MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2015

Rikors Numru. 556/2015

Fl-Atti tas-subbasta fl-ismijiet:

Anthony Meli (K.I. numru 526365M)
u martu Ynskje Meli (K.I. numru 8122A)

VS

John Bugeja (K.I. numru 328766M)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors ta’ Louiselle Bugeja (K.I. numru 437469M) tat-3 ta’ Gunju 2015 li jaqra hekk:

“Illi l-esponenti u l-intimat izzewgu nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija u tnejn u disghin (1992) u li minn dan iz-zwieg kellhom tifla wahda, Crista Bugeja li twieldet nhar l-Ghoxrin (20) ta’ Awissu tas-sena elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997).

Illi minhabba l-fatt li l-ko abitazzjoni ta' bejniethom ma kienetx aktar possibli, l-esponenti u l-intimat isseparaw nhar is-sitta u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u wiehed (2001) hekk kif jidher mill-kuntratt ta' separazzjoni fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Christine Abela LL.D., kopja ta' liema kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'A'.

Illi nhar il-hmistax (15) ta' April tas-sena elfejn u hmistax, l-attur intavola rikors quddiem din l-Onorabbli Qorti sabiex jogghoba tordna l-bejgh in subbasta ta' nofs indiviz ta' garaxx bla numru, maghruf u mhux ufficcjalment enumerat bin-numru tlieta (3), bl-entratura indipendenti taghha minn go Triq Moroni Gzira, liema garaxx kien parti mill-komunjoni tal-akkwisti li kien hemm bejn l-esponenti u l-intimat.

Illi dan ir-rikors gie milqugh minn din l-Onorabbli Qorti u gie ordnat il-bejgh in subbasta tal-garaxx in kwistjoni ghal nhar it-tnejn (2) ta' Lulju tas-sena elfejn u hmistax (2015).

Illi fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni, l-esponenti taghmel referenza ghall-klawzola numru hdax (11) tal-kuntratt riferit, fein huwa stipulat li tramite s-separazzjoni personali ta' bejn l-esponenti u l-intimat, l-esponenti giet assenjata "One half undivided share in full and absolute ownership as well as the gratuitous right of use and habitation of the other one half (1/2) undivided share, the bare ownership of which is being assigned to the husband (l-intimat) as herein above stated of the former matrimonial home being a Flat number two (2), previously number one (1) forming part of a block of four flats, named "Naxos Court", in Moroni Street, Gzira as here above described. This right of use and habitation is being constituted in virtue of this deed by the said husband (l-intimat) in favour of the said appearer Wife (l-esponenti) as an integral part of the relative assignment."

Illi sussegwentement fl-istess klawzola l-partijiet iddikkjaraw illi "In this regards the parties declare that later on in this deed they have regulated the conditions of the right of use and habitation herein above referred to."

Illi fil-kundizzjonijiet riferiti li huma stipulati fil-klawzola numru tlettax (13) tal-istess kuntratt fis-sub-klawzola (iii)(v) hemm iddikjarat illi "In respect of the debt of eight thousand Malta Liri (LM8,000) payable to HSNC Bank (Malta) p.l.c. and assigned to the parties in equal portions in terms of this deed, the parties agree that the agreed monthly instalments of

eights Maltese Liri (LM80.00) due in respect of such debt shall be paid by the wife after the said amount is deducted from the maintenance paid by the husband in terms of this deed."

Illi ghalkemm hemm diskrepanza bejn il-klawzola numru ghaxra (10), subklawzola tnejn (ii) u l-klawzola numru hdax (11) sub-klawzola tlieta (iii), jidher car u inekkwivokabbli li l-loan tal-garaxx suggett ghal din is-subbasta huwa ukoll inkorporat fil-loan imsemmi fil-klawzola numru tlettax (13) u dan ghas-semplici raguni li tramite il-klawzola numru ghaxra (10), jidher li l-intimat huwa biss assenjat nofs tad-dejn tal-garaxx inwkistjoni, bir-rizultat evidenti li n-nofs l-iehor huwa assenjat lill-esponenti.

Illi dan il-fatt ihalli konkluzjoni wahda, li l-loan li hemm indikat fil-klawzola numru tlettax (13) sub-klawzola (iii)(v) jinkorpora ukoll il-loan tal-garaxx li kien hemm pendenti.

Illi konsegwentement jirrizulta li l-loan tal-garaxx in kwistjoni thallas mill-esponenti u dan bhala kundizzjoni ta' "right of use and habitation" stipulat fil-klawzola numru tlettax (13).

Illi konsegwentement, l-esponent tirrileva li fejn fil-kuntratt in kwistjoni hemm indikat il-frazi "former matrimonial home", din tinkludi il-garaxx suggett ta' din is-subbasta u ghalhekk, ghandha "right of use and habitation" tal-garaxx in kwistjoni bil-konkluzjoni li l-intimat ghandu biss in-nuda proprietas tan-nofs indiviz tal-garaxx in kwistjoni.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti jogghoba tordna li l-bejgh in subbasta tal-proprjeta' in kwistjoni jkun suggett ghall-uzufrutt tal-esponenti b'tali mod li jinbiegh biss in nuda proprietas tan-nofs indiviz tal-garaxx bla numru, maghruf u mhux ufficcjalment enumerat bin-numru tlieta (3), bl-entratura indipendenti taghha minn go Triq Moroni Gzira."

