MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-27 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1945/1999/1

Carmen CACOPARDO MARIANI

vs

Stephen CACOPARDO u martu Therese Cacopardo

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 ta' Settembru, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attriċi talbet id-dikjarazzjoni li l-imħarrkin qegħdin jiksru l-jedd ta' abitazzjoni tagħha fid-dar 78, Triq Matteo Callus, Mosta, bil-fatt li qegħdin joqogħdu magħha u bil-fatt tal-imġiba tagħhom magħha; u talbet ukoll li l-imħarrkin jingħataw ordni li joħorġu 'l barra mill-imsemmi fond fi żmien li tiffissa l-Qorti, biex ma jibqgħux jiksru aktar il-jedd tagħha ta' abitazzjoni fuq dak il-post;

Rat li b'Nota mressqa fil-31 ta' Jannar, 2000, l-imħarrkin miżżewġin Cacopardo laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu

li m'għandhiex tintlaqa' għaliex il-post kien sar tagħhom, biex huma jgħixu fih, u li huma ħarsu kif imiss il-patti tal-kuntratt li bih kisbu mingħand l-attriċi l-imsemmi fond. Huma jixlu lill-attriċi b'imġiba ħażina magħhom u ma' wliedhom li qegħda tagħmel il-ħajja ta' kulħadd taħt saqaf wieħed waħda iebsa għalihom ilkoll;

Rat id-degriet tat-22 ta' Mejju, 2000, li bih l-Avukat Dottor Maria Dolores Gauċi nħatret Assistent Ġudizzjarju biex tisma' u tiġbor il-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mismugħa u dik dokumentali mressqa mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha tas-26 ta' Mejju, 2004, tal-4 ta' Novembru, 2004, u tat-13 ta' Jannar, 2005, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar il-jedd ta' abitazzjoni u dwar il-bonviċinat. Għalkemm fl-Att taċ-Ċitazzjoni hemm premessa li titkellem dwar jekk l-imħarrek ħallasx il-prezz miftiehem u dwar jekk il-prezz imsemmi kienx tassew jirrifletti l-valur tal-post mibjugħ, il-Qorti m'hijiex sejra tidħol f'din il-kwestjoni, għaliex ma hemm l-ebda talba għat-tħassir tal-kuntratt fuq il-bażi tas-simulazzjoni;

Illi mill-<u>provi li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> rilevanti għall-kwestjoni jirriżulta li l-attriċi hija omm l-imħarrek. Fis-7 ta' April, 1986, l-attriċi biegħet lill-imħarrek il-post numru tmienja u sebgħin (78), Triq Mattew Callus, fil-Mosta, kif kien (*tale quale*) u bil-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt[1]. L-attriċi irriżervat il-jedd tal-abitazzjoni fl-imsemmija dar għal tul ħajjitha, u kif ukoll il-jedd li tirkupra

[1] Dok "A", f'paġġ. 5-7 tal-proċess

l-post mibjugħ mingħand ix-xerrej sa żmien ħames snin mill-att. Il-prezz miftiehem kien ta' tlitt elef lira Maltija (Lm 3000), li terz minnhom tħallas fuq l-att. Dak iż-żmien l-imħarrek kien għadu ġuvni, imma mgħarras mal-imħarrka u kienu qegħdin iħejju biex jiżżewġu. L-imħarrkin iżżewġu fl-1988. L-imħarrek jaħdem bħala suldat mal-Forzi Armati ta' Malta;

Illi fil-post imsemmi, l-attriċi għandha għaliha l-kamra tas-sodda tagħha. L-imħarrkin għandhom il-kamra tas-sodda tagħhom, u binhom Shaun jorqod f'kamra oħra ta' daqs ċkejken. Il-partijiet jaqsmu bejniethom il-bqija tal-ambjenti tad-dar għall-ħtiġijiet kollha tagħhom;

Illi l-ħajja fl-istess dar ma kinitx nieqsa minn diffikultajiet fir-relazzjonijiet ta' bejniethom. L-attriċi baqgħet toħroġ ukoll spejjeż ta' affarijiet u benefikati li kienu meħtieġa fil-post. F'Awissu tal-1999 seħħew inċidenti bejn l-attriċi u l-imħarrkin u wliedhom, u minn dak iż-żmien l-attriċi bdiet iżżomm "djarju" ta' dawn l-inċidenti. L-imħarrkin ma għandhom l-ebda dar oħra tagħhom. Huma għandhom tlitt itfal – tifel u żewġ bniet – li għadhom taħt l-eta'. Il-kawża nfetħet fit-3 ta' Settembru, 1999. Iżda l-inċidenti baqgħu sejrin bejn il-partijiet tul kemm ilha tinstema' l-kawża kollha, u ddaħħlet ukoll il-Pulizija[2];

Illi huma tnejn il-<u>konsiderazzjonijiet ta' dritt</u> li jsawru l-azzjoni attriċi. Fl-ewwel lok, billi l-attriċi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq il-jedd ta' abitazzjoni, wieħed irid jistudja jekk dak il-jedd iħallix lill-attriċi tagħmel it-talbiet li għamlet. Fit-tieni lok, minħabba li l-attriċi tixli lill-imħarrkin bi ksur tal-imsemmi jedd tagħha minħabba mġibithom, ikun meħtieġ ukoll li wieħed jara x'inhuma r-regoli li jmexxu l-imġiba ta' dawk li jgħixu flimkien jew qrib xulxin;

