QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 29 ta' April, 2025

Kawza Numru: 7

Rikors Guramentat Numru:- 661/2021 JVC

Paul Micallef (detentur tal-karta ta' l-identita' numru: 208960 (M)) u martu Joan Micallef (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru: 376260 (M))

Vs

Michael Sultana (detentur tal-karta tal-identita' numru: 221484 (M))

IL-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Paul Micallef et talbu kif isegwi:

1. **'**Illi b'kuntratt ta' donazzjoni tal-5 ta' Awwissu, 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi l-esponenti taw b'titolu ta' donazzjoni lill-binthom Marija Micallef l-fond hemm deskritt u cjoe 'd-dar bin-numru hamsa u tletin (35), bl-isem "Il-Girna", fi Triq Anthony Aquilina, Haz Zebbug, Malta, inkluz il-parapett, inkluz ukoll il-garaxx bil-bieb tieghu numru tlieta u tletin (33) li jinsab fil-*basement level* u ghalhekk sottopost ghall-istess dar u jifforma parti integrali mill-istess dar peress li jinfed maghha, kollox formanti blokka wahda bl-arja u s-sottoswol taghha, li tmiss mill-Punent mal-istess triq fuq imsemmija, mit-Tramuntana ma' beni ta' Joseph Micallef u min-Nofsinhar ma' beni ta' Simone Bartolo, biz-zewg bibien imsemmija fl-istess kuntratt, kollox kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument PM1";

2. Illi b'kuntratt ta' rexxissjoni tat-22 ta 'Gunju, 2021 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa l'esponenti u binthom Marija

Micallef xoljew u irrexxindew daqs li kieku qatt ma sar l-imsemmi kuntratt ta' donazzjoni tal-5 ta' Awissu, 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument" PM 2";

3. Illi l-konvenut kien mizzewweg lill-bint l-esponenti imbghad issepara minn maghha u ghadu jokkupa l-fond hawn fuq imsemmi jew partijiet minnu minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u dan minkejja kwalunkwe jeddijiet illi huwa seta' akkwista matul iz-zwieg ma' bint l-esponenti jew wara peress illi l-effett tar-rexxissjoni huwa, b'dispozizzjoni espressa tal-ligi, li l-partijiet ghall-kuntratt jigu mqeghda fl-istat illi kienu fih qabel, ghandha effett kontra t-terzi pussessuri u thassar kull jedd illi jkun gie moghti u kull piz maghmul fuq il-haga li bhala effett tar-rexxissjoni tintradd lura;

4. Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

5. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond precitat u cjoe' d-dar bin-numru hamsa u tletin (35), bl-isem "Il-Girna", fi Triq Anthony Aquilina, Haz Zebbug, Malta, inkluz il-parapett, inkluz ukoll il-garage bil-bieb tieghu numru tlieta u tletin (33) li jinsab fil-

basement level u ghalhekk sottopost ghall-istess dar u jifforma parti integrali mill-istess dar peress li jinfed maghha, kollox formanti blokka wahda bl-arja u s-sottosuol taghha, li tmiss mill-Punent ma' l-istess triq fuq imsemmija, mit-Tramuntana ma' beni ta' Joseph Micallef u min-Nofsinhar ma' beni ta' Simone Bartolo, biz-zewg bibien imsemmija fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-5 ta' Awwissu, 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi, kollox kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt, jew partijiet mill-istess fond, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk abbuzivament u illegalment;

2. Tordna lill-konvenut jizgombra mill-propjeta' hawn fuq imsemmija u dana entru zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jghogobha tiffissa ghal dan il-ghan;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut illi huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni. B'rizerva espressa ghal kull jedd ta' azzjoni spettanti lill-esponenti inkluz dak ghall-kumpens dovut lilhom ghaz-zmien kollu illi l-konvenut okkupa bla jedd il-fond imsemmi. '

Rat ir-risposta guramentata ta' Michael Sultana li taqra kif isegwi:

'Illi t-talbiet tar-rikorrent huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li l-konvenut qed jokkupa l-fond, '35, *Il-Girna, Triq Anthony Aquilina, Haz Zebbug'* skond kif stipulat fil-kuntratt ta' seprazzjoni datat hmistax (15) ta 'Marzu tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Smith La Rosa, hawn anness u mmarkat Dok. A;

Illi skond l-artikolu 16 tal-kuntratt ta' separazzjoni suicitat il-komparenti ragel *qua* l-esponenti gie assenjat *Porzjoni A* mill-kommunjoni tal-akkwisti u ghalhekk skond f'paragrafu (vi) ta' porzjon A, l-esponenti inghata id-dritt ta' uzu u abitazzjoni, *vita durante,* ad eskluzjoni tal-mara *ossia* Marija Sultana illum Micallef li tigi bint ir-rikorrenti, f'parti mill-fond parafernali taghha u li kienet tintuza bhala d-dar matrimonjali, u cioe fil-fond bin-numru hamsa u tletin (35), gia bl-isem "il-Girna", fi Triq Anthony Aquilina gewwa Haz Zebbug (Malta), inkluz il-parapett kif ukoll il-garage bil-bieb numru tlieta u tletin (33) li jinsab fil-basement level. Gie ddikjarat ukoll fl-istess paragrafu ghal finijiet ta' kjarezza, li din id-dar matrimonjali in kwistjoni tikkonsisti fi propjeta illum divizibbli f'zewg propjetajiet distinti u *cioe* accessibbli minn zewg bibien u entraturi indipendenti, liema bibien jinsabu fil-*ground floor*, *first floor* u l-iehor fis-*second floor*. Ghalhekk l-esponenti gie koncess lilu d-dritt ta 'uzu u abitazzjoni tal-propjeta 'li tinsab fis-*second floor level,* ghal skopijiet ta' residenza;

Illi ghalhekk il-propjeta in kwistjoni li tinsab fi *second floor level* kif inghad ma tgawdix mill-pacifiku pussess u l-liberu godiment stante li l-esponenti ghandu dritt ta' uzu u abitazzjoni, *vita durante;*

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemmx raguni valida kif tikkontempla l-ligi fl-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta 'Malta ghaliex il-kuntratt ta' donazzjoni tal-5 t 'Awwissu, 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi setgha legalment jigi rexxiss, b'tali mod li l-partijiet jigu mqieghda fl-istat li kienu qabel ma sar il-kuntratt ta' donazzjoni. Infatti fl-istess att ta' xoljiment fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Gafa ta' tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) d-donaturi *qua* rikorrenti jiddikjaraw u nikkwota kontestwalment, "Dan ix-xoljiment qed isir *minghajr ebda*

korrispettiv", din skond il-Ligi, ma tista' twassal qatt għar-rexxissjoni tal-kuntratt kif qed jittentaw ir-rikorrenti;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti mhux talli riedu jgħaddu l-fond in kwistjoni b'donazzjoni lil binthom Marija Sultana illum Micallef, tant illi l-kuntratt ta 'donazzjoni tal-5 t ' Awwissu, 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi, preċiżament f'pagna tnejn tal-istess kuntratt ir-rikorrenti flimkien u in solidament bejniethom jiddikjaraw li din il-propjeta' ilha snin fil-pussess ta' Marija Sultana u l-istess rikorrenti ddikjaraw li qegħdin jagħmlu d-donazzjoni irrevokabbli lil binthom;

Illi infatti tant kemm ilha tagħmel użu minnha din il-propjeta' in kwistjoni l-imsemmija Marija Sultana li l-istess propjeta kienet tintuża bħala d-dar matrimonjali tal-koppja Sultana illum separati, bi drittijiet u obbligi li dar matrimonjali ġġib magħha skond il-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li ser jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni.'

