QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2023.

Numru 4

Rikors numru 268/14/1 JRM

Helen armla minn Joseph Zammit

v.

Joseph u Madeline konjugi Muscat

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Joseph u Madeline miżżewġin Muscat kontra d-deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Ġunju, 2019, fejn fost ħwejjeġ oħra huma ġew ikkundannati jħallsu lill-attriċi Helen Zammit, is-somma ta' €96,693 bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-appartament numru 1, fil-blokka Virgo Flats bin-numru 20, fi Triq Salvu Aquilina, ġewwa l-Mosta, li

fuqu l-attriċi tgawdi l-użufrutt.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-1 ta' April, 2014, l-attriċi Helen Zammit fissret li hija: (i) sidt assolut ta' nofs sehem mhux maqsum tal-appartament 1, fil-blokka Virgo Flats bin-numru 20, fi Triq Salvu Aquilina, ġewwa l-Mosta; u (ii) użufruttwarja tan-nofs l-ieħor skont testment *unica charta* tal-5 ta' Awwissu, 1983, li hija għamlet ma' żewġha Joseph Zammit, li miet fl-10 ta' April, 1984.

3. Tkompli tgħid li b'kuntratt ta' diviżjoni tas-16 ta' Ottubru, 1989, il-konvenuta Madeline Muscat, flimkien ma' ħutha Miriam Zammit u Agnes Zahra qasmu l-ġid li wirtu mingħand missierhom Joseph Zammit, u bis-saħħa ta' din il-qasma l-konvenuta Madeline Muscat ħadet nofs sehem tal-appartament fuq imsemmi, kif suġġett għall-użufrutt tal-attriċi.

4. L-attriċi żżid li Madeline Muscat u żewġha Joseph Muscat qegħdin jokkupaw dan l-appartament u minkejja li b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014 hija talbithom biex iħallsuha kumpens għal din l-okkupazzjoni skont il-valur tal-kera tiegħu, dawn baqgħu ma ħallsuha xejn. Minħabba f'hekk, hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara l-valur lokatizju tal-fond Flat 1, 20, Virgo Flats, Triq Salvu Aquilina, Mosta;*

2. Tikkundanna lill-intimati jħallsu l-kumpens appożitu dovut lill-attriċi a bażi tal-valur lokatizju tal-fond Flat 1, 20, Virgo Flats, Triq Salvu Aquilina, Mosta, li l-intimati jokkupaw bħala residenza ordinarja tagħhom mill-5 ta' Marzu, 2014 'il quddiem;

3. Tikkundanna lill-intimati jħallsu lill-attriċi dak il-kumpens hekk dovut minnhom għall-istess okkupazzjoni tal-fond Flat 1, 20, Virgo Flats, Triq Salvu Aquilina, Mosta, tul il-perjodu tal-okkupazzjoni tagħhom sal-preżentata tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.»

5. Il-konvenuti Muscat wieġbu fit-12 ta' Ġunju, 2014 u laqgħu għal din il-kawża b' dawn l-eċċezzjonijiet li: (i) l-attriċi għandha ssemmi liema huma dawk il-fatti li tafhom personalment għall-għanijiet tal-**Artikolu 156(1)(a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**; (ii) li l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi għaliex il-Qorti ma tistax toħloq kirja; (iii) li l-Qorti m'għandhiex il-kompetenza *ratione materiæ* biex tqis it-tieni talba; (iv) li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin kif maħsuba fl-**Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili**; u (v) li fil-mertu huma m'għandhom iħallsu xejn bħala kumpens lill-attriċi għaliex isostnu li huma daħlu joqogħdu fl-appartament bil-permess u bir-rieda ta' missier il-konvenuta u tal-attriċi stess. Żiedu jgħidu wkoll li din il-kawża nfetħet biss bħala pika fuq il-wirt ta' Joseph Zammit u li f'kull każ it-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu għaliex il-konvenuta hija wkoll sidt ta' nofs mhux maqsum tal-appartament inkwistjoni.

6. B'sentenza parzjali mogħtija fis-26 ta' Novembru, 2015, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti għaliex sabet li l-attriċi ma

kinitx qiegħda titlob li tiġi maħluqa kirja; u ċaħdet ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti għaliex sabet li hija kellha s-setgħa li tisma' u tiddeċiedi din il-kawża.

