



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY**

Seduta tad-9 ta' Frar, 2009

Talba Numru. 464/2008

Joanna Grech (I.D. 10489M)

Vs

Maria Grech (I.D. 375833M)

It-Tribunal,

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fl-20 ta' Gunju 2008 fejn gie premess illi l-esponenti hija propjetarja tal-garage bl-isem 'Carmel Garage' li jinsab fi Triq Alexandra, Qormi; illi l-imsemmi garage kien mikri lis-socjeta` General Soft Drinks Company Limited matul il-perijodu li jinkludi Frar sa Dicembru tas-sena 2007; illi l-konvenuta rceviet il-kera fir-rigward ta' l-imsemmi garage minghand l-inkwilin ghall-imsemmi perijodu, liema kera tammonta ghal €2,189.61; illi din is-somma ghandha tigi mhallsa lill-esponenti; ghaldaqstant l-esponenti titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jordna lill-konvenuta thallas

lilha s-somma ta' elfejn, mija u disgha u tmenin Euro u wiehed u sittin centezmu (€2189.61) u dan taht kwalsiasi provvediment li lilha jidrilha xieraq u opportun. Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenuta li hi minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra r-**Risposta** tal-konvenuta pprezentata fl-14 ta' Lulju 2008 fejn gie eccepit illi (1) l-pretensjoni attrici hija fattwalment u legalment insostenibbli u ghaldaqstant ghandha tkun michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta`; (2) waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ghandu jirrizulta ampjament li, riferibbilment ghall-perijodu ta' bejn Frar u Dicembru 2007, l-attrici ma kellha ebda dritt tithallas kera ghall-garage bl-isem "Carmel", Triq Alexandra, Qormi; (3) ghall-fond de quo, General Soft Drinks Company Limited kienet thallas bis-sena bil-quddiem. Il-kera ghall-iskadenza precedenti d-data li fiha l-attrici saret propjetarja tal-garage de quo thallas lill-eccipjenti li kellha kull dritt tircevih ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi; (4) il-fatt li l-attrici saret propjetarja tal-garage wara li l-eccipjenti kienet diga` rceviet il-kera ghal dik l-iskadenza partikolari ma jaghtix lill-attrici dritt [kif tippretendi hi] ghal rifuzjoni ta' parti minn dik il-kera ghaz-zmien ta' bejn meta saret propjetarja tal-fond sad-data li fiha ghalqet l-iskadenza in kwistjoni; (5) salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Ra n-**Nota** ta' l-attrici pprezentata waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2008 li permezz taghha esebiet numru ta' dokumenti.

Ra l-**verbal** tas-seduta tal-15 ta' Ottubru 2008 li fiha d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw illi dwar il-fatti huma qeghdin jaqblu li primarjament il-konvenuta Maria Grech irceviet il-hlas tal-kera meta kien hekk dovut lilha u cioe` fl-iskadenza li ghalqet fit-2 ta' Dicembru 2006 u liema skadenza ta' sena kienet taghlaq fit-2 ta' Dicembru 2007. Jaqblu wkoll illi l-ammont hu ta' Lm1,300 (illum Euro 3028.19). Jaqblu wkoll illi l-attrici akkwistat l-propjeta` fit-3 ta' Frar 2007, u ghaldaqstant fil-mori tal-iskadenza li kienet giet imhallsa l-konvenuta. Il-partijiet jaqblu wkoll illi l-vertenza ta' bejniethom hija jekk l-attrici hiex intitolata ghar-rifuzjoni da parti tal-konvenuta lill-istess attrici s-

somma ekwivalenti l-kera mit-3 ta' Frar 2007 sat-3 ta' Dicembru 2007.

Ra n-**nota ta' referenza** ta' l-attrici li fiha, fost ohrajn, ikkwotat l-Artiklu 335 tal-Kodici Civili li jghid li jaqra hekk –

Il-frottijiet civili jitqiesu miksuba gurnata b'gurnata, u jmissu lill-uzufruttwarju skond ma jkun iz-zmien ta' l-uzufrutt tieghu.

Hija taghmel ukoll referenza ghan-noti tal-**Professur V. Caruana Galizia**, fin-noti tieghu *Law of Things*, fejn fost affarijiet ohra tikkwota s-segwenti:

“Besides being periodical they are also divisible because they are to be paid at so much per item by agreement. Thus, the annual rent of £120 is divisible not only in 12 equal parts for each month of the year, but also in 365 parts for every day of the year. They can therefore be assessed ‘dietim’ and are considered to be acquired in this way. The assessment between the usufructuary and owner is made in proportion to the number of days. If after the commencement of the usufruct, the usufructuary acquires a civil fruit paid in arrears for the term running at the time when the usufruct commences, he will not keep the entire sum but will have to reimburse the owner his share.”