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Gunju 2015 ;

Rat illi l-atti tar-rikors, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-kontro parti;

Rat ir-risposta ta’ Anthony Meli (ID 526365M) u Ynskje Meli (ID 8122A) tas-19 ta’ Gunju 2015 li taqra hekk:

“*Illi l-esponenti ghadu kemm gie notifikat bir-rikors intavolat minn Louiselle Bugeja fi 3 ta' Gunju 2015, fejn talbet illi jigi ordnat illi l-bejgh in subbasta tal-propjeta' ossija l-garaxx bla numru, maghruf u mhux ufficcjalment enumerat bin-numru tlieta (3) bl-entratura indipendenti taghha minn go Triq Moroni Gzira, jinbiegh soggett ghall-uzufrutt ta' l-istess rikorrenti Bugeja b'tali mod li jinbiegh biss in nuda proprietas tan-nofs indiviz tal-istess garaxx.*

Illi t-talba tar-rikorrenti Louiselle Bugeja hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda b!-ispejjes u dana ghar-ragunijiet ahjar deskritt hawn isfel.

Illi kif korrettement gie dikjarat mir-rikorrenti Bugeja, hija kienet isseparat minn mar-ragel taghha John Bugeja permezz ta' kuntratt ta' seprazzjoni illi gie ppubblikat minn Nutar Christine Abela fis-25 ta'April 2001.

Illi ai termini tal-istess kuntratt jidher car illi ghal dak illi jirrigwarda l-garaxx in kwistjoni dan baqa in komuni bejn il-partijiet u ghalhekk ir-rikorrenti w r-ragel taghha John Bugeja ghandhom nofs indiviz mill-istess propjeta'.

Illi r-rikorrenti Louiselle Bugeja fir-rikors taghha tammetti illi l-kuntratt ta' separazzjoni tas-26 ta' April 2001, imkien ma jghid illi hija inghatat id-dritt ta' uzu w abitazzjoni tal-garaxx, izda qed tipprova targumenta illi fir-realta' dan kien l- intenzjoni tal-partijiet.

Illi b'kull rispett dan l-argument huwa wiehed fallaci w ma jistax jigi accettat u dana ghar-ragunijiet segwenti :

Illi fl-ewwel lok huwa inkoncepibbli kif wiehed jista qatt jinghata d-dritt ta' uzu u abitazzjoni ta' garaxx. Il-kelma abitazzjoni fiha infissa tfisser illi l-fond illi jinghata b'dan it-titolu ghandu jservi bhala residenza, u zgur ghalhekk illi dan ma jistax japplika ghall-garaxx.

Illi r-rikorrenti Louiselle Bugeja hija ben konxja ta' dan il-fatt u ghalhekk fl-ahhar paragrafu taghha tirreferi ghad-dritt ta' uzufrutt.

*Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-artikolu 11(ii) tal-istess kuntratt ta' separazzjoni jghid bl-aktar mod car u inekwivoku illi r-rikorrenti Louiselle Bugeja inghatat d-dritt ta' uzu w abitazzjoni **BISS** fuq id-dar li kienet dik matrimonjali ("former matrimonial home") u sahansitra jaghti deskrizzjoni dettaljata tal-istess fond u cjoe ".....Flat number two (2), previously number one (1) forming part of a block of four flats, named "Naxos Court", in Moroni Street, Sliema, previously Gzira as hereabove described. This right of use and habitation is being constituted in virtue of this deed by the said husband in favour of the said appearer Wife as an integral part of the relative assignment."*

*Illi l-artikolu 13 tal-istess kuntratt ta' separazzjoni jelenka l-kundizzjonijiet tal-istess dritt ta' uzu w abitazzjoni, u minn qari semplici tal-istess artikolu u l-varji sub-artikoli jidher car illi qed isir referenza **BISS** ghad-dar matrimonjali ("matrimonial home") u imkien ma jissemma l-garaxx.*

Illi r-rikorrenti hija ben konxja ta' dan il-fatt u ghalhekk tipprova targumenta illi l-garaxx ghandu jitqies bhala parti mid-dar matrimonjali, u ghalhekk ghandha tigi inkluza fid-definizzjoni ta' "matrimonial home". Illi b'kull rispett dan l-argument ma jistax jigi accettat u dana ghaliex l-artikolu 11(ii) tal-kuntratt jghati definizzjoni cara ta' dak li kienet id-dar matrimonjali ("former matrimonial home"l u l-garaxx mhuwiex inkluz f'din id-definizzioni.

