MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 20/2005/1

Anthony u Rita konjugi Micallef

v.

Carmen u Doris ahwa Micallef

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Jannar, 2005 l-atturi ppremettew illi bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri

tas-sitta (6) ta’ Mejju, 1984 Giuseppa armla minn Giuseppe Micallef u t-tfal taghha Paul u Alfred ahwa Micallef kienu bieghu lill-attur Anthony Micallef hamsa minn sitt partijiet indivizi ta’ bicca art b’faccata fuq Saint George’s Street, San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ circa mija u tmintax punt disghin metri kwadri (118.90mk) soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta’ sitt liri Maltin (LM6) ghaz-zmien li kien fadal ta’ sebgha u tlettin sena minn haga ohra libera u franka u bid-drittijiet u gustijiet taghha kollha, kopja annessa u mmarkata bhala dokument A; illi l-attur Anthony Micallef kien ukoll proprjetarju tar-rimanenti kwota ta’ wiehed minn sitt partijiet indivizi li kienet devolviet favurih b’titolu ta’ prelegat in virtu` tal-wirt ta’ missieru Joseph Micallef sabiex wara t-trasferiment fuq imsemmi l-attur kien proprjetarju tal-intier tal-fuq imsemmija bicca art; illi fl-2002 in forza ta’ permess ghall-izvilup mahrug mill-Awtorita` ta’ Malta ghall-Ambjent u Ippjanar l-atturi kienu bnew fond fuq l-imsemmija art liema fond kien maghruf bhala “il-Bejta ta’ l-Ghollieq”; illi wara li kien inbena l-fond l-atturi kienu ppermettew lill-konvenuti taht mera tollerenza u minghajr ebda rikonoxximent jew akkwist da parti tal-konvenuti ta’ xi dritt ta’ uzu, li l-istess konvenuti juzaw il-bejt u l-arja tal-bejt sovrastanti ghall-fond hekk mibni; illi l-atturi llum riedu jkollhom tgawdija u pussess assolut tal-bejt u tal-arja izda l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw tant li sahhansitra kienu istitwew kawza ta’ spoll meta l-atturi kienu fethu bokkatura f’hajt li kien proprjeta` taghhom u li kien jinsab biswit il-bejt proprjeta` tal-atturi.

Dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. Prevja dikjarazzjoni li l-art b’faccata fuq Saint George’s Street, San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ circa mija u tmintax punt disghin metri kwadri (118.90mk) soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta’ sitt liri Maltin (LM6) ghaz-zmien li fadal ta’ sebgha u tlettin sena bil-bini mibni fuqha u l-arja tal-istess bini llum maghrufa bhala “Il-Bejta ta’ l-Ghollieq” gewwa St. George’s Street, San Pawl il-Bahar huma proprjeta` assoluta tal-atturi, tikkundannhom sabiex jirreintegraw lill-atturi fil-pussess u tgawdija assoluta minghajr xkiel tal-bejt u l-arja sovrastanti l-bini proprjeta`

taghhom ahjar maghrufa bhala “Il-Bejta ta’ l-Ghollieq” gewwa St. George’s Street, San Pawl il-Bahar.

2. Tikkundannhom sabiex jaghlqu, jhottu u/jew inehhu kull access li talvolta jippermettilhom sabiex jaccedu fuq l-imsemmi bejt u l-arja tal-istess bejt u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lihom prefiss u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ periti nominandi.

3. Fl-eventwalita` li l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dak ordnat skond it-talba precedenti a bazi ta’ dak stipulat fl-Artikolu 222 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili tawtorizza lill-atturi sabiex jaghlqu, ihottu u/jew inehhu kull access li jippermetti lill-konvenuti sabiex jaccedu ghal fuq l-imsemmi bejt u l-arja tieghu u dan ghas-spejjez tal-konvenuti okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta’ periti nominandi.