7. Minn din is-sentenza parzjali ma sar l-ebda appell u għalhekk iċ-ċaħda ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet illum saret waħda finali.

8. Imbagħad b'sentenza finali mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-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;*
>
> *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' t-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-ispejjeż kollha tal-kawża.»*

9. Ir-raġunijiet li waslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

> *«Illi din hija azzjoni għal kundanna ta' ħlas ta' kumpens lil sid ta' fond għall-użu tiegħu. L-attriċi hija sidt 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 mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża 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, 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 kinitx milqugħa b'sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Frar, 2006, li għaddiet f'ġudikat;

Illi f'Marzu tal-2014, 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 (**Artt. 332 u 333(3) tal-Kap 16**);*

Illi kif din il-Qorti (kif presjeduta) tenniet fis-sentenza bejn fost oħrajn, l-istess partijiet, fit-8 ta' Frar, 2006 (Ċitaz. Nru. 1098/98 JRM fl-ismijiet ***Helen armla ta' Joseph Zammit v. Madeleine Muscat et*** *(mhix appellata)), il-liġi trid li sid ma jistax jagħmel ħsara lill-jeddijiet tal-użufruttwarju b'għemilu jew b'kull mod ieħor (***Art. 346 tal-Kap. 16***). 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* ***(Art. 328 tal-Kap. 16)****, u trid troddhom lura lis-sid fl-istat li kienu jinstabu fih meta jagħlaq l-użufrutt (***Art. 349(2) tal-Kap. 16***. Ara wkoll App. Ċiv. 26.5.2017 fil-kawża fl-ismijiet* ***Concetta Abela et v. Pauline Vella Moran et****). 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;*

*Illi l-użufruttwarju jista' dejjem iċedi t-tgawdija tal-jedd tiegħu, sew b'liberalità kif ukoll b'titolu oneruż (***Art. 340 tal-Kap. 16***);*

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 (***Art. 383 tal-Kap. 16***);*

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 (***Art. 1233(1) tal-Kap. 16***). F'din il-kawża, lill-Qorti ma jirriżultalha li kien hemm xejn maqbul bil-miktub bejn l-attriċi u l-imħarrka. Lanqas ma tirriżulta xi waħda miċ-ċirkustanzi meqjusa mil-liġi li jwasslu biex użufrutt jista' jitqies bħala mitmum (***Art. 378 tal-Kap. 16***). 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 tistabbilixxi 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 skont ma jkun iż-żmien tal-użufrutt tiegħu (***Art. 335 tal-Kap 16***) u s-sid m'għandux jedd li, b'għemilu jew b'xi mod ieħor, jagħmel ħsara lill-jeddijiet tal-użufruttwarju (***Art. 346 tal-Kap 16***);*

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-kuntentizza 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. 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. 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 stabbilew 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 ġeneralment ikejluh mal-valur lokatizju li jġib il-fond

suġġett għal jedd bħal dak (Ara f'dan is-sens P.A. LFS 4.12.2012 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Ellul et v. Emeric Ellul*** *(mhix appellata));*

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 indikati minnu fit-tabella mehmuża mar-rapport meħud kont tat-tibdil fil-valur ta' proprjetà li tixbaħha matul is-snin imsemmija. Il-valur lokatizju 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). 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;

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 tal-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" (App. Ċiv. 19.11.2001 fil-kawża fl-ismijet ***Joseph Calleja noe v. John Mifsud****) u li "Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni, madankollu, kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku" (App Ċiv. 12.2.2016 fil-kawża fl-ismijiet* ***Jean Carlo Fino et v. Joseph Vella e****t u r-referenzi hemm imsemmija);*

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;

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 lokatizju 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 jazzarda 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 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-aħħar nett, 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 (App. Ċiv. 24.3.1958 fil-kawża fl-ismijiet **Borġ v. Testaferrata Boniċi** (Kollez. Vol: XLII.i.153) u Kumm 29.11.1971 fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Calleja v. Anthony Portelli noe** (mhix pubblikata)). 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;*

*Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi din l-eċċezzjoni tressqet mill-imħarrkin fit-Tweġiba Maħlufa tagħhom, u fin-Nota ta' Sottomissjonijiet 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 (**Art. 730 tal-Kap 12**). 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 (P.A. FM 4.2.1974 fil-kawża fl-ismijiet* **Mary Anastasi et v. Avukat Paul Mallia noe et** *(mhix pubblikata). 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 (App. Ċiv. 23.2.1942 fil-kawża fl-ismijiet* **Demajo et v. Azzopardi** *(Kollez. Vol: XXXI.i.145)). 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;»*

