appellata msejħa fil-kawża;

7. Għalhekk, l-intimati u l-imsejħa fil-kawża nqdew bir-Risposta tagħhom biex ressqu l-appell inċidentali tagħhom mis-sentenza appellata billi talbu li din il-Qorti tirriformaha billi, filwaqt li tikkonfermaha safejn laqgħet l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tagħhom u safejn ċaħdet it-talbiet tal-appellanti, tħassarha safejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-intimati u l-ewwel eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża, u minflok tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet, bl-ispejjeż tal-appell ewlieni u ta' dak inċidentali jitħallsu mill-atturi appellanti;

8. L-appellanti laqgħu għall-imsemmi appell inċidentali b'Risposta mressqa fit-12 ta' Jannar, 2022, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra qalu li din il-Qorti għandha ssibu bħala fieragħ u vessatorju, tiċħdu u tordna li l-appellanti inċidentali jħallsuhom somma skont ma jrid l-Artikolu 229(9) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Bi provvediment mogħti fis-17 ta' Jannar, 2022, fuq talba magħmula mill-appellanti b'rikors tagħhom li wkoll tressaq fit-12 ta' Jannar, 2022, din

il-Qorti sabet li ma kienx hemm raġuni għalfejn l-appell jitqiegħed għas-smigħ u ħeġġet lill-partijiet jagħlqu kemm jista' jkun malajr l-andament tal-proċeduri bil-miktub;

10. Bi provvediment mogħti fil-31 ta' Jannar, 2022, fuq talba magħmula mill-appellanti b'rikors tagħhom tal-14 ta' Jannar, 2022, din il-Qorti ħalliet li jibqa' fl-atti d-dokument (kopja ta' att nutarili tad-19 ta' Ottubru, 2021) li l-istess appellanti kienu hemżu mar-Rikors tal-Appell tagħhom, għall-finijiet tal-Artikolu 145 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u billi l-imsemmi dokument ġie fis-seħħ wara l-għoti tas-sentenza appellata u kien għalhekk ammissibbli;

11. Bi provvediment ieħor mogħti fl-10 ta' Marzu, 2022, fuq rikors imressaq mill-appellanti fis-17 ta' Frar, 2022, din il-Qorti tat lill-istess intimati appellati żmien sat-18 ta' Marzu, 2022, biex iressqu sottomissjonijiet bil-miktub u lill-appellanti żmien sal-25 ta' Marzu, 2022, biex iressqu replika;

12. L-appellati intimati u msejħa fil-kawża ressqu Nota ta' Sottomissjonijiet fit-18 ta' Marzu, 2022 filwaqt li l-appellanti ressqu Nota Responsiva fl-24 ta' Marzu, 2022;

13. Bis-saħħa tal-bidliet li ddaħħlu fl-Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta bl-Att XXXII tal-2021, il-Qorti baqgħet tal-fehma li tista’ tgħaddi għall-għoti tas-sentenza wara li qieset li l-fażi tal-proċedura bil-miktub ingħalqet u li ma kienx hemm il-ħtieġa li tqiegħed l-appell u l-appell inċidentali għas-smigħ;

Ikkunsidrat:

14. Illi dawn huma żewġ appelli – wieħed ewlieni u l-ieħor inċidentali – minn sentenza mogħtija fuq talbiet imressqa mill-appellanti taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. L-appellant Francis Bonello wasal fi ftehim mal-appellanti l-oħrajn biex jikseb mingħandhom is-sitt ishma minn sebgħa ($^{6}/_{7}$) li huma għandhom mid-dar bin-numru tnejn u sebgħin (72) fi sqaq li jwassal għal Triq Sant’Anton, fix-Xagħra, Għawdex, flimkien ma’ art li tmiss magħha tal-kejl ta’ madwar elf mitejn u ħdax-il metru kwadru (1,211m^2) u l-jeddijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom (minn issa ’l hemm imsejjaħ “il-fond”). Dak il-ftehim intlaħaq bis-saħħa ta’ kitba privata (konvenju) tal-5 ta’ Mejju, 2020. L-imsejħa fil-kawża għandha s-sehem li fadal ta’ parti minn sebat ishma ($^{1}/_{7}$) tal-fond, li hija kisbet mingħand l-intimati appellati bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku li sar fl-4 ta’ Mejju, 2020, u ma taqbilx li l-bejgħ ta’ sehemha mill-fond isir lill-appellant Bonello kif miftiehem fl-imsemmija kitba privata li hija ma dehritx fuqha u ma tqisx ruħha marbuta biha. Sal-lum, l-appellant Francis Bonello

ma għandu l-ebda sehem mill-fond u lanqas jidher li jivvanta xi jedd ieħor fuqu;

15. Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis l-aggravji mressqin mill-partijiet mis-sentenza appellata, jidhrilha li jkun xieraq li tikkummenta dwar żviluppi proċedurali li ġraw wara l-għoti tal-imsemmija sentenza u li ta' bilfors jolqtu wħud mill-istess aggravji. Waħda mir-raġunijiet ewlenin għaliex l-ewwel Qorti ma laqgħetx it-talbiet tal-appellanti fis-sentenza appellata kienet għaliex irriżultalha li fuq il-fond kien hemm fis-seħħ jedd ta' użu u ta' użufrutt favur l-appellanti Lorenza Bajada mill-wirt ta' żewġha Giorgio Bajada. Is-sentenza appellata ngħatat fit-30 ta' Settembru, 2021. B'att nutarili tad-19 ta' Ottubru, 2021, l-imsemmija Lorenza Bajada rrinunzjat unilateralment favur l-erba' wliedha (appellanti huma wkoll), b'seħħ minn dakinhar u bla ebda ħlas jew kumpens, għall-imsemmi użufrutt. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom l-għada li sar l-imsemmi kuntratt u mar-rikors tal-appell tagħhom hemżu kopja ta' dak l-att, li din il-Qorti, fil-provvediment tagħha tal-31 ta' Jannar, 2022, ħalliet li jibqa' jagħmel parti mill-atti tal-kawża;

