22 ta' Mejju, 1959

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Giuseppe Spiteri

versus

Antonia Spiteri et.

Użufrutt — Danni fil-Fond suġġett għall-Użufrutt — Dekadenza tal-Użufruttwarju — Art. 416 tal-Kodiċi Ċivili.

Hu veru illi l-użufrutt jista' jispiċċa, fost każijiet oħra, meta l-użufruttwarju jinqeda ħażin bil-jeddijiet tiegħu, sew billi jagħmel ħsara fil-fondi m'nnu użufruwiti, sew billi jħallihom jitgħarrqu minħabba nuqqas ta' tiswijiet ordinarji.

Dwar dawn it-tiswijiet, però, dawn, loġikament huma dawk li jsiru meħtieġa wara li jibda l-użufrutt, u mhux ukoll dawk li ġa kienu meħtieġa qabel; u kwantu għad-deterjoramenti fil-ħaġa suġġetta għall-użufrutt, mhux kull deterjorament u kull att abbużiv tal-godiment hu biżżejjed biex jagħti lok għad-dekadenza mill-użufrutt; imma jeħtieġ li l-atti li jiġu mputati lill-użufruttwarju jkunu ta' natura tali li jipproduċu deterjorament gravi li jaffetta s-sustanza tal-ħaġa suġġetta għall-użufrutt.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur, wara li ppremetta illi b'kuntratt publikat minn Nutar Dr. Joseph R. Grech fis-7 ta' April 1951 ġie kostitwit favur il-konvenuti użufrutt konġuntiv u suċċessiv, "vita durante" tagħhom, fuq il-fond bil-ġnien anness nru. 64 u 65 St. Leonard's Street, Kirkop, eskluża dik il-parti li hija okkupata minn estranei, ċjoè il-parti tal-fond li għandha l-bieb tagħha markat numru 65 tat-trieq fuq imsemmija (dok. A); peress li l-attur huwa proprjetarju tal-istess fond fuq imsemmi; il'i l-konvenuti qegħdin iħallu xi annimali fil-pjan terren u f'xi kmamar oħra tal-ewwel pjan, b'mod li ċ-ċangaturi tal-paviment tal-istess kmamar huma deterjorati

talment li hemm bżonn li jiġu mibdula, kif ukoll l-istess kmamar, minħabba f'dan l-aġir tagħhom, qegħdin isofru danni kontinwi li l-quddiem jistgħu jkunu irriparabbli; illi l-konvenuti mhumiex jieħdu l-kura meħtieġa tal-fond kif huwa dmir tagħhom bħala użufruttwarji, tant li l-ġiebja fil-ġnien hija mimlija bl-ilma maħruġ u b'nemus; illi, barra l-premess, il-konvenuti ma żabrux ħafna mis-siġar tal-frott eżistenti fil-ġnien tal-istess fond, u ma saqqewx siġar oħra, li għalhekk mhumiex jagħtu frott; illi oltre dan kollu, il-konvenuti huma kolpevoli ta' nuqqasijiet oħra fil-manutenzjoni tal-fond fuq imsemmi, kif jirriżulta aħjar fit-trattazzjoni tal-kawża; talab li, minħabba r-raġunijiet fuq miġjuba, (1) jiġi dikjarat li l-użufrutt kostitwit favur tagħhom bis-saħħa tal-att fuq imsemmi tas-7 ta' April 1951, relattivament għall-fond nru. 64 St. Leonard's Street, Kirkop, spiċċa, u konsegwentement jiġi dikjarat li hemm lok għal'-konsolidazzjoni tal-istess użufrutt man-nuda proprjetà tal-istess fond a favur tal-attur; salvi dejjem il-provvedimenti kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa skond id-dispożizzjonijiet tal-art. 416 tal-Kodiċi Ċivili. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest taż-17 ta' Novembru 1953, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-12 ta' Jannar 1959, li biha ċaħdet l-ewwel talba, billi ddikjarat li ma hemmx lok li l-użufrutt tal-fond "de quo" jispiċċa u li tiġi ordnata favur l-attur il-konsolidazzjoni tal-istess użufrutt; u pprovdiet it-tieni talba billi ordnat lill-konvenuti li, a spejjeż tagħhom, jagħmlu r-riparazzjonijiet ordinarji meħtieġa għa'l-konservazzjoni tal-imsemmija kannizzata, u dan fi żmien ħmistax il-ġurnata mid-data tas-sentenza; l-ispejjeż jitħallsu waħda minn tmientax il-parti mill-konvenuti, u l-bqija mill-attur; wara li kkunsidrat;

Illi l-perit, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta illi l-pretensjonijiet tal-attur mhumiex fil-fatt fondati; għall-kuntrarju, l-attur qiegħed jonqos mid-doveri tiegħu lejn l-użufruttwarji, billi naqas milli jirripristina l-fond b'dawk ir-riparazzjonijiet li ġew approvati mill-War

Damage Commission, u b'hekk qiegħed inaqqas id-dgawdija sħieħa tal-fond li għaliha huma ntitolati l-konvenuti;