B’riserva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-atturi ghad-danni kontra l-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-3 ta’ Marzu, 2005 (fol. 13 tal-atti) il-konvenuti eccepew:

1. Illi d-domandi attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-arja tal-fond illum maghrufa bhala l-Bejta ta’ l-Ghollieq gewwa St. George’s Street, San Pawl il-Bahar u li qabel kien s-sit ta’ zewg garaxxijiet kellha tigi goduta mill-konvenuti bhala uzufruttwarji tal-mejta genituri tal-kontendenti Giuseppe u Giuseppa konjugi Micallef li kienu mietu rispettivament fis-27 ta’ Dicembru 1973 u fit-12 ta’ Gunju 1989.

2. Illi l-wirt ta’ Giuseppi u Giuseppa Micallef kien iddevolva fuq uliedhom fosthom il-kontendenti b’zewg testmenti tal-1 ta’ April 1971 u tat-2 ta’ Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, li kopja taghhom kienu gew annessi u mmarkati bhala dokumenti CM1 u CM2.

3. Illi l-wirt tal-konjugi Giuseppi u Giuseppa Micallef kien gie debitament denunzjat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni skond kopja tad-denunzja annessa u mmarkata bhala dokument CM3.

4. Illi skond it-testment tat-2 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, il-konvenuti kienu gew mhollija b'titolu ta' legat, ir-razzett Ave Maria Farmhouse, liema legat kien jikkonsisti fl-uzu u dritt tal-abitazzjoni tal-istess fond, u jinkludi wkoll l-arja tal-garaxxijiet (fosthom zewg garaxxijiet fejn illum kien hemm mibni l-fond l-Bejta ta' l-Ghollieq, St. George's Street, San Pawl il-Bahar) li kellu jservi bhala terazzin tal-fond tal-kovenuti.

5. Illi originarjament, il-garaxxijiet sottostanti dan it-terazzin kienu gew imhollija lit-tlitt ahwa Paul, Anthony u Alfred Micallef, li sussegwentement kienu gew divizi bejniethom.

6. Illi Paul Micallef kien biegh il-garaxx li mess lilu lil huh Anthony Micallef l-attur, fejn huwa kien imbghad bena l-fond Il-Bejta ta' l-Ghollieq, St. George's Street, San Pawl il-Bahar.

7. Illi l-atturi qatt ma kellhom access ghall-arja tal-garaxxijiet fejn jinstab illum il-fond Il-Bejta tal-Ghollieq, St. George's Street, San Pawl il-Bahar, kif lanqas kellu Alfred Micallef ghall-garaxx biswit il-fond tal-atturi u sottostanti ghall-arja tal-konvenuti.

8. Illi l-arja tal-fond il-Bejta tal-Ghollieq u tal-garaxx ta' Alfred Micallef kienu jifformaw parti mit-terazzin tal-konvenuti, li kienet dejjem fil-pussess esklussiv taghhom, kif jirrizulta mir-ritratt anness u mmarkat bhala dokument CM4.

9. Illi meta l-atturi kienu ttentaw li jiehdu parti mill-arja tat-terazzin tal-konvenuti, dawn tal-ahhar kienu pprezentaw citazzjoni numru 1332/02 JA fl-ismijiet **Carmen Micallef et v. Anthony Micallef et**, liema kawza ta' spoll kienet giet deciza favur il-konvenuti b'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fl-24 ta' Novembru

2004, u li kopja taghha giet ezebita u mmarkata bhala dokument CM5 liema kawza kienet appuntata ghas-smigh quddiem il-Qorti tal-Appell ghas-seduta tat-8 ta' Marzu 2005.

10. Illi din l-istess kwistjoni kienet giet ventilata l-Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali fejn il-konvenuta Dolores Micallef fil-kawza **Pulizija v. Dolores Micallef** deciza fil-11 ta' Mejju 2004, kienet giet liberata mill-akkuzi kollha dedotti kontra taghha fejn il-Qorti kienet ddikjarat illi:
"ma hemmx dubbju li Dolores Micallef kellha l-pussess tal-bejt in kwistjoni u fil-fatt kienet dgawdi u tuza l-bejt tal-fond ta' Anthony Micallef, kif del resto ghamlet tul medda ta' snin u ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li l-imputata ezercitat dritt li ppretendiet li kellha ghalix fir realta` kellha dak id-dritt"

li kopja tas-sentenza kienet ezebita u mmarkata bhala dokument CM6.