10. Il-konvenuti miżżewġin Muscat appellaw minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fil-15 ta' Lulju, 2019, bl-aggravji jkunu: (i) li l-Ewwel Qorti ma qisitx li nofs l-appartament huwa tal-attriċi u n-nofs l-ieħor huwa tal-konvenuta Madeline Muscat; (ii) li l-konvenuti jgawdu minn jedd ta' kommodat fuq l-appartament; (iii) li l-jedd tal-użufrutt tal-attriċi ma joqtolx l-irbit tal-kommodat li kien jeżisti qabel; u (iv) li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** kellha tiġi milqugħa.

11. L-attriċi Helen Zammit wieġbet fis-6 ta' Awwissu, 2019 u tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

12. Inżamm smigħ fid-19 ta' Ottubru, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

13. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti bħal donnu qieset li l-appartament kollu kien suġġett għall-użufrutt tal-attriċi. Huma jargumentaw li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx illi nofs parti biss mill-post kien suġġett għall-użufrutt tal-attriċi.

14. Din il-Qorti minnufih tiddikjara dan l-aggravju bħala wieħed ħażin. Jekk wieħed jaqra l-bidu tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, eżattament fir-raba' paġna tas-sentenza appellata, wieħed dlonk jista' jintebaħ li l-Ewwel Qorti kienet taf sew kif inhu maqsum l-appartament inkwistjoni. Fil-fatt, l-Ewwel Qorti fissret li l-attriċi hija sidt tal-appartament flimkien ma' bintha l-imħarrka, b'dana iżda li l-attriċi tgawdi mill-jedd ta' użufrutt fuq is-sehem li bintha għandha mill-istess post.

15. Minbarra hekk, l-Ewwel Qorti reġgħet għamlitha ċara ħafna f'paġna 5 tas-sentenza appellata, li l-kawża li kellha quddiemha kienet 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.*»

16. Din il-Qorti għalhekk ma tistax tifhem kif l-appellanti qegħdin isostnu fl-appell tagħhom li l-Ewwel Qorti m'għarfitx illi parti mill-post

huwa suġġett għall-użufrutt u l-parti l-oħra huwa suġġett għal titlu ta' proprjetà.

17. Bla ma nidħlu għalissa fuq l-aggravju dwar jekk il-konvenuti għandhomx jedd ta' kommodat fuq il-post inkwistjoni, tajjeb li jiġi ppreċiżat f'dan l-istadju, li l-fatt waħdu li l-konvenuta Madeline Muscat hija sidt ta' nofs il-post, dan ma jagħtihiex b'daqshekk il-jedd li tokkupah flimkien ma' żewġha, ġaladarba dan is-sehem tagħha huwa suġġett għall-użufrutt favur l-attriċi.

18. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** deċiża fid-29 ta' April, 2019, l-użufrutt huwa servitù personali li huwa maħsub għall-vantaġġ ta' persuna fuq ħaġa ta' ħaddieħor. Dan wara kollox ma huwa xejn ħlief dak li jinsab rifless fl-**Artikolu 328 tal-Kodiċi Ċivili**, li jgħid li l-użufrutt huwa l-jedd reali li wieħed igawdi l-ħwejjeġ, li tagħhom ħaddieħor għandu l-proprjetà.

19. Biex ikun jista' jħares it-tgawdija ta' dan il-jedd tiegħu, l-użufruttwarju jista' għalhekk jipproponi kemm azzjonijiet personali, kif ukoll dawk reali.

20. Dan ifisser li l-attriċi appellata għandha kull dritt li tniedi proċeduri ġudizzjarji biex tħares l-interessi tagħha bħala użufruttwarja u dan anke kontra sidien li huma komproprjetarji magħha. Kemm hu hekk, huwa

miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li l-użufruttwarju, li jkun ukoll sid tal-post flimkien ma' ħaddieħor, għandu l-jedd bħala użufruttwarju li jgawdi l-post komuni b'mod sħiħ u dan anke b'esklużjoni tal-komproprjetarji tiegħu (ara ***Paulina Stagno et v. Carmelo Bugeja et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2004) u ***Maria Sammut v. Lawrence Sammut et nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar, 2004).