Illi l-attur, bin-nota tiegħu fol. 63, ikkontesta l-imsemmija konklużjoni peritali, speċjalment dwar il-ħsara konċernenti l-pilastri tal-ġebel, u l-pavimenti bl-għeruq tad-dwieli u bil-preżenza tal-fniek f'xi kmamar; idża għal dawn l-osservazzjonijiet jirrispondi adegwatament il-perit legali fl-imsemmija relazzjoni tiegħu;

Illi ma għandux jintnesa li, kif wera l-istess attur fiċċitazzjoni, il-kawża tinsab bażata fuq l-art. 416 tal-Kodiċi Ċivili, li jiddisponi illi "l-użufrutt jista' jispiċċa wkoll billi l-użufruttwarju jinqeda ħażin bil-jeddijet tegħu, jew blli jagħmel ħsarat fil-fondi, sew billi jħallihom jitgħarrqu minħabba nuqqas ta' tiswijiet ordinarji"; liema dispożizzjoni hija simili għall-art. 618 tal-Kodiċi Franċiż (Napoleone) u għall-art. 516 tal-Kodiċi Taljan;

Issa, kwantu għat-tiswijiet ordinarji, dawn loġikament huma dawk li jsiru meħtieġa "wara li jibda" l-użufrutt, u mhux anki dawk li n-neċessità tagħhom kienet teżisti filmument li jibda l-eżerċizzju tal-istess użufrutt; għaliex, kif josserva Pacifici Mazzoni, "l'usufruttuario riceve le cose nello stato in cui sono coll'obbligo di conservarle" (Beni, para. 554). Kwantu mbgħad għad-deterjoramenti tal-ħaġa suġġetta għall-użufrutt, kif jikkommenta Proudhon fuq l-awtorità ta' Satanayor, "non bisogna affatto conchiudere che ogni negligenza nella manutenzuone del fondo, che ogni atto abusivo nel godimento o nella coltura del fondo . . . . fossero sempre sufficienti per fare ugualmente pronunziare l'estinzione del suo diritto. La decadenza di cui qui si tratta è veramente una pena, la quale dev'essere la conseguenza del dolo o di alcune colpe gravi, e non può meritarsi per atti di imprudenza poco nocevoli al proprietario". U fuq l-awtorità ta' Tuldeno, l-istess awtur ikompli josserva illi "bisogna che gli atti che s'imputano all'usufruttuario siano di natura tale che producano gravi deteriorazioni che affettino la sostanza . . . è necessario che vi sia una grande alterazione che affetti la sostanza della cosa" (Usufrutto, Vol. II, para. 2419). F'dan is-sens hija wkoll il-ġurisprudenza tagħna (Kollez. IX, 110). Del resto, din tidher li

kienet ukoll l-intenzjoni tal-leġislatur meta fl-imsemmi art. 416 semma l-"gravità taċ-ċirkustanzi";

Illi lanqas għandu jintnesa li l-art. 416 huwa dispożizzjoni eċċezzjonali, billi, kif jinnota Laurent fuq l-awtorità ta' Pothier, jikkostitwixxi "una derogazione al rigore dei principi" (Diritto Civile, Vol VII, para. 79); kif del resto jidher mill-istess liġi, li bil-kelma "jista'" ħalliet l-applikazzjoni tad-dekadenza mill-użufrutt jew tal-provvedimenti l-oħra konservattivi fid-diskrezzjoni tal-awtorità ġudizzjarja;

Illi l-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa r-riżultanzi proċesswali, taqbel mal-konklużjonijiet tal-perizja; u jekk seta' kien hemm xi negliġenza da parti tal-konvenuti dwar il-manutenzjoni tal-kannizzata, din ma tirrivestix karattru ta' gravità, u lanqas taltera s-sostanza tal-ħaġa soġġetta għall-użufrutt; salv il-provvediment li sejjer jingħata;

Rat in-nota li biha l-attur appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu, li biha talab li tiġi riformata, billi tiġi revokata dik il-parti fejn ċaħdet it-talba tiegħu għall-konsolidazzjoni tal-użufrutt man-nuda proprjetà tal-fond in kwistjoni u waħħlitu parti mill-ispejjeż, u tiġi konfermata fil-parti fejn akkollat parti mill-ispejjeż lill-konvenuti, u hekk tiġi milqugħa t-talba tiegħu fuq imsemmija; u f'każ li din il-Qorti jidhrilha li ma hemmx lok li dik it-talba tiġi milqugħa, tapplika l-provvedimenti tal-art. 416 tal-Kodiċi Ċivili, kif ikun il-każ. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Biex l-azzjoni tal-attur setgħet tirnexxi kien jeħtieġ li hu jipprova illi l-konvenuti abbużaw mill-jeddijiet tagħhom bħala tali, jew billi "għamlu ħsarat" fil-fond, jew billi "ħallewħ jitgħarraq" minħabba nuqqas ta' tiswijiet ordinarji (art. 416 Kodiċi Ċivili);