Rat illi peremzz ta' digriet datat 14 ta' April, 2022, din il-Qorti f'dak l-istadju, fuq talba tal-intimat, iddikjarat li ser tistenna d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fil-kawża 959/2021 qabel ma tipprovedi għad-deċiżjoni finali fil-kawża odjerna iżda ordnat il-prosegwiment tas-smigħ tal-provi kif kien ġia ordnat fl-aħħar verbal.

Rat iżda li fil-verbali sussegwenti l-intimat u l-avukat tiegħu kienu qed jonqsu milli jattendu għas-seduti intiżi sabiex jitressqu l-provi tal-intimat u rat allura li minħabba n-nuqqasijiet da parti tal-

intimat, permezz tal-verbal tal-14 ta' Jannar 2024 u in vista tal-verbal datat 25 t'April 2023, il-Qorti ddikjarat l-provi tal-intimat magħluqa. In vista ta' dan il-fakulta' li l-Qorti tat lill-intimat sabiex jistenna l-ezitu tal-kawza l-ohra skont id-digriet suespost huwa ntiz li gie

Rat illi fil-verbal datat is-17 ta' Jannar, 2024 din il-Qorti ddiferiet il-kawza ghas-17 ta' April, 2023 sabiex tigi prezentata n-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrenti. Rat li fis-seduta sussegwenti l-intimat u l-Avukat tieghu regghu naqsu li jattendu. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet esebita mir-rikorrenti.

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Gunju, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-intimat li jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet fi zmien erba' xhur mil-lum izda mill-atti jidher li l-intimat injora wkoll din l-ordni ghaliex ma giet prezentata l-ebda nota da parti tieghu fl-atti.

Rat ix-xhieda, kuntratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma s-segwenti:

1. Ir-rikorrenti akkwistaw l-art li fuqu inbniet id-dar bil-garaxx fil-livell ta' basement bin-numru 35 u 33 rispettivament, bl-isem "Il-Girna" gewwa Triq Anthony Aqulina Haz-Zebbug, Malta, b'titolu ta' emfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela fis-7 ta' Mejju 1986. Ic-cens perpetwu imbaghad infeda

permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Corazon Mizzi tat-13 ta' Mejju 2016. F'din id-dar r-rikonenti ghexu flimkien ma' uliedhom.

2. Wara li binthom tgharrset mal-intimat, dan beda jghix maghhom fid-dar. Dawn izzewgu fit-12 ta' Lulju tal-2008 u baqghu jirrisjedu f'din fil-proprjetà.

3. Permezz ta' kuntratt tal-5 t'Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi r-rikorrenti taw b'donazzjoni l-fond "Il-Girna" Triq Anthony Aquilina, Haz-Zebbug lil binthom, mart l-intimat.

4. Iz-zwieg tal-intimat u martu tkisser irremedjabilment fl-2020, u eventwalment isseparaw permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa datat 15 ta' Marzu 2021fejn il-konvenut inghata dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-fond in kwistjoni f'dak l-istadju proprjeta' parafernali ta' martu *vita durante*.

5. Sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' fl-20 ta' Gunju 2021 ir-rikorrenti u binthom irrexindew id-donazzjoni tal-fond de quo.

6. Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond precitat u cioe' d-dar bin-numru hamsa u tletin (35), bl-isem "Il-Girna", fi Triq Anthony Aquilina, Haz Zebbug, Malta, inkluz il-parapett, inkluz ukoll il-garaxx bil-bieb tieghu numru tlieta u tletin (33) li jinsab fil-basement level u ghalhekk sottopost ghall-istess dar, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk abbuzivament u illegalment u talbu li din il-Qorti tordna li jizgombra mill-proprjeta' de quo.

7. L-intimat laqa' ghal din il-kawza billi sostna li l-fond *de quo* ma jgawdix minn pussess pacifiku u liberu godiment stante illi huwa ghandu dritt ta' uzu u abitazzjoni fuqu vita durante. Din il-propjeta' kienet tintuza bhala d-dar matrimonjali u ggib drittijiet u obbligi skont il-ligi. Izid li ma hemmx raguni valida kif tikkontempla l-ligi ghaliex il-kuntratt ta' donazzjoni tal-5 t'Awwissu 2020 seta' legalment jigi rexxiss, b'tali mod li l-partijiet jigu mqieghda fl-istat li kienu qabel ma sar il-kuntratt ta' donazzjoni.