Illi l-Qorti ma tistax ma ssemmix kemm hija ħaġa ta' niket li tara membri tal-istess familja jitqabdu f'xulxin f'ambjent li jmissu jkun il-post fejn isibu l-kenn u s-serħan il-moħħ – id-dar tal-għixien tagħhom. Daqstant ieħor ta' min jistmerrhom huma l-atti ta' pika u moħqrija li jagħmlu għajb

[2] Dok "JB", f'paġġ. 105 sa 122 tal-proċess

lil kull min irid jitqies bniedem ċivilizzat, fejn kulħadd jipprova jpinġi n-naħa l-oħra bħala l-ħtija ta' kollox u hu sempliċi vittma bla nuqqas ta' xejn. Il-fatt waħdu li għal dawn is-snin kollha l-partijiet baqgħu jidħlu l-Qorti – jiġġieldu bejniethom u jgħammru fl-istess dar – u ma seħħilhomx isibu tarf ta' kif jistgħu jagħmlu ħajjithom aktar tollerabbli, huwa sinjal ta' atteġġament li l-ebda sentenza tal-Qorti ma tista' tfejjaq jew issolvi;

Illi l-liġi tfisser il-jedd ta' abitazzjoni bħala jedd reali li wieħed joqgħod, flimkien ma' l-familja tiegħu u skond il-kundizzjonijiet tiegħu, f'dar li sidha huwa ħaddieħor[3]. Mill-kittieba u studjużi tad-dritt ġie sa minn żmien ilu mgħallem li l-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd li jixxiebah ma' servitu' personali fuq il-ġid ta' sid u huwa jedd li jagħti setgħat anqas milli jagħti l-jedd tal-użufrutt. Kemm hu hekk, il-jedd ta' abitazzjoni huwa jedd ta' użu dwar dar li wieħed jgħix fiha;

Illi l-liġi trid, madankollu, li kemm mill-mod kif jinħoloq u kif ukoll mill-mod kif jintilef, il-jedd ta' abitazzjoni jieħu l-istess xejra tal-użufrutt. Minħabba l-obbligu essenzjali taż-żamma fl-istat tajjeb u tar-radd lura tal-ħaġa, waħda mill-obbligi li tinħoloq fuq min jippretendi dan il-jedd huwa dak li, qabel ma jibda jgawdih, irid jagħmel l-inventarju u jagħti l-garanzija tat-tgawdija xierqa favur is-sid[4]. Dawn l-obbligi jistgħu jinħafru fl-att li bih jinħoloq il-jedd. Il-garanzija ma għandhiex għalfejn tingħata fejn il-jedd ta' abitazzjoni jinħoloq f'bejgħ fejn il-bejjiegħ iżomm għalih dak il-jedd. Hekk ġara fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti. Il-Qorti wkoll, fuq talba li ssirilha, tista' skond iċ-ċirkostanzi, teħles lil min igawdi l-jedd (ta' użu jew abitazzjoni) milli jagħti l-garanzija: iżda ma jidhirx li l-liġi tagħti lill-Qorti l-istess setgħa biex ma jsirx l-inventarju. Fil-każ preżenti, l-kuntratt li bih inħoloq il-jedd ta' abitazzjoni favur l-attriċi ma ħelishiex minn dawn iż-żewġ obbligi. Ma jirriżultax li l-attriċi sallum għadha wettqet l-istess obbligi u lanqas talbet f'din il-kawża (u ma jidhirx li għamlet hekk f'xi kawża oħra quddiem xi Qorti oħra) xi ħelsien mill-ħarsien tagħhom;

---

[3] Art. 393 tal-Kap 16
[4] Art.395(1) tal-Kap 16

Illi ladarba l-eżerċizzju tal-jedd tal-abitazzjoni jiddependi *ad validitatem* mit-twettiq ta' dawn iż-żewġ obbligi, in-nuqqas ta' twettiq tagħhom ifisser li l-jedd ma jistax jitqies li għadu ġie fis-seħħ[5]. Dan ma jfissirx li tali nuqqas iġib miegħu t-tħassir jew it-telfien tal-istess jedd, imma biss li għadu ma jistax jitqies li daħal fis-seħħ. Fil-fehma tal-Qorti, dan il-fatt jolqot sewwa l-azzjoni attriċi, għaliex il-pretensjonijiet tal-attriċi jissejsu kollha fuq tali jedd u safejn iwassal fl-applikazzjoni tiegħu;

Illi fin-nuqqas ta' dan l-element kostitutiv essenzjali, l-Qorti tasal għall-fehma li l-bażi kollha tal-azzjoni attriċi taqa' għaliex mhix magħmula f'waqtha, u għalhekk ikun għalxejn li tgħaddi biex tqis il-mertu tat-talbiet tagħha, safejn dawk l-istess talbiet jissejsu fuq id-dritt ta' abitazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talbiet attriċi, billi ma jirriżultax li huwa fis-seħħ il-jedd li fuqhom l-attriċi ssejjes l-istess talbiet tagħha.

Fiċ-ċirkostanzi **l-ispejjeż** jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[5] Ara art. 350 u 351(2) tal-Kap 16