21. Tgħodd hawnhekk l-osservazzjoni tal-***Laurent*** li, «*a rigor di principio il nudo proprietario non può usare della cosa, ne goderla, poiché il diritto di usare e di godere è staccato dalla proprietà ed appartiene all'usufruttuario»* (ara ***Principii di Diritto Civile***, Vol. VII para. 38). Fi kliem ħafif, dan ifisser li sid ta' post suġġett għall-użufrutt, la jista' jagħmel użu mill-ħaġa u lanqas ma jista' jgawdiha minħabba li tali drittijiet jappartjenu lill-użufruttwarju.

22. Dawn il-jeddijiet ta' użu u ta' tgawdija favur l-użufruttwarju fuq il-ġid suġġett għall-użufrutt jibqgħu jgħoddu sew jekk l-użufruttwarju ma jkollu l-ebda sehem ta' proprjetà fuq dak il-ġid u sew jekk bħal f'dan il-każ, l-użufruttwarju jkun ukoll sid ma' oħrajn ta' dak il-ġid. Wara kollox ma jinftehimx għaliex użufruttwarju ta' ġid miżmum b'mod komuni ma' ħaddieħor m'għandux ikollu l-istess jeddijiet bħal użufruttwarju ta' ġid li jkun kollu kemm hu ta' ħaddieħor. Tassew, daqskemm użufruttwarju li ma jkollu l-ebda sehem fuq il-post għandu l-jedd li jgawdi l-istess post bl-

esklużjoni tas-sidien, daqstant ieħor l-użufruttwarju li jkollu sehem fil-post għandu l-jedd li jgawdi dak il-post bl-esklużjoni tal-komproprjetarji tiegħu.

23. Qalet sew għalhekk l-Ewwel Qorti li l-jedd tal-attriċi li tgawdi mill-frottijiet imnissla mill-użufrutt imħolli lilha jeżisti lil hemm minn jekk hija għandhiex sehem ta' proprjetarja fuq l-appartament inkwistjoni jew le.

24. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti qiegħed jiġi għalhekk imwarrab.

25. It-**tieni u t-tielet aggravju** jitkellmu dwar il-jedd ta' kommodat li l-konvenuti appellanti jgħidu illi għandhom fuq il-post inkwistjoni.

26. Fil-qosor il-konvenuti appellanti jsostnu fit-tieni aggravju li meta kien għadu ħaj Joseph Zammit (i.e. missier il-konvenuta), hu u l-attriċi (i.e. omm il-konvenuta) kienu ħallewhom jużaw l-appartament mertu tal-kawża sabiex fih jistabbilixxu d-dar matrimonjali u b'hekk jiffrankaw it-tbatijiet finanzjarji illi kull koppja żagħżugħa tgħaddi minnhom sabiex jixtru l-ewwel dar. Jgħidu li dan l-arranġament baqa' fis-seħħ anke wara li Joseph Zammit miet fl-10 ta' April, 1984, tant li l-attriċi kienet anke għenithom fil-flus biex ilestu l-post. Dan fil-fehma tal-konvenuti appellanti jsaħħaħ il-pożizzjoni tagħhom li f'dan il-każ huma jgawdu minn jedd ta' kommodat fuq l-appartament. U billi l-kommodat kien maħluq qabel il-mewt ta' Joseph Zammit, allura fit-tielet aggravju tagħhom, il-konvenuti

appellanti jgħidu li dan il-jedd tagħhom ta' kommodat jegħleb il-jedd tal-użufrutt favur l-attriċi, li ġie maħluq aktar tard, wara li miet Joseph Zammit.

27. Billi dawn iż-żewġ aggravji huma faċċata tal-istess munita, dawn sejrin jiġu mistħarrġa flimkien.

28. Skont it-tifsira misjuba fl-**Artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili**, il-kommodat jew self għall-użu huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għall-użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nfisha.