Illi l-artikolu 13(iii) jispjega bl-aktar mod car ghalfejn l-konjugi Bugeja kienu ddecidew illi l-mara kellha tinghata d-dritt tal-uzu u abitazzjoni minkejja illi l-propjeta' kienet ghada in komuni, u dana kien biex it-tfal minuri taghhom ikollhom dar stabbli fejn jghixu. Illi ghalhekk ma jaghmilx sens l-argument tar-rikorrenti illi l-intenzjoni taghhom kien illi hija tinghata d-dritt tal-uzu w abitazzjoni ta' garaxx.

Illi l-artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid espressament:

> *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."*

Illi fil-kawza ***Dr Raymond Pace noe vs Salvatore Xuereb et*** *deciza mill-Qorti tal- Appell fis-26 ta' Marzu 2010, l-Qorti qalet hekk:*

> *'...d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-artikolu 1002 u cioe to' meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu ma hemmx lok ghall-intepretazzjoni".*

Illi similarment fil-kawza ***Michael Portelli vs Paul Bonello****, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2005, il-Qorti sostniet illi "anqas u anqas jista jithalla li xi wahda mill-kontraenti tfisser x'riedet tifhem lil hinn minn dak il-kliem car."*

Illi fil-kawza ***Dr Adrian Delia noe vs Salvatore Xuereb et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fis-25 ta' Marzu 2010, il-Qorti ghamlet l-istess kunsiderazzjonijiet u stqarret illi:*

> *"fejn gie ritenut illi l-kliem uzat fil-kuntratt ta' l-akkwist huwa car b'mod illi mhux kompitu tal-Qorti li tinterpreta l-istess skond ma jsostni l-konvenut dwar x'kellu f'mohhu dak inhar tal-kuntratt"*

Illi anki fis-sentenza ***Gemma Fenech vs John Bugeja*** *deciza fl-20 ta' Ottubru 2003, inghad li:-*

> *"Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi huwa pacifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt hija wahda cara allura*

> *ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindahal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16.'*

Illi ghalhekk gia la darba l-kliem uzat fil-kuntratt huma cari w inekwivoci b'kull rispett din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex is-setgha illi tvarja dak illi gie konkjuz bejn il-partjiet fl-istess kuntratt.

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, u li dan isir taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha timponi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

It-talba odjerna si tratta ta’ rikjesta da parti ta’ Louiselle Bugeja li l-bejgh in subbasta tal-proprjeta garaxx Numru 3 fi Triq Moroni, Gzira jigi mibjugh in subbasta bhala suggett ghall-uzufrutt ta’ Louiselle Bugeja b’tali mod li tinbiegh biss in-nuda proprjeta’ ta’ nofs indiviz tal-istess garaxx.

Is-subbastant rikorrent oggezzjona ghal tali talba stante li fil-kuntratt ta’ separazzjoni bejn John Bugeja u martu Louiselle Bugeja, b’kuntratt datat 26 t’April, 2011 fl-atti tan-Nutar

Christine Abela vide Dok A minn Fol 5 sa Fol 17, l-imsemmi garaxx baqa’ in komunjoni bejn il-partijiet u d-dritt ta’ uzufrutt dwar l-imsemmi garaxx ma jissemma mkien.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti rat u ezaminat il-kuntratt ta’ separazzjoni bejn il-konjugi Bugeja (Vide Dok A) u tgharaf illi minkejja dak sollevat fir-rikors promotorju, bhala stat ta’ fatt id-dritt ta’ uzu u abitazzjoni gie riservat ghar-residenza matrimonjali tal-konjugi li giet assenjata lil Louiselle Bugeja. Ebda dritt ta’ uzufrutt jew dritt ta’ uzu u abitazzjoni ma gie assenjat lil Louiselle Bugeja rigwardanti il-garaxx Numru 3 fi Triq Moroni, l-Gzira. Infatti, l-loan dwar dan il-garaxx jissemma f’porzjon A liema porzjon A gie assenjat lil John Bugeja.

Louiselle Bugeja u John Bugeja waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kaz odjern dehru konvinti illi l-ftehim bejn il-konjugi Bugeja kien li dan il-garaxx Numru 3 fi Triq Moroni, Gzira kellu jkun ghall-uzu esklussiv ta’ Louiselle Bugeja u dana kollu kellu jigi inkorporat fil-kuntratt ta’ separazzjoni personali.

Din il-Qorti, wara li rat u ezaminat ir-risposta ta’ Anthony Meli tgharaf illi d-drittijiet tal-kontraenti fil-kuntratt ta’ seprazzjoni fejn si tratta tal-garaxx in ezami mhuwiex daqstant car u din il-Qorti ma tarax li huwa kaz ta’ interpretazzjoni, izda huwa iktar kaz ta’ lacuna, liema lacuna Louiselle Bugeja u John Bugeja ghandhom jindirizzaw quddiem il-Qorti kompetenti cioe’ il-Qorti tal-Familja.

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti Louiselle Bugeja.

Moqrija

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------