11. Illi mhux minnu li l-atturi kienu proprjetarji assoluti tal-arja tal-fond il-Bejta tal-Ghollieq, St. George's Street, San Pawl il-Bahar, stante illi l-arja in kwistjoni hi goduta bhala uzu fruttwali tal-mejta genituri taghhom Giuseppe u Giuseppa Micallef u ghalhekk huma ma kellhomx ihallu kwalsijasi access ghall-atturi ghat-terazzin u/jew bejt taghhom.

12. Illi l-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, ezebit fil-process bhala dokument A kien sar biss bejn il-mejta Giuseppa Micallef u Anthony Micallef u ghalhekk id-dritt ta' uzu ta' tali terazzin imholli lill-konvenuti minn Giuseppe Micallef wara l-mewt ta' martu Giuseppa Micallef kien baqa jissussisti fl-istess konvenuti peress illi huma kienu diga wirtu lil missierhom bit-testmenti kif fuq elenkati li kien miet fis-27 ta' Dicembru 1973.

13. Illi ghalhekk l-atturi ma setghux isostnu li peress li ommu bieghtlu kull sehem li hija seta' kellha mill-arja in kwistjoni, allura l-konvenuti ma kellhomx dritt ghad-

dgawdija tal-istess terazzin u dan ghaliex id-dritt tal-konvenuti tad-dgawdija fuq l-istess terazzin kien jemana mit-testment ta' missierhom Giuseppe Micallef.

14. Salv eccezzjonijiet ohra.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-2 ta' Novembru, 2007 billi, previa l-akkoljiment tal-ewwel u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut bhala li ghandhom l-uzu tal-bejt imsemmi, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi, u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet.

- - *Ommissis* - -

"Illi din il-kawza giet istitwita mill-attur peress li huwa kien akkwista hamsa minn sitt partijiet indivizi ta' bicca art b'faccata fuq St. George's Street, San Pawl, il-Bahar permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1984. L-attur sostna li wara li kien ippermetta lill-konvenuti b'mera tolleranza li juzaw il-bejt u l-arja tal-bejt sovrastanti ghall-fond mibni fuq il-fond akkwistat bis-sahha ta' dan il-kuntratt, illum il-konvenuti ghadhom qed jinsistu li l-bejt huwa proprjeta` taghhom. Ghalhekk, l-atturi pprocedew bil-kaz odjern sabiex dan il-fond f'San Pawl Il-Bahar jigi dikjarat li hu proprjeta` assoluta tal-atturi, u biex jitnehha kull access li jippermetti lill-konvenut sabiex jaccedu fuq dan il-bejt.

"Illi l-konvenuti eccepew li t-talbiet tal-atturi huma infondati stante li l-bejt u l-arja tal-fond in kwistjoni ghandu jigi godut mill-konvenuti. Stante li l-konvenuti bhala uzufruttwarji tal-mejta genituri Giuseppi u Giuseppe Micallef. Illi l-konvenuti sostnew li l-wirt ta' Giuseppi u Giuseppa Micalef iddevolva fuq uliedhom, u dan ghaliex id-dritt tal-konvenuti tad-dgawdija tal-bejt u l-arja tal-fond jemani mit-testment tal-missier Giuseppi Micallef.

"Jirrizulta li Giuseppi u Giuseppa Micallef permezz ta' testment datat 6 ta' April 1971 u b'testment addizjonali datat 2 ta' Frar 1973 (a fol 18 sa 29) hallew b'titolu ta' legat lil uliedhom li kien jikkonsisti fl-uzu u dritt ta'

abitazzjoni. In segwitu, Giuseppe Micallef miet fis-27 ta' Dicembru 1973 (a fol 3). Jirrizulta wkoll li fis-6 ta' Mejju 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, Giuseppa Micallef ittrasferiet hamsa minn sitt parti indivizi ta' bicca art b'faccata fuq St. George's street, San Pawl il-Bahar, bic-cens annwu u temporanju ta' sitt Liri Maltin ghaz-zmien ta' sebgha u tletin sena, u dan peress li r-rimanenti kwota kienet diga tieghu (a fol 6 sa 8). In segwitu, Giuseppa Micallef mietet fit-12 ta' Gunju 1989.