29. Il-karattru ewlieni tal-kuntratt tal-kommodat huwa l-użu b'xejn tal-ħaġa misselfa (ara ***Robert Borg v. Francesco Abela*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 1949, ***Joseph Borg nomine v. Emmanuel Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2009 u ***Catherine Deguara pro et noe v. Nazzareno Calleja*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019), għalkemm hemm xi sentenzi li jgħidu li l-ħlas ta' kumpens nominali ma jnawwarx b'daqshekk biss il-karattru tal-kommodat (ara ***Nutar Dottor Joanne Lia et v. John Spiteri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

30. Illi għall-eżistenza tat-titlu ta' kommodat irid ikollok kuntratt skont l-**Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri, konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn

min-nies jew iżjed illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni (ara ***Maria Xuereb et v. Clement Gauci et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-24 ta' Marzu, 2004). Dan il-kuntratt ta' kommodat m'hemmx bżonn li jsir bilfors bil-miktub (ara ***Paraggi Holdings Limited v. Rosalie Darmanin et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020) għaliex huwa biss fil-każ ta' wegħda ta' self għall-użu li l-liġi titlob il-kitba bħala prova tal-eżistenza ta' dik l-obbligazzjoni (ara **Artikolu 1233(1)(b) tal-Kodiċi Ċivili**).

31. Madankollu jekk il-kommodat ma joħroġx minn xi att miktub, l-eżistenza tiegħu trid dejjem tiġi murija b'modi konvinċenti oħra, imqar jekk bi provi ċirkostanzjali. Naturalment, huwa dejjem meħtieġ li ssir prova tajba, b'dana li sempliċi allegazzjoni jew konġettura ma tistax titqies bħala biżżejjed li jkun inħoloq kommodat.

32. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Sonia Drew v. Mario Grogan*** deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2023, il-Qorti ma tistax tassumi illi min jislef kellu ħsieb li jagħti lil ħaddieħor dritt prattikament perpetwu fuq ħwejġu u bla kumpens. Jiġi b'hekk li l-preżunzjoni *iuris tantum* għandha tkun illi l-ftehim kien x'aktarx wieħed ta' prekarju milli dak ta' kommodat. Hekk ukoll ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmen Agius v. Maurice Agius et*** deċiża fit-12 ta' Jannar, 2023, *viz*. li fil-verità ħadd ma hu ser jagħti drittijiet perpetwi fuq ħwejġu bla ħlas, b'dana għalhekk li l-preżunzjoni *iuris tantum* għandha tkun li l-ftehim hu ta' *precarium* mhux

commodatum.

33. Sewwasew fil-każ tal-lum, din il-Qorti taqbel għalkollox mal-Ewwel Qorti li l-konvenuti ma seħħilhomx juru li huma kellhom rabta ta' kommodat mal-attriċi u ma' żewġha meta dan kien għadu ħaj.

34. Li kieku tabilħaqq kien hemm dan it-titlu ta' kommodat favur il-konvenuti appellanti, fit-testment *unica charta* tagħhom tal-5 ta' Awwissu, 1983, l-attriċi u żewġha kienu jaqbdu u jsemmuh hemmhekk. Dan biex ma ngħidux ukoll li kieku verament kienet ix-xewqa jew ir-rieda tal-attriċi u ta' żewġha Joseph Zammit, li l-konvenuti jibqgħu jgawdu għal għomorhom dan l-appartament bħala d-dar matrimonjali tagħhom, huma kienu jaqbdu u jħalluhulhom b'titlu ta' legat. Dan bħalma għamlu pereżempju fir-raba' artiklu tat-testment tagħhom, fejn ħallew legat ta' użu u abitazzjoni tad-dar fil-Mosta lil min fost uliedhom jibqa' ma jiżżewwiġx (ara paġna 6 tal-atti tal-kawża).

35. Mhux talli iżda ma jissemma l-ebda kommodat u ma nħoloq l-ebda legat, iżda talli fit-testment tagħhom, fl-ewwel lok, l-attriċi u żewġha ħatru lit-tliet uliedhom (fosthom lill-konvenuta Madeline Muscat) bħala l-werrieta universali tal-ġid kollu tagħhom f'ishma ndaqs bejniethom u dan mingħajr ma qasmu bejniethom l-appartamenti li jifformaw parti mill-blokka Virgo Flats u fit-tieni lok, l-attriċi u żewġha taw lil xulxin il-jedd tal-użu u tal-użufrutt fuq il-ġid kollu tagħhom.

36. Dawn id-dispożizzjonijiet testamentarji juru li mhux minnu li l-attriċi u żewġha kienu ħallew lill-konvenuti jokkupaw l-appartament inkwistjoni b'titlu ta' kommodat għaliex li kieku verament kien hemm dan il-kommodat, l-appartament la kienu jħalluh b'sehem indaqs bejn it-tliet ulied u lanqas ma kienu jassoġġettawh għall-jedd ta' użu u użufrutt.