16. Illi l-appellanti jgħidu li, b'dan il-mod u bit-tħaddim tar-regola tal-*jus superveniens*, tneħħa kull xkiel li l-ewwel Qorti sabet quddiemha biex setgħet tqis u tilqa' t-talbiet tagħhom. Madankollu, jisħqu li dan l-iżvilupp fil-każ sar bla ħsara għall-aggravji li huma ressqu mis-sentenza appellata.

Wieħed mill-aggravji li l-appellanti ressqu mis-sentenza appellata (it-tieni aggravju) kien sewwasew jirrigwarda l-eżistenza tal-imsemmi użufrutt favur l-appellanti Lorenza Bajada bħala raġuni li għaliha l-azzjoni mressqa mill-appellanti taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma setgħetx tirnexxi;

17. Illi f'dan ir-rigward, fit-**tieni aggravju** tagħhom, l-appellanti jisħqu li, bl-użufrutt favur Lorenza Bajada jew mingħajru, l-azzjoni mressqa minnhom kellha tirnexxi għaliex l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili mkien ma jsemmi li l-eżistenza ta' xi użufrutt fuq xi sehem mill-ġid miżmum komuni huwa ta' xkiel biex tintlaqa' talba mressqa taħt dak l-artikolu. F'dan l-aggravju, l-appellanti jagħtu l-fehmiet tagħhom dwar it-tifsira xierqa li jmissha tingħata lid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495(3) tal-Kodiċi Ċivili u kif il-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ma jħarsux la l-ispirtu u lanqas l-ittra ta' dawk id-dispożizzjonijiet. Iżidu jgħidu li kemm l-ewwel Qorti u kif ukoll is-sentenzi minnha ċitati li jeskludu t-tħaddim tar-rimedju mogħti bl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtux tifsira xierqa ta' dak li tassew titlob il-liġi;

18. Illi, min-naħa tagħhom, l-appellati jwarrbu dawn l-argumenti billi jgħidu li l-fatt waħdu li, wara li ngħatat is-sentenza appellata, sar kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-appellanti Lorenza Bajada rrinunzjat għall-jedd tagħha ta' użu u użufrutt fuq il-wirt ta' żewġha Ġorġ Bajada jwaqqa' l-aggravju fil-qofol tiegħu u jixhed li l-appellanti nfushom jagħrfu li l-

eżistenza ta' dak il-jedd ta' użu u użufrutt kien ta' xkiel għas-suċċess tal-azzjoni mnedija minnhom. Ikomplu jgħidu li s-sentenza appellata hija tajba f'dan ir-rigward għaliex imsejsa fuq tifsir ċar tal-liġi fejn tidħol il-proċedura maħsuba fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u x'inhu mitlub mil-liġi biex azzjoni bħal dik tirnexxi;

19. Illi l-Qorti tqis li, b'dak li għamlu l-appellanti wara li ngħatat is-sentenza appellata, it-tieni aggravju tagħhom twaqqa' kemm fis-sustanza tiegħu u kif ukoll fil-prattika. Il-Qorti tqis ukoll li r-riżerva magħmula mill-appellanti li l-kuntratt ta' rinunzja għall-jedd ta' użufrutt min-naħa tal-appellanti Lorenza Bajada sar bla ħsara għall-aggravju tagħhom fil-mertu, ma jbiddel xejn mill-fatt li fiż-żmien li ngħatat is-sentenza appellata dak il-jedd ta' użu u użufrutt kien fis-seħħ u kien ta' xkiel biex l-azzjoni mibdija minnhom setgħet tirnexxi. Aggravju minn sentenza jirrigwarda tabilfors ċirkostanza – legali jew, fejn permissibbli, fattwali – li kienet fis-seħħ fiż-żmien li tkun ingħatat dik is-sentenza, għaliex ikun fuq dik iċ-ċirkostanza (u oħrajn li jista' jkun hemm f'kull każ) li l-Qorti tkun ikkunsidrat u kkalibrat is-sentenza li minnha jitqajjem appell. Dwar jekk f'dan il-każ l-appellanti seħħilhomx "jissanaw" ix-xkiel maħluq b'din iċ-ċirkostanza tal-eżistenza tal-jedd favur Lorenza Bajada bir-regoli tal-*jus superveniens*, il-Qorti sejra tqisha aktar 'il quddiem[6];