Fil-mertu l-Qorti rat l-affidavit ta' **Paul Micallef**[1] li jispjega li akkwista b'titolu ta' emfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela minghand missieru Emmanuel u ommu Filippa bicca art mhux zvilupata fi Triq Antonio Aqulina f'Haz-Zebbug fis-7 ta' Mejju 1986. Ic-cens perpetwu infeda permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Corazon Mizzi tat-13 ta' Mejju 2016. Jispjega li fuq din l-art bena d-dar bil-garaxx mertu tal-kawza li fiha dahlu joqoghdu hu, martu u t-tifel fl-1987. Jinnota li wara li bintu Marija tgharrset lill-intimat fl-2006 dan kien beda joqghod maghhom ukoll. Fl-2007 twieldet binthom u wara li zzegwu baqghu jghixu fil-post maghhom. Izid li hu u martu baqghu jghixu f'din id-dar sal-2015, meta marru joqghodu f'residenza ohra li rrangaw u fejn ghadhom jirrisjedu sal-lum. Jispecifika wkoll li sakemm kienu qed jghixu kollha flimkien l-intimat ma kienx jikontribwixxi ghal ebda spejjez tal-hajja jew tad-dar. L-intimat kien jarma fuq il-monti bl-imluha u affarijiet ohra tal-ikel, f'negozju li kien tieghu u tal-mara u li cedewh lill-intimat, inkluz il-van, karru, il-posta tal-monti, il-merkanzija u makkinarju iehor relatat man-negozju. Jinnota li hu u martu ghamlu tajjeb ghal binthom u l-intimat b'ipoteka fuq id-dar mertu tal-kawza sabiex huma hadu self u overdraft mill-Bank of Valletta

[1] a fol. 49 tal-process.

p.l.c. ghall-bzonnijiet tan-negozju, u dan kif deskrit fil-kuntratti f'atti tan-Nutar Carmel Martinelli fit-12 ta' Novembru 2012, liema self u overdraft ghadhom attivi u mhux saldati sal-lum. Jinnota li bintu u l-intimat baqghu jirrisjedu fid-dar tieghu u ta' martu flimkien mal-erbat itfal taghhom u li ghal xi zmien id-dar inqasmet f'zewg residenzi. B'kuntratt tal-5 t'Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi hu u martu taw b'donazzjoni l-fond "Il-Girna" Triq Anthony Aquilina, Haz-Zebbug lil binthom Marija. Maz-zmien irrealizzaw li din id-donazzjoni ma setghetx issir minhabba li kien ipotekat mal-Bank of Valletta p.l.c. ghas-self u l-overdraft lil binthom u lill-intimat, izda ukoll mal-HSBC p.l.c. (dak iz-zmien MidMed Bank p.l.c.) ghall-overdraft li hu kien ha fis-sena 1998 ghal negozju li kien jigestixxi, liema dejn ghadu sal-lum mhux saldat. Jghid li kien ghalhekk li bi ftehim ma' binthom id-donazjoni giet imhassra permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' fl-20 ta' Gunju 2021. Dan sar wara s-separazzjoni ta' bintu minn mal-intimat. Jaf ukoll li l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond wara s-separazzjoni u anke wara li thassar il-kuntratt ta' donazzjoni. Jghid li r-relazzjoni mal-intimat ma baqghetx tajba u saru jafu wkoll li kien qed jabbuza mid-droga u jonqos milli jhallas d-djun u l-kontijiet. Jixhed li ha parir legali fejn gie mgharraf li bit-thassir tad-donazzjoni l-intimat ma jkun baqalu ebda titolu fuq il-post u ghalhekk seta' jmexxi bl-izgumbrament.