37. Barra minn hekk, fattur ieħor li jsaħħaħ il-fehma ta' din il-Qorti li f'dan il-każ l-okkupazzjoni tal-konvenut appellanti ma kienx imnissel minn titlu ta' kommodat, joħroġ mill-fatt li fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-16 ta' Ottubru, 1989, li l-konvenuta appellanti ffirmat flimkien ma' ħutha bħala werrieta ta' Joseph Zammit, hija mkien ma semmiet li kellha dan il-jedd ta' kommodat. Din il-Qorti tifhem li l-konvenuta appellanti ma kinitx sejra ma ssemmix dan it-titlu ta' kommodat fil-pjan tal-qasma, li kieku dan il-kommodat kien tassew jeżisti.

38. Huwa veru f'dan il-kuntest li l-konvenuti għamlu żmien twil ħafna jgħixu liberament f'dan l-appartament, imma dwar dan il-Qorti lesta li taċċetta l-ispjegazzjoni mogħtija mill-attriċi fl-affidavit tagħha (ara paġna 49 tal-atti tal-kawża), meta qalet li:

> *«għalkemm naf li binti m'għandhiex il-jedd tirrisjedi fil-fond, qatt ma xtaqt inkeċċiha 'l barra mid-dar jew nitlob żgumbrament tagħha, għalkemm ħadt parir legali u qaluli li jiena għandi dritt nagħmel dan, u dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar hija binti, u effettivament it-tfal tagħha huma n-neputijiet tiegħi u għalhekk ma rridx nasal f'dan l-estrem. Madankollu jiena xorta waħda għandi nirċievi kumpens mingħand binti u r-raġel tagħha għall-okkupazzjoni tal-appartament numru 1 fil-*

blokka Virgo appartments, u dan għaliex li kieku qiegħda nikri dan il-post lil terzi persuni, kieku jiena qiegħda ndaħħal kirja, u jkolli ftit introjtu żejjed għall-għajxien ta' kuljum.»

39. Dan sa ċertu punt ġie kkonfermat ukoll minn Miriam Zammit (oħt il-konvenuta) meta magħfusa waqt il-kontroeżami stqarret li għalkemm il-ġenituri tagħhom riedu li uliedhom ikollhom appartament kull wieħed, madankollu dan mhux «*free of charge*» (ara l-warrani ta' paġna 136 tal-atti tal-kawża).

40. Għalhekk, fin-nuqqas ta' prova tal-eżistenza tat-titlu ta' kommodat, il-konvenuti appellanti la jistgħu jirnexxu fit-tieni aggravju tagħhom fejn qalu li n-natura gratwita tal-kommodat teskludi kull jedd tal-attriċi għall-ħlas ta' kumpens, wisq anqas ma jistgħu jirnexxu fit-tielet aggravju fejn sostnew li t-titlu tagħhom tal-kommodat twieled qabel il-jedd tal-użufrutt tal-attriċi.

41. Dawn iż-żewġ aggravji għalhekk qegħdin jiġu miċħuda.

42. Jifdal biss l-**<u>aħħar aggravju</u>** dwar ir-rifjut tal-Ewwel Qorti li tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

43. L-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** jgħid li azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ

oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni iqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku, jaqgħu bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' ħames snin.

44. Kif ingħad dan l-aħħar minn din il-Qorti fis-sentenza ***Western Co. Limited v. Salvu Pisani et*** deċiża fit-30 ta' Novembru, 2023, il-frażi «*kull kreditu ieħor ... minn ħwejjeġ oħra*», tiġbor fiha kemm krediti li jitnisslu minn rabtiet kuntrattwali jew kważi-kuntrattwali, kif ukoll krediti li huma mnissla mil-liġi jew minn kawżi oħra li kapaċi jagħtu lok għal kreditu li jista' jinġabar b'azzjoni.

45. Magħduda ma' dawn il-krediti hemm talbiet għall-kumpens minħabba okkupazzjoni ta' post b'mod illegali jew mingħajr titlu illi jkun jiswa (ara fost ħafna oħrajn ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Carmelo Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023, ***Francesco Portelli pro et noe et v. Anthony Degiorgio et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Novembru, 2022 u ***Paolo Galea et v. John Cauchi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010).