[6] §§ 22 – 8 *infra*

20. Illi l-Qorti ma taqbilx mal-kritika mqajma mill-appellanti dwar it-tifsira mogħtija mill-ewwel Qorti dwar iċ-ċirkostanzi maħsuba fl-Artikoli 495(3) u 495A u kif dawn jintlaqtu mill-eżistenza ta' jedd ta' użu, użufrutt jew abitazzjoni fuq il-ġid mertu ta' proċedura bħal din. Hija taqbel ukoll mal-kunsiderazzjonijiet f'dan ir-rigward li għamlet l-ewwel Qorti u li wassluha biex tiċħad it-talba tal-atturi appellanti. Il-Qorti ttenni l-fehmiet tagħha kif imfissra f'sentenzi li ngħataw minnha matul l-aħħar snin b'tifsira tal-liġi relattiva[7] u tara li l-appellanti ma ressqu 'l quddiem l-ebda argument ġdid li jwassalha biex tibdel tali fehmiet. B'mod partikolari, il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument imtenni tal-appellanti li ma hemm l-ebda rabta bejn id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495(3) u 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili. U, filwaqt li taqbel magħhom li l-Artikolu 495A ma jeskludix li azzjoni taħtu tista' ssir ukoll dwar ġid li ġej minn wirt, ma tarax kif dwar ġid li jkun ġej minn wirt wieħed imissu jwarrab id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495(3) u ma jagħtix każ dak li jingħad fih meta ssir azzjoni taħt l-artikolu 495A meta l-liġi nnifisha torbothom flimkien u tipprovdi mod ieħor. Mill-bqija, il-Qorti tqis li xi wħud mill-ilmenti tal-appellanti taħt dan l-aggravju jitnisslu mill-mod kif saret il-liġi, u mhux mit-tifsira u t-tħaddim tagħha mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u għalhekk ma humiex tajbin biex isejsu l-aggravju;

---

[7] App. Ċiv. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Helen Żammit et v. Madeleine Muscat*** §§ 31 – 3; App. Ċiv. **23.11.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Ethel Muscat et v. Mary Manġion et*** §§ 16 – 8; u App. Ċiv. **27.1.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Portelli et v. Jane Bonniċi Buħagiar*** § 15;

21. Illi fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti qiegħda tiċħad it-tieni aggravju tal-appellanti għaliex mhux mistħoqq;

22. Illi l-Qorti sejra issa tqis ir-**raba’ aggravju** dwar jekk, bil-fatt li l-appellanti Lorenza Bajada rrinunzjat għall-jedd ta’ użu u użufrutt imħolli lilha minn żewġha wara li ngħatat is-sentenza appellata, iġibx miegħu t-tħaddim tar-regoli tal-*jus superveniens* b’mod li, kif jgħidu l-istess appellanti “ebda parti tal-proprjeta` in vendita ma hi suġġetta aktar għal użufrutt. Għaldaqstant illum in vista tal-‘*jus superveniens*’ ir-raġunijiet li għalihom l-Ewwel Onorabbli Qorti laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta u tal-kjamata in kawża u ċaħdet it-talbiet attriċi m’għadhomx jeżistu”. Fl-ewwel lok, b’dan l-argument tagħhom, l-appellanti jidher li qegħdin jaċċettaw li l-ostaklu li l-ewwel Qorti sabet biex setgħet tilqa’ t-talbiet tagħhom kien siewi tassew u kien għadu jeżisti fil-waqt li ngħatat is-sentenza appellata. Kif sewwa jgħidu l-appellati, b’dan l-argument, l-appellanti qegħdin iwaqqgħu t-tieni aggravju tagħhom għaliex qegħdin jistqarru li l-eżistenza tal-jedd ta’ użufrutt favur Lorenza Bajada kien ta’ xkiel biex tirnexxi l-azzjoni attriċi. Fit-tieni lok, il-kuntratt ta’ rinunzja ta’ jedd sar wara li ngħatat is-sentenza appellata u qabel ma tressaq ir-Rikors tal-Appell. Għalhekk, meta tressaq it-tieni aggravju, l-appellanti kienu diġà mxew b’mod li jxejjen dak l-aggravju;

23. Illi għal din il-Qorti, din l-imġieba tal-appellanti għoddha qisha rinunzja għall-aggravju (li din l-Qorti għadha kemm sabet li ma kienx mistħoqq). L-appellanti ma fissru bl-ebda mod x'żammhom milli jagħmlu qabel ma ngħatat is-sentenza appellata dak li għamlu b'għaġġla wara li ngħatat. Għalhekk, din il-Qorti għandha kull dritt taħseb li dak li għamlu l-appellanti – il-kuntratt ta' rinunzja tal-użu u l-użufrutt min-naħa tal-appellanti Lorenza Bajada wara li ngħatat is-sentenza appellata – kien biss manuvra *in extremis* biex jippruvaw isalvaw azzjoni li fasslu ħażin. F'kull każ, il-Qorti mhix se twarrab dan l-aggravju qabel ma tistħarreġ l-argument li dak il-kuntratt ta' rinunzja salva l-azzjoni attriċi bit-tħaddim tar-regola tal-*jus superveniens*;

24. Illi l-istitut tal-*jus superveniens* dejjem tqies bħala wieħed dottrinali msawwar fuq is-saħħa ta' sentenzi tal-qrati bil-għan li, safejn jista' jkun u safejn permissibbli, azzjoni li qabel tkun waħda difettuża tiġi msaħħa. Kif ingħad, "*il-fundament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzji u tal-ispejjeż .. .. .. u dik id-duttrina ġiet applikata mill-Qrati tagħna fil-każijiet kongruwi, anki meta d-difett inizzjali ġie sanat, bis-sopravenjenza tad-dritt, wara l-eċċezzjoni, saħansitra meta l-kawża kienet fl-appell*"[8]. Dan it-tħaddim rimedjali jrid, madankollu, jitqies kif jixraq fil-qafas tar-regoli ġenerali tal-proċess ġudizzjarju. Kemm hu hekk ingħad li "*pur*

[8] App. Ċiv. **27.10.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Ċini pro et noe v. Galea et*** (Kollez. Vol: **XLII.i.517**, a fol 533)

consentendo in questa massima del 'jus superveniens', ricordiamoci che essa è solo una regola dottrinale, desunta dai casi speciali, determinata da considerazioni di convenienza, e che costituisce una eccezione alla regola generale giusta cui gli estremi di fatto e di diritto dell'azione debbano esistere non solo al momento in cui la lite vien decisa, ma anche in quello in cui l'azione è proposta"[9];