Rat ix-xhieda ta' **Josephine Scerri**[2] in rapprezentanza tal-Bank of Valletta p.l.c. li ikkonfermat li l-Bank ghandu ipoteka fuq il-fond mertu tal-kawza, in garanzja tas-self li sar lill-intimat u lil martu. Tispjega li l-ewwel facilita' inghatat fl-2012 u kienet ghal hames snin u t-tieni wahda inghatat ukoll fl-2012 u kienet ghal hmistax-il sena. Izzid li s-self qed jithallas skont l-iskeda ta' pagamenti miftehma filwaqt li l-overdraft huwa uzat, u m'ghandux terminu.

---

[2] a fol. 84 tal-process

Rat ix-xhieda ta’ **Lorraine Attard**[3] in rapprezentanza tal-bank HSBC p.l.c. li ikkonfermat li permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Dicembru 1998 fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi r-rikorrenti inghataw self u overdraft mill-Bank. Izzid li s-self attiv li ghandhom r-rikorrenti mal-Bank imur lura ghall-2007 li huwa garantit ukoll b’ipoteka specjali fuq il-fond mertu tal-kawza. Tinnota li l-bilanc pendenti a favur tal-Bank huwa ta’ €4,508.78.

Rat l-affidavit ta’ **Michael Sultana**[4] li jispjegala li hu u Marija Micallef, bint ir-rikorrenti, bdew jghixu flimkien fil-fond bin-numru 35, “Il-Girna”, fi Triq Anthony Aquilina Haz-Zebbug Malta mis-sena elfejn u erbgha (2004). Izid li huma bdew joperaw in-negozju “Delicatessen” mill-*basement* tal-fond *de quo* li huwa l-uniku sors ta' dhul tieghu. Jispjega li d-dar matrimonjali u cioe id-dar bin-numru 35 u l-garaxx bin-numru 33 bl-isem “Il-Girna” fi Triq Anthony Aquilina Haz-Zebbug kien inghata b’donazzjoni lill-martu minghand il-genituri taghha permezz tal-kuntratt ta’ donazzjoni datat 5 t’Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi, fejn gie dikjarat ukoll mir-rikorrenti li martu kienet ilha snin fil-pussess ta' dan il-fond. Jghid li l-karta tal-identita’ tieghu ilha sa’ mill-2006 turi li huwa jirrisjedi fil-fond *de quo*. Jispjega li minkejja li d-dar tidher b’numru wiehed u cioe in-numru 35 fis-sena 2014 saret alterazzjoni u dan wara li ottjenew permess ta’ zvilupp fl-2006 u 2014, liema xoghlijiet jghid li hallas ghalihom hu. Jinnota li dan kien sar bi hsieb li is-sular t’isfel jinkera lill-terzi u s-sular ta’ fuq jibqa post ta' residenza ghalih u ghal martu. Iz-zwieg taghhom tkisser irremedjabilment fl-2020, u eventwalment isseparaw permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa datat 15 ta' Marzu 2021. Permezz ta’ dan il-kuntratt huwa nghata

---

[3] a fol. 85 tal-process
[4] a fol. 126 tal-process

dritt ta' uzu u abitazzjoni *vita durante* ad eskluzjoni ta' martu f'parti mill-fond parafernali taghha u cioe' r-residenza matrimonjali fit-tieni sular tal-fond 35, Il-Grina fi Triq Anthony Aquilina Haz-Zebbug, kif ukoll il-garaxx li jinsab f'basement level bin-numru 33. Gie dikjarat ukoll li l-propjeta' hija divizibbli f'zewg proprjetajiet accessibbli minn zewg bibien u entraturi indipendenti.