"Illi l-konvenuti baqghu isostnu li l-arja tal-fond il-Bejta tal-Ghollieq, li kienet inbniet fl-2002, fuq l-art b'faccata fuq St. George's street, San Pawl il-Bahar kienet dejjem fil-pussess esklussiv taghhom, u li l-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1984 li sar bejn Giuseppa Micallef u Anthony Micallef, ma jnehhilhomx id-dritt ta' uzu frutt, u dan peress li huma kienu diga wirtu lil missierhom, Giuseppi Micallef. Fil-fatt, il-konvenuti pprocedew b'azzjoni ta' spoll fil-konfront tal-atturi peress li kienu qed jigu prekluzi mill-uzu ta' dan il-bejt. (a fol 36 sa 44).

"Jibda biex jinghad li l-uzufruttwarju, indipendentement mill-proprjetarju, jista' jistitwixxi kull azzjoni intiza biex tnehhi kull ostakolu maghmula minn terzi ghall-godiment tieghu. Izda, minn dan il-principju, isegwi wkoll li anke s-sid jista' jezercita kull azzjoni intiza biex jipprotegi l-proprjeta` tieghu. Issa, l-proprjetarju tal-fond ***de quo*** ipproceda fil-kaz odjern biex iwaqqaf lill-konvenuti milli jkomplu jippretendu l-uzu tal-arja, u tal-bejt ta' fuq dan il-fond. Illi saret referenza ghall-artikolu 383 tal-Kap 16:

""**Il-bejgh tal-haga suggetta ghal uzufrutt ma jgib ebda tibdil fil-jedd tal-uzufruttwarju, u huwa jibqa' jgawdi l-uzufrutt, kemm il darba ma jkunx irrinunzja ghalih.**"

"F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-kuntratt li bih Giuseppa Micallef itrasferiet il-fond lil Anthony Micallef jistipula hekk:

""**u b'hekk ikollu l-intier ta' bicca art b'faccata fuq St. George's Street, San Pawl il-Bahar tal-kejl cirka mija u tmintax punt disghin metru kwadru**

(118.90mk)……..soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' sitt Liri Maltin (LM6) ghaz-zmien li fadal ta' sebgha u tletin sena ohra minn haga ohra libera u franka u bid-drittijiet u giustijiet taghha kollha." (a fol 6).

"Izda, jidher car mit-testment ta' Giuseppi u Giuseppa Micallef fit-testment addizjonali taghhom datat 2 ta' Frar 1973, li huma kellhom l-intenzjoni jhallu legat lil uliedhom xebbiet u guvintur

""**l-istess testaturi ....jridu li ghal wara li jigu neqsin it-tnejn cioe` wara l-mewt tas-superstiti, ihallu b'titolu ta' legat lil uliedhom xebbiet u guvintur.........u dan il-legat jikkonsisti fl-uzu u dritt ta' abitazzjoni.**" (a fol 26).

"Huwa evidenti li l-kliem tat-testment huwa car, u ghalhekk jaghti l-kaz li l-arja tal-bejt ta' fond tkun ta' wiehed, u ntant l-uzu jkun ta' haddiehor. Illi ghalkemm m'hemm l-ebda accenn ghal dan il-fatt fil-kuntratt ta' trasferiment li bih l-attur akkwista l-porzjon ta' art in kwistjoni, xorta dan ma jipprekludix lill-konvenuti mid-dritt ta' uzu u abitazzjoni imholli lilhom. Di piu`, hawnhekk ta' min ighid li l-artikolu 1007 tal-Kap 16 jipprovdi li:

""**Fil-kuntratti ghandu jitqies li hemm il-klawsoli ta' uzu, ukoll jekk ma jkunux gew espressi." (Ara wkoll Victor Bonavia vs Cesarin Borg , Appell Inferjuri deciz fil-15 ta' Marzu 1994).**

"Izda, dan id-dritt tal-konvenuti jemani mit-testment tal-omm u tal-missier, hekk kif jidher mid-dokument a fol 26, li riedu li wara l-mewt taghhom jithalla legat lil uliedhom, liema legat jibqa' ma jispiccax jekk l-ulied jibqghu ma jizzewgux, u dan il-legat ikun jikkonsisti fl-uzu u fid-dritt ta' abitazzjoni [u certament ma hemm ebda possibilta' ta' bdil ta' intenzjoni tat-testatur].

"F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, dak li gie ribadit fil-kaz **Grazia Mamo vs Carmelo Vella** , Prim Awla Qorti Civili deciza fl-1 ta' Frar 1951:

""**Hemm differenza kbira bejn il-proprjeta` tal-arja fuq bejt u s-semplici servitu` tal-uzu ta' dik l-arja; ghax fl-ewwel kaz il-bejt u l-arja sovraposta jkunu oggett ta' proprjeta`, mentri fit-tieni kaz, il-bejt ikun ta' haddiehor……Sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, il-prezunzjoni hija li l-bejt huwa ta' min jipposjedi il-komoditajiet sottostanti ghalih.**"

"Hekk ukoll, fl-kaz, **Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul** et Prim Awla Qorti Civili deciza fis-17 ta' Marzu 1961, inghad:

""**Il-prezunzjoni legali hija li min jipposjedi l-art jipposjedi wkoll dak kollu li jkun jezisti fuqha jew tahtha; b'mod li min jipposjedi fond jipposjedi wkoll il-bejt u l-arja ta' dak il-fond.**"

""**Min jallega u jeccepixxi d-dritt ta' proprjeta` fuq haga, huwa obbligat jaghti prova shiha u rigoruza tad-dritt tieghu, diversament ibati l-konsegwenzi tal-aforisma '*melius non habere titolum quam habere vitiosum'.***

(Ara wkoll, **Michael Vella Haber vs Hector Borg**, Appell Civili, 23 ta' Novembru 1962).

"In vista ta' dawn il-principji u anke minn dak li jirrizulta mill-atti tal-kaz, ma jidhirx li l-atturi jistghu jippretendu li jkunu proprjetarji assoluti tal-art b'faccata fuq St. George's Street f'San Pawl il-Bahar, u li ghandhom it-tgawdija assoluta minghajr ebda xkiel fuq il-bejt u l-arja sovrastanti. In vista wkoll tal-kaz hawn fuq imsemmi kien jinkombi fuq min qed jallega l-proprjeta` assoluta li jaghti prova shiha tat-titolu tieghu. Illi ghalkemm l-attur akkwista hamsa minn sitt partijiet indivizi tal-art in kwistjoni permezz tal-kuntratt ta' trasferiment a fol 6, xorta l-konvenuti jibqaghlhom id-dritt ta' uzu, bhala ahwa xebbiet ulied Giuseppi Micallef u dan id-dritt taghhom huwa evidenti skond it-testment tal-genituri taghhom esebit a fol 25 sa 29.

"Stante li t-testment datat 2 ta' Frar 1973, thalla legat li kien jikkonsisti f'uzu u dritt ta' abitazzjoni, il-konvenuti ghandhom biss id-dritt ta uzu. Dan ovvjament jiddistingwi ruhu mid-dritt li jkollu uzufruttwarju, li huwa jedd reali li wiehed igawdi l-hwejjeg li taghhom haddiehor ghandu l-proprjeta`, bil-jedd ghal kull frott li tista' taghti l-haga li taghha jkollu l-uzufrutt, u dan kif stipulat mill-artikoli 328 u 332 tal-Kodici Civili. Ghalhekk, fil-kaz odjern, l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw b'mod sufficjenti l-pretensjonijiet taghhom ghad-dritt tal-pussess u tgawdija assoluta tal-bejt ghal fuq dan il-fond."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fit-22 ta' Novembru, 2007 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza fuq riportata billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet taghhom.