Kif sewwa rriteniet l-Ewwel Qorti, anki fuq il-konklużjonijiet milħuqa mill-perit ġudizzjarju mqabbad min-

nha, din il-prova l-attur ma għamilhiex. Infatti, mill-abbużi speċifiċi li hu addebita lill-konvenuti fiċ-ċitazzjoni ebda wieħed ma ġie soddisfaċentement pruvat. Hekk, ma jirriżultax li fil-fond hemm xi ċangaturi "talment deterjorati li hemm bżonn jiġu mibdula". Il-Perit Privitera ma kkonstata ebda ħsara attwali fil-paviment jew fit-travi, u qal biss lill-attur, fuq domanda tiegħu, illi l-fniek "jagħmlu ħsara fil-paviment". L-ilma tal-ġiebja ġa kien kontaminat meta ebda l-użufrutt; u rriżulta li dan ma kienx dovut għal xi ħtija tal-konvenuti. Del resto, dan ġie ġa rimedjat. Kwantu għas-siġar tal-frott, ma jirriżultax li ġratilhom xi ħsara minħabba koltivazzjoni ħażina jew nuqqas ta' koltivazzjoni da parti tal-konvenuti. Biżżejjed jingħad illi, għalkemm ħafna minnhom huma antiki sewwa, ebda waħda ma ġie pruvat li mietet. Mix-xhieda tal-attur jidher li mietu biss xi siġar antiki tar-rummien. L-attur stess, li meta xehed qal li kellu 54 sena, "minn dejjem kien jafhom hemm" (fol. 40). Anki kieku talvolta, għar-rigward ta' dawn is-siġar kien applikabbli l-art. 376 tal-Kodiċi Ċivili, dan mhux rilevanti għall-azzjoni preżenti, li, kif ġa ntqal, bi bażata fuq l-allegat abbuż tal-konvenuti;

Fil-petizzjoni tal-appell hemm elenkati danni oħra lisuppost għamlu jew ħallew isiru l-konvenuti. Kwantu għall-paviment tal-bitħa, irriżulta li d-dwieli ilhom imħawlin fuq l-għoxrin sena (xhieda tal-attur fol. 40). Il-konvenuti ma setgħux minn rajhom jaqbdu u jqaċċtu l-għeruq, għax dan kien jagħmel ħsara lill-istess dwieli (fol. 40), jekk ma kienx ukoll joqtolhom. Dwar dan il-paviment, il-Qorti ġiet infurmata waqt it-trattazzjoni illi l-partijiet ftehmu dwar ir-rimedji biex il-ħsara ma tkomplix tikber. Skond ix-xhud Paolo Scicluna, il-paviment tas-siment kien ġa "mtal]a sewwa" snin qabel ma nbeda l-użufrutt, u jekk kienet ġa allura tinħtieġ din l-ispiża straordinarja, il-konvenuti mhumiex obligati għaliha anqas taħt l-art. 400 tal-Kodiċi;

Dwar il-ħ?ma li ġie mneħħi mill-ġiebja, ma hemmx provi illi dan għamel ħsara fil-ġnien, jew li qiegħed jimpedixxi l-kolitivazzjoni tiegħu. Rigward il-kannizzata, l-Ewwel Qorti ġa tat il-provvediment li dehrilha meħtieġa;

Jibqgħu l-pilastri tal-ġebel u l-istatwa fil-ġnien. Dwar il-pilastri, jidher l-ewwelnett illi *f*-fond in kwistjoni ilu li nbena fuq il-mitt sena. Il-Perit Privitera, li ra l-fond mhux żmien twil wara li beda l-użufrutt, qal illi "d-deterjorazzjoni fihom kienet ilha ġejja, u jidher li fl-antik inksew; wieħed kellu bżonn ta' tiswija kbira, għaliex kważi ttiekel" (fol. 30 tergo). Kif sewwa qal il-perit ġudizzjarju, aktarx hemm lok għat-tibdil milli għat-tiswija ta' dawn il-pilastri. Ma jistax, għalhekk, jingħad illi din il-ħsara għamluha l-konvenuti, jew li ġrat minħabba li huma naqsu li jagħmlu fihom xi tiswijiet ordinarji li għalihom kienu tenuti. Din l-istess ħaġa tista' tingħad għar-rigward tal-istatwa;

Fuq l-istat ġenerali tal-fond, il-Perit Privitera kkonstata illi kien "traskurat" (fol. 31). Il-konvenuti ammettew illi, wara li beda l-użufrutt, u sa dak inhar li xehdu quddiem il-perit ġudizzjarju, huma ma kienux qatt żebgħu jew bajjdu. Iżda dan hu tort mhux tagħhom, imma tal-attur stess, għaliex, kif qal il-Perit Privitera, it-tibjid u ż-żebgħa kellhom isiru għas-spejjeż tal-War Damage Commission, peress li kien hemm ħsarat oħra tal-gwerra li kellhom qabel xejn jissewwew; u għal dawn it-tiswijiet kellu jaħseb l-attur;

Ma hemm xejn, għalhekk, x'jiġi kkritikat fis-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.