Ikompli jixhed li kien sitt xhur wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' separazzjoni li gie rinfaccat bil-proceduri odjerni ghall-izgumbrament. Izid li minn wara darhu, b'qerq u frodi, r-rikorrenti u binthom iffirmaw kuntratt sabiex ixolju d-donazzjoni tal-5 ta' Awwissu tal-2020, ghal liema dak iz-zmien huwa kien hallas lil martu l-ammont ta' €12,000 fi spejjez notarili u bolla tal-Gvern. Jghid li l-iskop wara tali xoljiment kien sabiex martu ccahdu mid-dritt li jezercita l-jedd ta' uzu u abitazzjoni fil-fond in kwistjoni. Jghid li r-rikorrent Paul Micallef kellu dejn fuq xoghol li sar fuq skuna tas-sajd li kien ghamel tajjeb ghalihom hu stess, u dan sabiex r-rikorrent ikun jista' a sua volta jaghmel tajjeb mal-bank bil-propjeta' in kwistjoni ghal self u overdraft li kienu se jiehdu. Izid li din hija l-unika residenza tieghu u l-unika post minn fejn jopera n-negozju tieghu.

Ikkunsidrat:

Illi f'kawzi ta' zgumbrament iridu almenu jigu sodisfatti t-titolu ta' parti u l-okkupazzjoni mill-parti l-ohra. Il-kwistjoni dwar l-izgumbrament tigi wara, imma dawn iz-zewg elementi principali, it-titolu u l-okkupazzjoni jridu almenu jigu ppruvati qabel mal-Qorti tkun tista' tikkunsidra tordna l-izgumbrament ta' parti jew ohra.

Illi huwa pacifiku li l-konvenut qed jirrisjedu fil-fond in kwistjoni kif del resto jikkonferma hu stess fl-affidavit tieghu.[5] Il-kwistjoni li ghandha tigi trattat minn din il-Qorti hija jekk l-intimat ghandux titolu validu fil-ligi sabiex jokkupa l-fond ossia d-dar u l-garaxx bin-numru 35 u 33 rispettivament bl-isem "Il-Girna" fi Triq Anthony Aquilina, Haz-Zebbug.

Illi t-titolu vantat mill-intimata huwa dak ta' u abitazzjoni derivat mill-kuntratt ta' separazzjoni datat 15 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa iffirmat minn bint ir-rikorrenti Maria Micallef li dak iz-zmien kienet is-sid uniku tal-fond in kwistjoni li kien ilu snin uzat mill-intimat u martu bhala d-dar matrimonjali. Il-Qorti tinnota illi dan il-kuntratt ghadu wiehed validu, vigenti u bl-ebda' mod ma qed jigi attakkat.

Illi fl-artikolu 16 (iv) tal-kuntratt[6] jaqra kif isegwi:

> *"Id-dritt ta' uzu u abitazzjoni, vita durante, ad eskluzjoni tal-Mara fil-parti mill-fond parafernali tal-komparenti Mara u li kienet tintuza bhala dar matrimonjali u cioe' fil-fond bin-numru hamsa u tlettin (35), gia' bl-isem "Il-Girna" fi Triq Anthony Aquilina gewwa Haz-Zebbug, inkluz il-parapett kif ukoll il-garage bil-bieb numru tlieta u tlettin (33) li jinsab fil-basement level kif ahjar deskritta fil-kuntratt ta' donazzjoni datat hamsa (5) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) in atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi. Ghal finijiet ta' kjarezza, il-partijiet qed jiddikjaraw illi din id-dar matrimonjali surreferita tikkonsisti fi propjeta illum divizibbli f'zewg proprjetajiet distinti u cioe' accessibbli minn zewg bibien u entraturi indipendenti, liema bibien jinsabu fil-ground floor, first floor u l-iehor fis-second floor. Il-komparenti Ragel*

[5] a fol. 126 tal-process
[6] a fol. 23 tal-process

qiegħed jigi koncess lilu d-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-propjeta' li tinsab fis-second floor level, ghal skopijiet ta' residenza. Ghal kull buon fini ir-Ragel jobbliga ruhu li jzomm l-ordni fl-imsemmija propjeta'."