25. Illi fil-biċċa l-kbira tal-każijiet fejn il-Qrati tagħna ħaddmu l-istitut imsemmi, imxew fuq il-kejl[10] ta' fejn l-obbligazzjoni li tkun issejjes l-azzjoni tkun sospiża b'terminu jew b'kundizzjoni li għadha trid isseħħ u fejn dak it-terminu jagħlaq jew dik il-kundizzjoni sseħħ waqt il-kawża[11]. F'dan ir-rigward, ingħad li "*ir-regola tal-'jus superveniens' tapplika biss fil-każijiet tipiċi u limitati ta' iskadenza tat-terminu jew tal-verifika ta' xi kundizzjoni wara ċ-ċitazzjoni u mhux f'każijiet fejn il-kwistjoni tkun strettament marbuta mal-mument taċ-ċitazzjoni*"[12]. Dan għaliex jekk ikun hemm nuqqas fil-ftuħ tal-azzjoni li jitneħħa waqt li l-kawża tkun miexja, l-att ġudizzjarju u saħansitra l-azzjoni nnifisha tissewwa bis-saħħa tal-*jus superveniens*[13]. Dak li huwa meħtieġ b'qawwa hu li t-tħaddim tal-*jus superveniens* ma jissarrafx fil-bdil tad-domanda ġudizzjarja[14]. Għal bosta

---

[9] L. Mattirolo Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano (1894, Vol I)
[10] J. Voet Commentarius ad Pandectas (Lib V, Tit. L, § 27)
[11] App. Ċiv. **16.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Balzan pro et noe v. Borġ*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.435**, a fol. 438)
[12] P.A. **7.10.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat v. Valenzia noe*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1177**)
[13] App. Kumm. **18.1.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat v. Micallef*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.1**)
[14] App. Ċiv. **8.2.1943** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon v. Camilleri et*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.588**) u App. Ċiv. **20.5.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella v. Buttiġieġ pro et noe*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.616**)

snin ingħad ukoll li l-*jus superveniens* ma jgħoddx fejn l-azzjoni tkun nulla sa mill-bidunett u għalhekk mhux "sanabbli"[15], iżda jidher li mal-medda taż-żmien dak l-istitut tħaddem ukoll fil-każijiet fejn il-bażi tal-azzjoni tkun avverat ruħha waqt li l-kawża tkun miexja[16];

26. Illi ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-kuntratt ippubblikat fid-19 ta' Ottubru, 2021, li bih Lorenza Bajada rrinunzjat għal kull jedd ta' użufrutt li hija setgħet kellha fuq il-fond, tneħħa min-nofs xkiel ewlieni li dwaru setgħet tirnexxi l-azzjoni mibdija mill-appellanti. Ma hemmx dubju wkoll li t-tneħħija ta' dak ix-xkiel *firmat actionem*, u lanqas ma hemm dubju li l-eċċezzjonijiet li tqajmu dwar l-eżistenza ta' dak ix-xkiel kienu dilatorji u għaldaqstant ma jżommux it-tħaddim tar-regoli tal-*jus superveniens*. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li bil-kuntratt imsemmi li sar wara l-għoti tas-sentenza appellata, l-appellanti seħħilhom isalvaw l-azzjoni mibdija minnhom u għalhekk, dan l-aggravju jixraqlu jintlaqa';

27. Illi l-Qorti tqis li, f'kull każ, minħabba li x-xkiel li kien jeżisti tneħħa wara li ngħatat is-sentenza appellata, u ma kien hemm xejn x'iżomm lill-

[15] App. Ċiv. **14.3.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar v. Land Valuation Officer et*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.133**)

[16] Ara, fost oħrajn, Kumm. **22.3.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Clarke et v. Griscti noe et*** (Kollez. Vol: **LXXIV.iv.589**); P.A. GCD **6.6.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Medairco Ltd. v. ACK Ltd. et*** (konfermata fl-appell fis-27.5.2005); P.A. TM **16.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***John Giordmaina et v. Joseph Paċe et*** (konfermata fl-appell fis-7.7.2006) u App Ċiv. **28.4.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Corinne Apap Bologna et v. Demoncada Ltd. et***

appellanti li jieħdu ħsieb it-tneħħija tiegħu qabel ma ngħatat dik is-sentenza, dawn iċ-ċirkostanzi se jkollhom jirriflettu rwieħhom fil-kap tal-ispejjeż aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

28. Illi minbarra dan, bl-ilqugħ ta' dan l-aggravju u ċ-ċirkostanzi li ġraw wara l-għoti tas-sentenza appellata, dik is-sentenza se jkollha titħassar f'parti u l-atti tal-kawża jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti. Dan ikollu jsir għaliex kwestjonijiet essenzjali għall-azzjoni mnedija mill-appellanti – bħalma huma l-kwestjoni tal-preġudizzju li jistgħu jġarrbu l-appellati jekk kemm-il darba t-talbiet attriċi kellhom jintlaqgħu u dik dwar il-valur xieraq li bih il-fond għandu jinbiegħ – għadhom ma ġewx mistħarrġa mill-ewwel Qorti (għalkemm mill-atti joħroġ ċar li huma ttrattawhom fin-Noti rispettivi tagħhom) u din il-Qorti ma ssibx li hija f'qagħda li tiddelibera dwarhom f'din l-istanza bla ma b'hekk tkun qiegħda ttellef lill-partijiet mill-jedd tad-doppju eżami;