Il-konvenuti pprezentaw risposta ghar-rikors tal-appell tal-atturi fejn iddikjaraw li s-sentenza hija gusta u jisthoqqilha konferma u ghalhekk talbu li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell jigi michud bid-doppie speze.

Ikkunsidrat:

L-attur Anthony Micallef u l-konvenuti huma ahwa, tlieta mill-ulied ta' Giuseppi u Giuseppa Micallef li mietu rispettivament fl-1973 u fl-1989. Il-konjugi Micallef, awturi tal-kontendenti, kienu ghamlu zewg testmenti *unica charta* wiehed fl-1 ta' April, 1971 (fol. 18) fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, li permezz tieghu, wara li hassru kull testment iehor, hallew prelegat favur ta' xulxin jigifieri minn dak li jmut l-ewwel a favur ta' min jibqa' haj (a) in piena proprjeta` l-affarijiet kollha li jkun hemm fil-post fejn ikunu joqghodu t-testaturi, barra titolu ta' flus, u (b) l-uzu u tgawdija (uzufrutt) tal-kumplament tal-gid taghhom, liema tgawdija tibda mill-gurnata tal-mewt tal-premorjent u tibqa' sal-gurnata tal-mewt tas-superstiti. Apparti dan u xi legati ta' flus u deheb, istitwew bhala unici werrieta u proprjetarji

assoluti lil hames uliedhom f'porzjonijiet indaqs bid-dritt ta' akkrexximent skond il-ligi.

B'testment iehor tat-2 ta' Frar 1973 (fol. 25), ukoll fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, il-konjugi Micallef fl-ewwel lok ikkonfermaw it-testment taghhom fuq imsemmi, biss ziedu is-segwenti:
a) li wara l-mewt tas-superstiti fosthom hallew b'titolu ta' legat lil uliedhom li jibqghu guvintur u xebbiet l-uzu u dritt ta' abitazzjoni tar-razzett Ave Maria Farmhouse, St George's Street, San Pawl il-Bahar bil-bitha mieghu u nkluz il-garage u indikaw dawk ix-xoghlijiet strutturali li kellhom isiru. F'dan il-legat kien inkluz l-arja ta' dak kollu imsemmi fl-artikolu sussegwenti;

b) wara l-mewt tas-superstiti hallew b'titolu ta' legat u in piena proprjeta` lit-tlett uliedhom Paul, Anthony u Alfred, f'porzjonijiet indaqs "il-bitha, garages u kamra kif ukoll il-kamrin zghir – eskluz pero` l-arja li gia` imhollija fil-legat taht l-artikolu aktar 'il fuq deskritt.

Wara l-mewt tat-testatur Giuseppi Micallef gie ppubblikat kuntratt ta' kompro vendita fis-6 ta' Mejju 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri (fol. 6) li permezz tieghu, fost affarijiet ohrajn, Giuseppa Micallef, Paul u Alfred Micallef bieghu a favur tal-komparenti Anthony Micallef "*hamsa minn sitt parti ndivizi u billi r-rimanenti kwota hija diga` tieghu b'hekk ikollu l-intier ta' bicca art b'faccata fuq St George's Street, San Paul il-Bahar, tal-kejl cirka mija u tmintax punt disghin metri kwadri (118.90mk) u li tmiss minn nofsinhar ma Saint George's Street, punent ma beni ta' Joseph Ghigo u mill-Lvant ma beni ta' vendituri u ohrajn…….. libera u franka u bid-drittijiet u gustijiet taghha kollha.*"

Sussegwentement l-attur Anthony Micallef applika ghal permess biex jizviluppa l-proprjeta` minnu akkwistata u meta dan il-permess hareg huwa bena maisonette u ambjenti taht il-livell tat-triq, b'mod li s-saqaf tal-maisonette gie fl-istess livell tal-garaxxijiet pre ezistenti.