A sua volta imbaghad l-Artikolu 16 (v) jghid li:

"L-uzu tal-garage, sakemm il-komparenti ragel jibqa' jgestixxi n-negozju tieghu minnu, li jinsab fil-ground floor level minn fejn il-komparenti Ragel prezentement jiggestixxi n-negozju de quo".

Illi l-artikolu 390 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car dwar il-mod ta' kif jista' jigi akkwistat jedd ta' abitazzjoni:

"Il-jeddijiet ta' uzu u ta' abitazzjoni ma jistgħux jiġu mogħtija lis-sid ħlief b'att pubbliku u dawn il-jeddijiet ma jibdewx iseħħu kontra t-terzi qabel ma l-att jiġi iskritt fir-Reġistru Pubbliku, fuq talba ta' waħda jew oħra mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.

Illi l-Qorti ma tarax li ghandha wisq x'tipprolunga fuq din il-kwistjoni. M'hemmx dubju li l-intimat ghandu titolu sabiex jirrisjedi u jmexxi n-negozju minn partijiet specifici tal-fond in kwistjoni kif indikati fil-kuntratt pubbliku ta' separazzjoni. F'dan il-kaz m'hemm l-ebda vjolazzjoni tal-ligi li tmur kontra xi dritt li legalment jappartjeni jew jispetta lir-rikorrenti stante li meta sar il-kuntratt ta' revoka tad-donazzjoni lil binthom huma kienu jafu ben tajjeb li binthom fil-frattemp kienet ghaddiet il-jedd ta' uzu u uzufrutt vita durante lill-intimat fuq il-partijiet indikati mill-fond.

Il-principju ewlieni huwa li kulhadd ghandu l-jedd li jgawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma

jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi jew jikser id-drittijiet ta' haddiehor (Artikolu 320 tal-Kodici Civili.) Mart l-intimat saret is-sid tal-propjeta' de quo permezz tal-att ta' donazzjoni irrevokabbli datat 5 t'Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi. Il-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu r-rikorrenti ttrasferixxew lil binthom Marija Sultana b'titolu ta' donazzjoni jiddeskrivi dak donat:

> *"d-dar bin-numru hamsa u tlettin (35), bl-isem "Il-Girna", fi Triq Anthony Aquilina, Haz-Zebbug Malta inkluz il-parapett, inkluz ukoll il-garage bil-bieb tieghu numru tlieta u tlettin (33) li jinsab fil-basement level u ghalhekk sottopost ghall-istess dar u jifforma parti integrali mill-istess dar peress li jinfed maghha, kollox formanti blokka wahda bl-arja u s-sottoswol taghha li tmiss mill-Punent mal-istess triq fuq imsemmija , mit-Tramuntana ma' beni ta' Joseph Micallef, u minn Nofsinhar ma' beni ta' Simone Bartolo, jew irjieh verjuri. Ghal kull buonfini jinghad li fil-parapett ta' din id-dar hemm zewg bibien: wiehed bin-numru 35 li jaghti ghall ground floor level ta' din id-dar, u wiehed bla numru li jaghti ghall-first floor level ta' din id-dar, kollox kif deskritt ahjar fir-rapport peritali anness ma' dana l-att bhala dokument "A". Din il-propjeta hija libera u franka.*
>
> *Ghal kull buonfini Paul Micallef u martu Joan u Marija Sultana jiddikjaraw dan li gej:*
>
> *(i) Li din il-propjeta' ilha snin fil-pussess ta' Marija Sultana*
>
> *(ii) Li din il-propjeta' li t-trasfernti qed jaghtu b'donazzjoni lil Marija Sultana ghadndha valur fis-suq veru gust u reali ta' erba' mija u disat elef euro (€409,000) u dan a bazi tal-istima tal-perit li tifforma parti mir-rapport peritali anness ma' dana*

l-att bhala dokument "A", fejn il-propjeta' tinab deskritta aktar fid-dettall.