29. Illi l-Qorti sejra tqis l-**ewwel aggravju** tal-appellanti li bih jilmentaw li l-ewwel Qorti ħelset lill-intimati appellati mill-ħarsien tal-ġudizzju għax sabet li ma kinux il-kontradittur leġittimi tal-azzjoni attriċi u b'hekk laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom;

30. Illi f'dan l-ewwel aggravju l-appellanti jisħqu li l-ewwel Qorti ma għamlitx sewwa li teħles lill-intimati "bl-aktar mod skjett u mingħajr 'ebda

ħlas ta' dazju'". Huma jgħidu li billi l-imsemmija intimati appellati ħelsu mis-sehem tagħhom favur l-imsejħa fil-kawża ma jeħlishomx mir-responsabbilta` u mill-piż tal-konsegwenza ta' għemilhom. Dan, skonthom, għaliex jekk kemm-il darba fil-konfront tal-appellanti japplika d-divjet tal-Artikolu 495(3) tal-Kodiċi Ċivili biex iressqu l-azzjoni, daqstant ieħor jgħoddu dawk id-dispożizzjonijiet biex iżommu lill-imsemmija intimati appellati milli jitrasferixxu s-sehem li kellhom mill-fond. Argument ieħor hu li l-appellati ma kinux għadhom saru ko-proprjetarji tal-post, imma werrieta biss u għalhekk ma setgħux jitrasferixxu sehem minn ħaġa partikolari minn wirt. Bil-kuntratt li l-appellati u l-imsejħa fil-kawża għamlu fl-4 ta' Mejju, 2020 (lejliet li sar l-att tal-konvenju bejn l-appellanti), l-istess appellati ġew f'qagħda fejn ma setgħux validament jissollevaw xi eċċezzjonijiet dwar l-eżistenza tal-użufrutt favur l-appellanti Lorenza Bajada, liema użufrutt jolqot biss is-sehem ta' wliedha mill-fond mertu tal-każ. Iqisu li l-appellati daħlu f'kontradizzjoni bejn l-eċċezzjoni li l-bejgħ magħmul minnhom ta' sehemhom mill-fond lill-imsejħa fil-kawża kien jgħodd imma li l-azzjoni tal-appellanti ma tistax tirnexxi minħabba l-imsemmi użufrutt. L-appellanti jagħlqu dan l-aggravju billi jgħidu li, tal-anqas, l-ewwel Qorti messha waħħlet lill-intimati appellati l-ispejjeż biex saret is-sejħa fil-kawża ta' Angele Bajada, ladarba kienu jafu li kien se jsir il-konvenju u ladarba għaġġlu biex ittrasferew lilha sehemhom mill-fond lejliet li sar il-konvenju minflok dehru huma wkoll fuq l-istess konvenju, u ħallewhom fil-għama dwar dak li għamlu;

31. Illi l-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li ma kellhom l-ebda xkiel li jitrasferixxu s-sehem tagħhom lill-imsejħa fil-kawża u li dak is-sehem kien kulma kien għad fadal mill-ġid tal-wirt ta' Emanuela Bajada. Jisħqu li dak it-trasferiment seta' jsir bla xkiel u bil-liġi u ma kellhomx għalfejn joqogħdu jdoqqu t-trombi biex jikkonkludu t-trasferiment. Għall-kuntrarju, l-appellanti baqgħu ma fissru qatt kif waslu għandhom l-ishma li wegħdu lil Francis Bonello fl-att tal-konvenju. Minbarra dan, ix-xkiel li l-appellanti għandhom quddiemhom ma kienx biex jersqu fuq l-att tal-konvenju, imma biex imexxu 'l quddiem l-azzjoni speċjali maħsuba fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu x'jgħidu l-appellanti, ladarba huma (l-intimati appellati) ma kien għad fadlilhom l-ebda sehem fil-fond sa minn dakinhar li l-appellanti fetħu l-kawża, l-ewwel Qorti għamlet sewwa li ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju għaliex ma kien għad fadlilhom l-ebda interess jew rabta ġuridika mal-atturi appellanti;

32. Illi l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari mqajma mill-intimati appellati wara li qieset li huma kienu ttrasferew sehemhom mill-fond lill-imsejħa fil-kawża[17]. Is-sejħa fil-kawża kienet saret sewwasew minħabba li kien sar dak it-trasferiment u minħabba li l-appellanti ma kinux mgħarrfa bih. Is-sejħa fil-kawża ta' Angele Bajada saret fuq talba tal-