46. L-Ewwel Qorti qalet li ż-żmien ta' preskrizzjoni msemmi fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** ma jgħoddx f'dan il-każ għaliex il-mod ta' kif jintilef il-jedd tal-użufrutt minħabba nuqqas ta' użu jinsab regolat b'artikolu ieħor tal-liġi. B'żieda ma' dan, l-Ewwel Qorti qieset ukoll li l-preskrizzjoni ma tgħaddix bejn l-użufruttwarju u l-wirt dwar drittijiet li jidħlu fil-wirt u li

f'kull każ l-ammont mitlub mill-attriċi dwar il-jedd tagħha li tgawdi l-ġid imħolli lilha b'użufrutt ma jaqa' taħt ebda waħda mill-paragrafi msemmija fl-**Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili**.

47. Il-konvenuti għafsu fl-aggravju tagħhom li din il-fehma li waslet għaliha l-Ewwel Qorti hija waħda għalkollox żbaljata. Jargumentaw li ma jagħmilx sens li talba ta' sid biex jitħallas kumpens minn persuna li tokkupalu l-ġid tiegħu b'mod illegali hija milquta bil-preskrizzjoni tal-ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**, filwaqt li użufruttwarju għandu żmien itwal minn ħames snin biex ifittex għall-kumpens minħabba okkupazzjoni inġusta jew illegali.

48. Jissokta jingħad, li m'hemmx dubju li kif tajjeb qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, it-telf tal-jedd tal-użufrutt minħabba nuqqas ta' użu mhuwiex regolat bl-**Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili**. Fil-fatt dan jinsab regolat bl-**Artikolu 378(d) tal-Kodiċi Ċivili**, li jgħid li l-użufrutt jispiċċa jekk ma jsirx użu mill-jedd ta' użufrutt għal żmien ta' tletin sena.

49. B'danakollu però bil-mod ta' kif ġiet imressqa u mfissra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** min-naħa tal-konvenuti, din il-Qorti qiegħda tifhem li din ma kinitx maħsuba biex tgħid li l-attriċi tilfet il-jedd tal-użufrutt fuq l-appartament inkwistjoni minħabba nuqqas ta' użu tiegħu. Fil-fatt il-konvenuti mhumiex isostnu li l-attriċi spiċċalha jew tilfet il-jedd tal-użufrutt. Mod ieħor, jirriżulta li l-eċċezzjoni

tal-preskrizzjoni tressqet mill-konvenuti appellanti fis-sens biss li l-attriċi ma tistax tfittixhom għall-kumpens peress li hija damet aktar minn ħames snin biex ressqet din il-kawża minn meta huma bdew jokkupaw l-appartament inkwistjoni.

50. Minn din il-perspettiva din il-Qorti tqis li l-konvenuti għandhom raġun. Kif ingħad aktar minn mitt sena ilu mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili *per* ***Imħallef G. Pullicino*** fis-sentenza ***Rev. Gauci v. Borg et*** (**Vol. XVII.ii.79**) deċiża fis-26 ta' Mejju, 1899, il-jedd tal-użufruttwarju li jiġbor kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrijali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt m'għandux jiġi mħawwad mal-kunċett tat-terminazzjoni tal-użufrutt. F'din is-sentenza fil-fatt intqal li filwaqt li huwa veru li l-użufrutt jispiċċa jekk dan ma jintużax għal żmien ta' tletin sena skont l-**Artikolu 378(d) tal-Kodiċi Ċivili**, madankollu l-jedd tal-użufruttwarju li jiġbor lura l-frottijiet mingħand terzi persuni li rċevewhom mingħajr ma kien ħaqqhom, huwa milqut bil-preskrizzjoni residwali tal-ħames snin kif provdut fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

51. L-istess ġie mtenni mill-***Imħallef Maurice Caruana Caruana*** fis-sentenza ***Marguerite Curmi v. Marie Bertha Caruana Dingli*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April, 1977, illi azzjonijiet ta' użufruttwarju biex jiġbor il-frottijiet ċivili, f'dak il-każ il-ħlas ta' interessi fuq self, jintlaqtu bil-preskrizzjoni tal-ħames snin miġjuba fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

52. Din il-Qorti għalhekk taqbel mal-konvenuti li l-preskrizzjoni tal-ħames snin imsemmija fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** hija applikabbli għat-talba tal-attriċi biex hija titħallas kumpens minħabba li l-konvenuti okkupaw l-appartament mertu tal-kawża.