(iii) Li Paul Micallef u martu qeghdin jaghmlu din id-donazzjoni irrevokabbli lil binthom.

(iv) Li huma qed jaghmlu dawn id-dikjarazzjonijiet fil-paragrafi (i),(ii), (iii) u (iv) wara li jiena Nutar Pubbliku sottoffirmata fissirt lilhom u widdibthom sewwa dwar l-importanza tal-veracita ta' dina d-dikjarazzjoni taghhom skont il-ligi"

Mill-assjem tal-provi jirrizulta illi r-rikorrenti kienu ddiskutew u ftehmu dwar id-donazzjoni ferm qabel ma sar il-kuntratt u wkoll kienu jafu li l-fond li kienu qed jaghti b'donazzjoni irrevokabbli lil binthom kien uzat bhala l-fond matrimonali taghha u tal-intimat. Meta Marija Sultana iddisponiet mid-dritt ta' uzu u abitazzjoni a favur l-intimat fil-kuntratt ta' separazzjoni datat 15 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa hija kienet is-sid assolut tal-fond w'alllura kellha kull jedd il-ligi li taghti tali dritt lill-intimat. Meta konsegwentement l-istess Marija Sultana dehret fuq il-kuntratt sabiex flimkien mar-rikorrenti tirrexindi d-donazzjoni kienet taf ben tajjeb li kienet iddisponiet mid-dritt ta' uzu u abitazzjoni a favur tal-intimat f'kuntratt precedenti u bl-ebda' mod ma gew inizjati proceduri biex jirrixxindu tali drittijiet moghtija permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni datat 15 ta' Marzu 2021. Dan kollu juri car l-intenzjoni qarrieqa ta' Marija Sultana u l-genituri taghha r-rikorrenti meta resqu ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' donazzjoni. L-istess rikorrent jammetti li huwa ha parir minghand Avukat li tah il-parir li la darba tigi rexissa d-donazzjoni allura l-jedd akkwistat mill-intimat fuq il-kuntratt ta' separazzjoni kien jispicca. Issa jekk dan il-parir kienx legalment korrett jew le jwiegeb ghalih l-avukat li tahulu. Din il-Qorti ma tqisx li r-rikorrent kien

qed jixhed il-verita' meta sostna li l-kuntratt ta' rexissjoni sar minhabba li nduna li ma setax jitrasferixxi l-fond konsegwenza tal-ipoteki bankarji. Din hija biss skuza fjakka sabiex ir-rikorrenti jiprovaw ikopru dak orkestrat minn wara dahar l-intimat bil-benevolenza ta' binthom, mart l-intimat llum separati. Din il-Qorti mihiex ser thalli lir-rikorrenti jqarrqu wkoll biha fil-kawza odjerna.

Illi d-dritt ta' uzu u uzufrutt huma drittijiet reali (ara Artikoli 328 u 392 tal-Kodici Civili) u ghandhom bhala karatteristici l-fatt li huma assoluti u immedjati, tant li d-drittijiet tal-propjetarji, inkluz id-disponibilita` tal-fond, huma limitati minhabba l-ezigenza bazika li jirrispettaw dawk id-drittijiet tal-uzu u tal-uzufrutt. In-nudi proprjetarji jkollhom id-dritt li jirkupraw it-tgawdija shiha tal-fond biss wara li jispiccaw id-drittijiet tal-uzu u tal-uzufrutt tal-intimat. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta 'din il-Qorti (sede inferjuri) tas-6 ta 'Ottubru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Paulina Stagno et v. Carmelo Bugeja et.**)

Fermi u premessi dawn il-kostatazzjonijiet kollha, il-Qorti tqis bhala ppruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-intimat ghandu titolu validu fuq il-fond allura l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta hi insostenibbli.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi filwaqt li tiddikjara li jirrizulta li l-intimat qed jokkupa l-fond in kwistjoni permezz ta' titolu validu fil-ligi, tghaddi ghalhekk sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' April, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
29 ta' April, 2025