---

[17] Dokti "FB100" u "AB1" f'paġġ 51 u 70 – 5 tal-proċess

appellanti[18] u mhux fuq talba tal-intimati appellati. Fl-għamla ta' azzjoni li bdew l-appellanti, il-kontradittur leġittimu huwa s-sid tas-sehem li dwaru ma kienx intlaħaq ftehim fl-att tal-konvenju. Sakemm il-kuntratt li sar bejn l-intimati appellati u l-imsejħa fil-kawża ma jitwaqqax, dak il-kuntratt jorbot u għandu l-effetti fil-liġi. Fost dawn l-effetti hemm dak li l-imsejħa fil-kawża saret il-kontradittriċi leġittima tal-azzjoni attriċi[19]. Ir-raġunijiet li ressqu 'l quddiem l-appellanti biex jgħidu li l-intimati appellati ma setgħux jitrasferixxu s-sehem tagħhom mill-fond ma humiex tajbin u lanqas jibdlu l-fatt li sa minn qabel ma nfetħet din il-kawża, l-istess appellati ma kien għad fadlilhom l-ebda sehem mill-fond u wisq anqas setgħu joqogħdu għal xi waħda mit-talbiet attriċi f'din il-kawża. Minbarra dan, il-Qorti tara li f'dan l-aggravju, l-appellanti jidher li jitfgħu fl-istess keffa l-jedd tat-trasferiment tal-ishma (minkejja l-użufrutt li kellha Lorenza Bajada) mal-jedd li jmexxu 'l quddiem l-azzjoni maħsuba fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. La l-ewwel Qorti u lanqas din il-Qorti ma jqisu li l-appellanti ma setgħux jersqu fuq l-att tal-konvenju: dak li ma setgħux jagħmlu l-appellanti kien li jmexxu 'l quddiem b'suċċess l-azzjoni msemmija sakemm kien hemm fis-seħħ l-imsemmi użufrutt;

33. Illi bl-istess mod, din il-Qorti ma tarax għalfejn l-ewwel Qorti kellha tgħabbi lill-intimati appellati bl-ispejjeż tas-sejħa fil-kawża jekk kemm-il

---

[18] Rikors f'paġġ. 42 – 3 tal-proċess

[19] Ara App. Ċiv. **21.10.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***John Anthony Cuschieri et v. Alton Scerri et*** §§ 25 – 7 u 43

darba huma ma kinux il-kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi sa mill-bidunett. Dak li forsi l-ewwel Qorti kien jixraq li tagħmel hu li, ladarba laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tagħhom u ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju, ma tqisx aktar l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tagħhom. Għalkemm imissu jingħad li dawk l-istess eċċezzjonijiet tqajmu wkoll mill-imsejħa fil-kawża u l-ewwel Qorti kienet xorta waħda mistennija li tiddeċiedi dwarhom. Iżda l-fatt li l-ewwel Qorti qieset dawk l-eċċezzjonijiet ukoll ma jżid u jnaqqas xejn mill-fatt li l-intimati ma kellhomx ikunu fil-kawża sa mill-bidunett u għaldaqstant ma kellhomx ibatu huma xi spejjeż tas-sejħa fil-kawża li saret meħtieġa biex il-kawża ma taqax fix-xejn;

34. Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li dan l-aggravju ma huwa bl-ebda mod mistħoqq u sejra tiċħdu;

35. Illi l-appellanti jorbtu t-**tielet aggravju** tagħhom ma' dak li dwaru bnew it-tieni aggravju. F'dan l-aggravju, madankollu, l-appellanti jqajmu l-kwistjoni dwar iż-żmien li hemm bżonn jgħaddi meta jintemm jedd ta' użu, użufrutt jew abitazzjoni fuq xi fond qabel ma tista' titressaq azzjoni taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Huma jisħqu li t-tifsira xierqa hi li ż-żmien ta' tliet (3) snin imsemmi fl-Artikolu 495(3) tal-Kodiċi jibda miexi minn dakinhar li tinfetaħ is-suċċessjoni u mhux minn dakinhar li jintemm tali jedd ta' użu, użufrutt jew abitazzjoni. Biex isaħħu l-argument tagħhom,

l-appellanti jgħaddu għal rassenja ta' kritika ta' xi sentenzi dwar dan l-aspett;

36. Illi l-appellati jirreaġixxu għal dan l-aggravju billi jgħidu, li sa ma ngħatat is-sentenza appellata, l-appellanti kienu naqsu li juru bi provi xierqa minn liema data l-fond kien sar ġid komuni bejn il-partijiet. Filwaqt li kienet ħaġa ċara li sehem l-appellanti Bajada (ulied Giorgio) kien għadu suġġett għall-użufrutt favur ommhom Lorenza Bajada;

37. Illi l-Qorti tgħid li, safejn dan l-aggravju jerġa' jqajjem l-aspetti li l-appellanti semmew fit-tieni aggravju tagħhom, ma għandhiex x'iżżid u lanqas għandha għalfejn tirrepeti l-fehmiet tagħha aktar milli tirreferi għall-kunsiderazzjonijiet diġa` magħmula[20]. Fit-tieni lok, ma jidhirx li s-sentenza appellata ssemmi l-kwistjoni dwar kif għandu jitħaddem iż-żmien ta' tliet (3) snin li jissemma fl-Artikolu 495(3) tal-Kodiċi Ċivili. Fit-tielet lok, jidher li huwa stabbilit li ż-żmien ta' tliet (3) snin imsemmi f'dik id-dispożizzjoni għandu jitqies li jibda minn dakinhar li jinfetaħ il-wirt u jinbeda l-istat ta' komproprjeta`, b'dan li, sakemm fl-għeluq ta' dak it-terminu jkun hemm fis-seħħ xi jedd ta' użu, użufrutt jew abitazzjoni fuq dak il-ġid, l-azzjoni maħsuba fl-Artikolu 495A tal-imsemmi Kodiċi ma tkunx tista' tintalab[21];

[20] §§ 19 – 20 *supra*
[21] App. Ċiv. **27.1.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Portelli et v. Jane Bonniċi Buhaġiar*** §§ 6 u 14 – 5

38. Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, u fiċ-ċirkostanzi ta' dak li seħħ minn dakinhar li ngħatat is-sentenza appellata sal-lum, iż-żmien ta' komproprjeta` dwar il-fond li għadda qabel ma Lorenza Bajada rrinunzjat għall-jedd ta' użu u użufrutt li kellha favuriha mill-wirt ta' żewġha għandu jkun meqjus bħala żmien effettiv għall-għanijiet tal-Artikolu 495(3) tal-Kodiċi Ċivili;