Hija tikkwota wkoll il-**Pacifici Mazzoni** fl-opra tieghu *Il Codice Civile Italiano commentato con la legge romana, le sentenze dei dottori e la giurisprudenza* u l-Baudry-Lacantinerie fl-opra tieghu *Trattato Teorico Practico di Diritto Civile*.

Fl-ahharnett l-attrici tikkwota s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Cutajar vs Mario Blackman** deciza fil-11.01.1954 fejn il-Qorti, fost ohrajn, irriteniet illi:

“Imma l-frutti civili jigu konteggjati “dietim” u r-retrattarju ma jistax izomm daww il-frutti li jiskadu wara li jkun gie notifikat bic-cedola tal-

irkupru u depozitu. Ghaldaqstant ir-rigal ghandu jigi ripartit 'dietim' skond id-durata tal-lokazzjoni li in konsiderazzjoni taghha jkun thallas dak ir-rigal."

Sema` t-trattazzjoni tal-partijiet waqt is-seduta tal-1 ta' Dicembru 2008.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra :

Illi mal-mewt tar-ragel tal-konvenuta, certu Carmelo Grech, l-istess konvenuta akkwistat *causa mortis* b'legat l-uzu u l-uzufrutt generali ta' tlett kwarti (3/4) indivizi mill-wirt tieghu, u l-piena proprjeta` tal-kwart (1/4) indiviz tal-wirt tieghu. Mill-kuntratt *causa mortis* (DOK JG2) jirrizulta illi fost l-assi tal-imsemmi Carmelo Grech, kien hemm Carmel Garage, fi Triq Alexandra, Hal Qormi.

Illi fit-3 ta' Frar 2007, sar kuntratt ta' divizjoni (DOK JG 3) u gie dikjarat u maqbul ukoll bejn il-kontendenti f'din il-kawza illi anke il-garage hawn fuq msemmi, kien jappartjeni wara l-mewt ta' l-imsemmi Carmelo Grech, in kwantu ghal hames ottavi (5/8) in piena proprjeta` lill-hawnekk konvenuta Maria Grech u tlett ottavi (3/8) in piena proprjeta` bejn l-ahwa George, Saviour, Lawrence, Grace Zerafa u l-hawnekk attrici Joanna Grech. Gie ukoll dikjarat illi l-hawnekk konvenuta Maria Grech kellha l-uzufrutt fuq appuntu daww it-tlett ottavi (3/8) partijiet indivizi.

Illi f'dan l-istess kuntratt u allura b'effett mid-data tat-3 ta' Frar 2007, il-garage "Carmel Garage" gie assenjat lill-hawnekk attrici Joanna Grech.

B'dan il-kuntratt, il-partijiet li hadu sehem f'dik id-divizjoni imma ukoll l-attrici, iddikjarat illi hija kienet "*pienament sodisfatta b'dik id-divizjoni*", filwaqt illi l-hawnekk konvenuta Maria Grech iddikjarat ukoll li kienet qed tirrinunzja definittivament u bl-aktar mod assolut ghal kull dritt ta' uzu u uzufrutt li hija kienet wirtet min ghand zewggha Carmelo in kwantu jolqot il-garagijiet divizi b'dak

il-kuntratt, bil-konsegwenza illi minn dak in-nhar tal-kuntratt il-quddiem, dawk il-garaxijiet, (allura anke dak assenjat lill-attrici Joanna Grech u mertu ta' din il-kawza), ghandhom jitqiesu bhala hielsa minn kull dritt ta' uzu u uzufrutt tal-komparenti Maria Grech.

Ikkunsidra ulterjorment :

Illi hemm qbil illi l-kera mhallsa fuq il-garage assenjat lill-attrici fit-3 ta' Frar 2007 kienet ta' Euro 3028.19 (gja Lm1300) ghall-perjodu ta' sena u thallas mit-2 ta' Dicembru 2006 sabiex ikopri l-perjodu sal-1 ta' Dicembru 2007 lill-konvenuta Maria Grech (DOK JG4).

Illi mhux disputat illi meta l-konvenuta rceviet il-kera msemija ghall-perjodu msemmi, hija kienet effettivament intitolata ghalha – (vide verbal 15.10.2008). Bl-istess verbal, il-partijiet jaqqblu ukoll illi l-vertenza tirrigwarda *“jekk l-attrici hix intitolata ghar-rifuzjoni da parti tal-konvenuta da parti tal-konvenuta lill-istess attrici s-somma ekwivalenti l-kera mit-3 ta' Frar 2007 sat-3 ta' Dicembru 2007”*.

It-Tribunal irid qabel xejn jissindika, jistabilixxi u jiddeciedi dwar jekk l-attrici hix intitolata ghar-rifuzjoni jew le ta' parti mill-kera li rceviet il-konvenuta f'Dicembru 2006. Filwaqt illi l-konvenuta tghid u tecepixxi illi hija kienet intitolata tigbor il-kera bil-quddiem ghas-sena shiha – dan mhux kontest, - b'dana kollu l-Artikolu 335 tal-KAP 16 jghid car u espressament illi l-frottijiet civili jmissu lill-uzufruttwarju skond ma jkun iz-zmien ta' l-uzufrutt tieghu.