Wara li saret din il-binja l-attur ighid li huwa ippermetta lil hutu x-xebbiet, li, b'mera tolleranza u minghajr ebda rikonoxximent jew akkwist da parti taghhom ta' xi dritt ta' uzu, juzaw il-bejt u l-arja tal-bejt sovrastanti ghal fond hekk mibni, izda llum l-atturi jridu li jkollhom t-tgawdija u pussess assolut tal-bejt u tal-arja u kien ghalhekk li istitwew dawn il-proceduri billi l-konvenuti kienu qed jirrifjutawlhom dan id-dritt.

Fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti sostnew, fost affarijiet ohra, illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-arja tal-fond kostruwit mill-atturi (illum maghruf bhala Bejta tal-Ghollieq) "*ghandha tigi goduta mill-konvenuti bhala uzufruttwarji tal-mejta genituri tal-kontendenti Giuseppi u Giuseppa konjugi Micallef* (l-ewwel eccezzjoni); billi "*skond it-testment tat-2 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, il-konvenuti gew imhollija b'titolu ta' legat, ir-razzett Ave Maria Farmhouse, liema legat kien jikkonsisti fl-uzu u dritt tal-abitazzjoni tal-istess fond, u jinkludi wkoll* <u>*l-arja tal-garaxxijiet*</u> *(fosthom iz-zewg garaxxijiet fejn illum hemm mibni l-fond l-Bejta tal-Ghollieq, St George's Street, San Pawl il-Bahar) li ghandu jservi bhala terrazzin tal-fond tal-konvenuti*" (ir-raba' eccezzjoni).

L-ewwel Qorti, bis-sentenza appellata laqghat l-ewwel u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li "*l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw b'mod sufficjenti l-pretensjonijiet taghhom ghad-dritt tal-pussess u tgawdija assoluta tal-bejt ghal fuq dan il-fond.*" Konsegwentement ikkonfermat id-dritt tal-konvenuti ghall-uzu ta' dan il-bejt.

L-aggravji tal-atturi appellanti jikkonsistu, in sostanza, f'dan li gej:

a) li l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni li l-konvenuti kienu ilhom snin twal ma juzaw l-arja tal-garages u dan peress li s-saqaf kien tal-"*corrugated sheeting*";

b) illi l-uzufrutt kien jikkonsisti fl-uzu tal-arja fuq il-garages u mhux fuq il-fond tal-atturi;

c) illi kull titolu tal-konvenuti kien intilef b'*non uso*;

d) il-fatt li l-konvenuti thallew juzaw dan il-bejt gdid b'mera tolleranza dan ma jaghtihomx dritt ta' uzufrutt kif kien hemm fit-testment;

e) finalment li qatt ma saret l-immissjoni fil-pussess tal-legat imholli lill-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti hija tal-fehma li biex tigi rizolta din il-kwistjoni u cioe` jekk il-konvenuti effettivament ghandhomx dritt tal-uzu tas-saqaf tal-atturi, wiehed ghandu jhares sewwa lejn it-testmenti u dak li gara sussegwentement.

Kif gia` nghad hawn fuq, bit-testment *unica charta* tal-1 ta' April, 1971 il-genituri tal-kontendenti kienu hallew lis-superstiti fosthom l-uzufrutt tal-kumplament ta' gidhom. Dan it-testment kien kkonfermat bit-testment tat-2 ta' Frar 1973. Dan ifisser li mal-mewt ta' Giuseppi Micallef, martu Giuseppa Micallef kienet proprjetarja assoluta tan-nofs indiviz tal-beni formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti kif ukoll uzufruttwarja tar-rimanenti nofs mill-istess beni li kienu jappartjenu lill-assi ereditarju ta' zewgha.