39. Illi l-Qorti se tgħaddi biex tqis l-**appell inċidentali**. Dan tressaq kemm mill-intimati u kif ukoll mill-imsejħa fil-kawża. Ladarba waslet għall-fehma li s-sentenza appellata kienet tajba safejn ħelset lill-intimati mill-ħarsien tal-ġudizzju, se tqis l-appell inċidentali biss safejn jirrigwarda lill-appellata msejħa fil-kawża;

40. Illi l-appell inċidentali jirrigwarda l-eċċezzjoni dwar in-nullita` tar-rikors maħluf minħabba nuqqas ta' ħarsien ta' dak li jitlob l-Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi. L-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellata msejħa fil-kawża (li tikkorrispondi mat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati appellati, li ċaħditha wkoll). B'mod partikolari l-appellata msejħa fil-kawża tisħaq li, bi ksur ta' dak li jitlob l-imsemmi sub-artikolu, l-atturi appellanti naqsu li jressqu dikjarazzjoni li fiha jaqblu li jridu li jsir il-bejgħ tal-fond, u kif ukoll li naqsu li jgħidu sewwa minn meta l-fond sar komuni għall-partijiet u ċ-ċirkostanzi relattivi. Dwar il-prospett li jfisser l-ishma tal-partijiet – li huwa wkoll element kostituttiv li l-liġi titlob għas-

siwi tal-att li bih titressaq azzjoni taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili – l-appellata tgħid li l-prospett li ressqu l-atturi appellanti wara li kienu ressqu r-rikors promotur sar minn wara daharhom u, fuq kollox, kellu tismija ħażina tal-ishma tal-partijiet;

41. Illi l-imsejħa fil-kawża żżid tgħid li l-liġi tqis bħala mandatorji u tassattivi d-dikjarazzjoni tar-rieda għall-bejgħ, il-prospett li juri l-ishma u l-valur tagħhom, il-kundizzjonijiet li taħthom isir il-bejgħ propost u kif ukoll it-tismija tad-data minn meta l-ħaġa mertu tal-azzjoni tkun saret komuni. In-nuqqas ta' tressiq ta' xi waħda minnhom iġib in-nullita` tal-att taħt l-Artikolu 789(1)(d) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Tgħid ukoll li l-liġi trid li dawn l-elementi jridu jitressqu flimkien mal-att promotur u, għalhekk, in-nuqqas ta' tħaris ta' din il-ħaġa wkoll twassal għan-nullita` tal-att innifsu. Tilmenta li l-ewwel Qorti warrbet b'mod ħafif din l-eċċezzjoni tagħha u tisħaq li t-tħaris tar-regoli tal-proċedura huwa materja ta' ordni pubbliku li jitlob tħaddim rigoruż tagħhom;

42. Illi, min-naħa tagħhom, l-appellanti jwarrbu dan l-aggravju bħala wieħed fieragħ u maħsub biss biex iżid l-ispejjeż ladarba l-ewwel Qorti ma laqgħetx it-talbiet attriċi u b'hekk l-istess intimati u msejħa fil-kawża ma ġarrbu l-ebda preġudizzju. Iżidu jgħidu wkoll li l-appell inċidentali huwa rritu u null, b'mod partikolari fir-rigward tal-intimati appellati ladarba l-ewwel Qorti ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju. Jisħqu li huma ressqu fl-

atti tal-kawża t-tagħrif kollu li l-liġi titlob biex talba bħal tagħhom tkun magħmula sewwa u dwar dan jaqblu mal-ewwel Qorti li għamlet sewwa li ċaħdet dik l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati u tal-imsejħa fil-kawża. Jagħlqu billi jgħidu li jekk tabilħaqq kien sar xi nuqqas min-naħa tagħhom li ma ressqux id-dokumentazzjoni kollha fl-istess waqt li ressqu r-rikors promotur, il-fatt li dan għamluh hija u miexja l-kawża fl-ewwel istanza sewwa dak in-nuqqas u ġabu fix-xejn il-possibilita` li l-intimati u l-imsejħa fil-kawża jagħtu l-eċċezzjoni tan-nullita`;

43. Illi, fuq talba tal-appellati, din il-Qorti tat lill-partijiet żmien biex iressqu sottomissjonijiet bil-miktub dwar l-aggravju tal-appell inċidentali, u hekk għamlu rispettivament fit-18 ta' Marzu, 2022, u fl-24 ta' Marzu, 2022;

44. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-imsejħa fil-kawża tgħid li l-aggravju mressaq minnha fl-appell inċidentali tagħha aktar kotor ladarba, wara li ngħatat is-sentenza appellata, l-appellanti Lorenza Bajada rrinunzjat għall-użufrutt li kienet tgawdi billi resqet fuq att pubbliku li sar wara li ngħatat l-istess sentenza. Sostanzjalment, fl-imsemmija Nota, l-imsejħa fil-kawża telabora fuq dak li kien diġa` ngħad fir-Risposta tal-Appell li fiha tressaq l-appell inċidentali, u żżid tgħid li l-preġudizzju mġarrab minnha bin-nuqqas min-naħa tal-atturi appellanti li jressqu d-dokumentazzjoni mitluba mil-liġi baqa' ma tneħħiex sal-waqt li ngħatat is-sentenza appellata;