53. F'dan is-sens għalhekk l-aħħar aggravju tal-konvenuti huwa wieħed mistħoqq u s-sentenza appellata sejra tiġi mibdula sa fejn ġiet miċħuda din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

54. B'daqshekk dan iżda ma jfissirx li t-talba kollha tal-attriċi għall-ħlas ta' kumpens qiegħda tiġi dikjarata bħala preskritta skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

55. Fil-każ tagħna, l-Ewwel Qorti qalet fis-sentenza appellata li l-attriċi għandha jedd li tirċievi kumpens għall-okkupazzjoni mingħand il-konvenuti mis-sena 1984 sakemm ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali fil-5 ta' Marzu, 2014.

56. Ħadd mill-partijiet ma appella dwar dan il-perjodu u għalhekk din il-Qorti hija marbuta bih.

57. Peress li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin mqanqla mill-konvenuti rriżultat li hija waħda tajba u peress ukoll li bil-liġi l-ittra uffiċjali

għandha s-saħħa li tikser il-preskrizzjoni (ara **Artikolu 2128 tal-Kodiċi Ċivili**), allura dan ifisser li l-attriċi f'dan il-każ għandha l-jedd li tissokta bit-talbiet tagħha għall-kumpens kontra l-konvenuti għaż-żmien biss ta' ħames snin, li jiġu qabel l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014, jiġifieri bejn is-6 ta' Marzu 2009 u l-5 ta' Marzu, 2014. Min-naħa l-oħra iżda l-attriċi ma tistax tissokta bit-talbiet tagħha għall-kumpens għal bejn l-1984 u l-4 ta' Marzu, 2009 għaliex dawn jinsabu preskritti bl-għeluq tal-ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

58. Dwar l-ammont li għandu jiġi mħallas mill-konvenuti bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-appartament, ħadd mill-partijiet ma appella mis-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn din ħadmet il-kumpens fuq ir-rapport tal-valur lokatizju li ġie mħejji mill-espert tekniku l-Perit Alan Saliba. Għalhekk fin-nuqqas ta' appell miż-żewġ naħat, din il-Qorti hija marbuta li tillikwida l-kumpens fuq il-kejl tal-valur lokatizju li ġie stmat fir-rapport imressaq mill-Perit Alan Saliba.

59. Illi skont dan ir-rapport (ara paġna 123 tal-atti tal-kawża), il-valur tal-kera tal-appartament bejn l-2005 u l-2009 kien ta' €5,465 fis-sena, il-valur tal-kera tal-appartament bejn l-2010 u l-2013 kien ta' €5,762 fis-sena u l-valur tal-kera tal-appartament fl-2014 kien ta' €5,881 fis-sena.

60. Imħaddem fuq dan il-kejl, l-ammont ta' kumpens li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-attriċi għall-okkupazzjoni tal-appartament bejn is-6

ta' Marzu, 2009 u l-5 ta' Marzu, 2014 huwa ta' €28,587.91.

Mis-6 ta' Marzu 2009 sal-31 ta' Diċembru 2009	€4480.71
2010	€5762
2011	€5762
2012	€5762
2013	€5762
Mill-1 ta' Jannar 2014 sal-5 ta' Marzu 2014	€1059.20
Total	**€28,587.91**

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell tal-konvenuti Joseph u Madeline Muscat fis-sens biss: (i) li qiegħda tħassar l-ewwel kap tas-sentenza appellata sa fejn ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** u minflok tilqa' din l-eċċezzjoni u ssib illi t-talbiet attriċi għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni bejn l-1984 u l-4 ta' Marzu, 2009 waqgħu bil-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**; u (ii) tbiddel ir-raba' kap tas-sentenza appellata fis-sens biss li l-kumpens għall-okkupazzjoni li l-konvenuti qegħdin jiġu kkundannati li għandhom iħallsu lill-attriċi għandu jkun fl-ammont ta' €28,587.91 u mhux dak ta' €96,693. Għall-bqija s-sentenza appellata qiegħda titħalla kif inhi, inkluż fejn il-konvenuti Muscat ġew ordnati jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża bħala l-parti telliefa fil-kawża.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-ispejjeż ta' dan l-appell, billi din il-Qorti laqgħet biss aggravju wieħed minn erbgħa, dawn għandhom jiħallsu hekk: tliet kwarti (3/4) mill-konvenuti Muscat u kwart (1/4) mill-attriċi Zammit.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da