Sa hawnhekk ghalhekk ifisser, u t-Tribunal ihoss, illi l-konvenuta kellha kull dritt illi tigbor il-kera ta' sena kif minnha ecceppit, ghax fuq kollox hekk kienet obbligata taghmel, izda minn naha l-ohra ghandha dritt illi tgawdi biss sakemm kien iz-zmien ta' l-uzufrutt taghha – u allura sat-3 ta' Frar tas-sena 2007.

Din il-posizzjoni mibnija fuq id-dispozizzjoni tal-ligi hawn fuq citata issib konfort ulterjuri, jekk qatt kien hemm bzonn, fil-kuntratt stess maghmul fit-3 ta' Frar 2007 (DOK

JG 3) meta l-istess konvenuta *“irrinunzjat definittivament u bl-aktar mod irrevokabbli ghal kull dritt ta' uzu u uzufrutt li hija wirtet minn ghand zewggha Carmelo bil-konsegwenza li mill-llum il-quddiem¹ dawn il-garaxxijiet ghandhom jitqiesu bhala hielsa minn kull dritt ta' uzu u uzufrutt tal-komparenti Maria Grech”*.

Illi ghalhekk, filwaqt illi kien ikun forsi desiderabili li kieku l-kuntratt kien jistipula ukoll appuntu r-rifuzjoni sabiex jkun evitat kull dizgwid, dan ma sarx u b'hekk il-partijiet jinsabu hawnhekk. Pero` ghax klawnsola bhal dik mhix nkluza, b'daqsekk ma jfissirx illi ma hemmx l-obbligu tar-rifuzjoni, bbazat fuq dak dikjarat, fuq dak hawn fuq kkwotat u fuq il-provvediment tal-ligi hawn fuq citat.

Ikkunsidra ulterjorment :

Illi jrid jittiehed kont illi l-konvenuta, minn dan il-garage, kellha in piena proprjeta` hames ottavi (5/8), filwaqt illi kellha l-uzufrutt fuq ir-rimanenti tlett ottavi (3/8) proprjeta` tal-werrieta ta' Carmelo Grech. Hekk kienet is-sitwazzjoni meta l-konvenuta gabbret il-kera minn ghand General SoftDrinks fit-2 ta' Dicembru 2006.

Illi dan ifisser illi meta l-konvenuta gabbret Euro 3028.19, minn dawn, Euro1892.62 (5/8) gabbrithom u rcevithom fil-kapacita` taghha ta' sid u l-argumenti u r-ragunament hawn fuq maghmul u applikabbli ghall-parti ta' l-uzufrutt mhix applikabbli ghal din is-somma hekk likwidata, rapprezentanti s-sehem taghha mill-kera in kwantu propretarja in parti (5/8) tal-proprjeta mikrija. Illi din is-somma ghalhekk ma setghet qatt tirrinunzja ghaliha fuq il-kuntratt u t-temm tal-uzufrutt – bid-dritt allura ghar-rifuzjoni a favur l-attrici – peress illi dik is-somma hekk likwidata l-konvenuta ma rcevitix qua uzufruttwarja izda qua sid. Bir-rizultat illi dak jibqa` taghha u zzommha hi.

Jifdal ghalhekk Euro1135.57 (3/8) li jirrappresentaw sena kera migbura u rapprezentanti s-sehem tal-konvenuta qua uzufruttwarja fil-mument li rceviethom. Ta' xahrejn

¹ Enfasi tat-Tribunal

minnhom (2 ta' Dicembru 2006 sa 3 ta' Frar 2007), it-Tribunal jinnota illi dawn ukoll intitolata zzommmhom peress illi kien il-perjodu li fih hija gawdiet l-uzufrutt, u ghalhekk iridu jitnaqqsu Euro189.26, (1135.57 divizi bi 12 il-xahar u r-rizultat multiplikati ghal xaghrejn), sabiex is-somma li ghar-ragunijiet hawn fuq elenkati trid tigi rifiuta mill-konvenuta lill-attrici ai termini tat-talba kontenuta fl-Avviz, hija dik ta' Euro 946.31.

Ghaldaqstant, wara illi qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, wara li ra d-dokumenti kollha esebiti u kkunsidra l-atti kollha, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq elenkati, jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, jilqa' *in parte* it-talba attrici, u dan limitatament fis-somma ta' disa' mija u sitta u erbghin Euro u wiehed u tletin centezmu (Euro 946.31).

Bl-imghax fuq is-somma hekk likwidata bhala dovuta mill-konvenuta li jibda jiddekkorri mill-llum u bl-ispejjes tal-kawza, li fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz illi l-kontendenti huma omm u bint, inkluz ukoll il-materja delikata tal-kaz, u inkluz il-fatt illi mis-somma riklamata fl-Avviz, giet milqugha biss ftit anqas minn nofs, li ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----