45. Illi għall-kuntrarju, fin-Nota ta' Replika tagħhom dwar dan l-aggravju fl-appell inċidentali, l-atturi appellanti jargumentaw li l-appell inċidentali huwa msejjes fuq il-formaliżmu li ma hemmx postu f'azzjonijiet tal-għamla maħsuba fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili li l-liġi tridhom ikunu mħaffa. Jirribattu wkoll l-aggravju fil-mertu billi jgħidu li huma wettqu kulma jitolbu d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili u li dan għamluh sa qabel ma l-kawża kienet tħalliet għas-sentenza quddiem l-ewwel Qorti. Iżidu jgħidu li, minbarra dan, l-appellati nfushom ressqu atti fil-kawża li bihom huma stess iddikjaraw fatti dwar il-fond u l-wirt li minnu ġej li jikkostitwixxu sewwasew dawk l-elementi li b'dan l-aggravju qegħdin jgħidu li ma tressqu qatt fl-atti tal-kawża. Għalhekk, l-ewwel Qorti setgħet tqis dawk l-atti wkoll, kif fil-fatt għamlet, u għalhekk iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tan-nullita` fis-sentenza appellata kienet mistħoqqa u f'postha. Fl-aħħarnett, dwar id-diskrepanza li ħarġet fil-prospett dwar il-kejl tal-ishma ta' kull wieħed mill-partijiet (id-dokument bl-arblu tar-razza), l-appellanti jgħidu li dak in-nuqqas rilevat mill-imsejħa fil-kawża huwa sempliċi żball tal-kitba li, wara li jsir stħarriġ aktar b'reqqa lill-prospett imressaq minnhom, għandu jiċċara u jsir l-aġġustament meħtieġ. Dwar l-ilmenti l-oħrajn tal-imsejħa fil-kawża dwar nuqqasijiet fil-provi mressqa, l-appellanti jwarrbuhom bħala sempliċi tfettieq dwar dettalji li l-istess appellati kienu aċċettaw fil-kuntratt innifsu li huma kienu għamlu meta biegħu sehemhom lill-istess imsejħa fil-kawża u liema att ukoll jinsab fl-atti ta' din il-kawża;

46. Illi l-Qorti ftit li xejn għandha x'iżżid dwar dan l-aggravju. Bla ma ttawwal wisq fuq meta tabilħaqq imissha tintlaqa' l-eċċezzjoni tan-nullita` tal-atti ġudizzjarji, ittenni li eċċezzjoni bħal dik ma għandhiex tintlaqa' jekk mhux għaliex ikun hemm raġunijiet serji u gravi biżżejjed li jwasslu għall-ilqugħ tagħha. Dan jingħad ukoll fir-rigward ta' eċċezzjoni bħal din f'azzjoni mressqa taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Din il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti għamlet evalwazzjoni xierqa tal-eċċezzjoni fid-dawl tal-provi li kienu tressqu miż-żewġ naħat sa minn qabel ma ngħatat is-sentenza appellata, u kif ukoll tal-prinċipji li jirrigwardaw is-siwi ta' eċċezzjoni bħal dik. L-ewwel Qorti tat aktar minn raġuni waħda għaliex dehrilha li kellha tiċħad dik l-eċċezzjoni preliminari u din il-Qorti, wara li fliet b'reqqa l-atti tal-kawża, issib li l-eżerċizzju magħmul minn dik il-Qorti kien korrett u għal kollox raġonevoli. Id-dettalji probatorji li dwarhom l-imsejħa fil-kawża tilmenta li huma ħżiena jridu jinqraw u jitqiesu fid-dawl ta' provi oħra nkontestati li ressqu l-partijiet infushom u li, meta jinġabru b'għaqal ilkoll flimkien, jagħtu stampa probatorja ċara biżżejjed dwar dak li l-liġi titlob biex azzjoni bħal dik mibdija mill-appellanti tista' titmexxa 'l quddiem. Issa li din il-Qorti se terġa' tibgħat l-atti tal-kawża lura lill-ewwel Qorti, minħabba ċ-ċirkostanzi li ssemmew qabel u li ma kinux għadhom seħħew qabel ma ngħatat is-sentenza appellata, dik il-Qorti għandha tkun f'qagħda li tistħarreġ sewwa l-provi fil-mertu u tara jekk tabilħaqq l-atturi appellanti wettqux dak li jitlob minnhom l-Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili;

47. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appell tal-imsejħa fil-kawża mhuwiex mistħoqq u tikkonferma l-fehma tal-ewwel Qorti dwar dik l-eċċezzjoni preliminari;

Decide:

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

Tilqa' f'parti l-appell ewlieni tal-atturi billi ssib li, bit-tħaddim tal-prinċipji tal-*jus superveniens*, l-azzjoni mressqa minnhom taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili m'għadhiex improponibbli u tista' titkompla bl-istħarriġ tat-talbiet tagħhom fil-mertu; imma **tiċħad il-bqija tal-aggravji** l-oħrajn fl-istess appell, billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tiċħad l-appell inċidentali tal-imsejħa fil-kawża bħala mhux mistħoqq fil-fatt u fid-dritt;

Tirriforma għalhekk is-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali fit-30 ta' Settembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi **tħassarha** safejn laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-intimati u t-tieni eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża, u **tikkonfermaha** għall-bqija;

Tordna li l-atti tal-kawża jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti biex tistħarreġ il-mertu tat-talbiet attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imsejħa fil-kawża li dwarhom għadha ma ngħatat l-ebda deċiżjoni; u

Tordna li l-atturi appellanti **jħallsu l-ispejjeż** tal-appell tagħhom, filwaqt li l-imsejħa fil-kawża terfa' l-**ispejjeż tal-appell inċidentali** mressaq minnha.

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

Deputat Reġistratur
gr