Isegwi minn dan li kull laxxitu b'titolu partikolari li hemm imsemmi fit-testment tat-2 ta' Frar, 1973 u senjatament l-legat ta' uzu u dritt ta' abitazzjoni kif ukoll l-uzufrutt u tgwadija tal-arja fuq l-imsemmija garages, li gew imhollija bi proprjeta` fi kwoti indaqs bejniethom lil Paul, Anthony u Alfred ahwa Micallef, kien soggett ghall-uzufrutt *vita durante* tal-omm u cioe` Giuseppa Micallef, billi sakemm din kienet ghadha hajja kellha hi l-uzufrutt, *ad eskluzzjoni* tal-ulied, tal-beni formanti parti mill-assi ereditarju ta' Giuseppi Micallef.

Issa gara li waqt li kienet ghadha hajja l-uzufruttwarja tal-gid tal-missier u cioe` Giuseppa Micallef, din, fil-kapacita` taghha ta' proprjetarja tan-nofs indiviz ta' dawn il-garages, flimkien ma' zewg ulieda u cioe` Paul u Alfred Micallef fil-

kapacita` taghhom ta’ proprjetarji tat-terz indiviz tal-istess garages, kif soggetti ghall-uzufrutt ta’ ommhom, derivanti dan is-sehem mill-eredita` tal-mejjet Giuseppi Micallef in forza tat-testment tieghu flimkien ma’ martu tat-2 ta’ Frar, 1973, bieghu u trasferew hames partijiet minn sitta mill-imsemmija garages lill-atturi; u mhux hekk biss, talli fl-istess trasferiment gie dikjarat li dawn il-garages ossia arja, kif jinghad fil-kuntratt tas-6 ta’ Mejju, 1984, giet trasferita, apparti ghac-cens li kien jiggravaha, bhala “*libera u franka u bid-drittijiet u gustijiet taghha kollha.*” Dan ifisser mhux biss li dik il-proprjeta` kienet giet estromessa mill-assi ereditarju li fil-futur il-konvenuti, bhala legatarji tal-uzufrutt tal-uzu tal-bejt, setghu rreklamaw, izda wkoll li l-istess Giuseppa Micallef kienet irrinunzjat ghal kull dritt li hija seta’ kellha *qua* uzufruttwarja tal-istess arja sovrastanti l-garages u dan kif jipprovdi l-Artikolu 340 tal-Kap 16. Dan qed jinghad billi kif jipprovdi l-Artikolu 1398 tal-Kap 16 “*Fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-accessorji u <u>ta’ dak kollu</u> li ghandu jservi ghall-uzu ta’ dejjem tal-haga nfisha.*” Dan abbinat mal-principju enuncjat fl-Artikolu 323 tal-istess Kap 16 li “*kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta’ fuqha* ……”

Ghalhekk mal-mewt ta’ Giuseppa Micallef, meta effettivament il-konvenuti, bhala xebbiet, setghu jirreklamaw l-uzu u dgawdija tal-arja fuq il-garages in forza tat-testment tal-genituri tat-2 ta’ Frar, 1973, dawn il-garages ma kienux ghadhom jifformaw parti mill-assi ereditarju tal-genituri billi, almenu in parti u cioe` ghal dak li jikkoncerna l-proprjeta` trasferita lill-atturi, dawn il-garages kienu gia` gew trasferiti lill-atturi. Isegwi, ghalhekk, li dak l-uzufrutt ma setghax ikollu effett kif jipprovdi l-Artikolu 700 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta billi l-oggett tal-uzufrutt ma kienx jinsab fil-gid tat-testaturi. Jigi precizat, ghal kull *buon fini*, li f’din il-kawza la qed jigu attakkati xi testmenti u anqas il-kuntratt tas-6 ta’ Mejju 1984.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti qed tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tilqa’ t-talbiet

attrici u ghalhekk tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jaghlqu, ihottu u/jew inehhu kull access li talvolta jippermettielhom jaccedu fuq l-imsemmi bejt u dan fi zmien xahar millum u taht is-sorveljanza tal-A.I.C. Richard Aquilina li qed jigi mahtur ghal dan il-ghan; u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu huma x-xoghlijiet necessarji biex jinghalaq jew jitnehha dan l-access dejjem taht is-sorveljanza tal-perit inkarigat. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi, inkluzi wkoll dawk tal-perit li qed jinhatar b'din is-sentenza, kontra l-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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