MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 262/2003

Francis Gatt

vs

Alfred Buhagiar

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-13 ta` Marzu, 2003, li in forza taghha eccepixxa illi:

L-attur akkwista permezz ta` kuntratt ta` komprovendita ta` l-1 ta` Ottubru, 1991 minghand il-konvenut porzjon diviza ta` art fabbrikabbli formanti parti mill-art tat-Torri fix-Xaghjra limiti ta` Haz-Zabbar;

Il-konvenut, bhala kundizzjoni ulterjuri tal-bejgh fuq imsemmi, akkwista minghand l-attur id-dritt ta` uzu ghal tul

hajtu kollha tal-flat illi l-kompratur kien sejjer jibni, u fil-fatt bena fl-oghla sular tal-blokk ta` appartamenti liema flat illum huma In-Nizla Flats, Penza Street, Xaghjra.

Dan id-dritt ta` uzu tal-flat huwa ezenti mill-obbligi tal-formazzjoni ta` l-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni preskritta mil-ligi;

Ghal dan id-dritt ta` uzu il-konvenut obbliga ruhu li jhallas lill-attur is-somma ta` hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena, bl-obligu li jippartecipa fl-ispejjez tat-tindif u manutenzjoni u elettriku tal-partijiet komuni tal-blokk u li jahleb il-bejt a spejjez tieghu;

Il-konvenut kiser il-kundizzjonijiet tad-dritt ta` l-uzu kif imnissla fil-kuntratt su referut u dan stante illi l-konvenut ma joqghodx f`dan il-flat imma jghix f`post iehor f`Marsascala;

Il-konvenut ma hallasx il-pagament dovut lill-attur ta` hamsin lira Maltin (Lm50) kif stipulat fl-istess kuntratt u naqas ukoll li jhallas sehemu fil-manutensjoni, tindif u elettriku tal-partijiet komuni tal-flat;

Il-konvenut trasferixxa b`kera il-fond de quo lil terzi persuni ghal perjodu ta` zmien;

Jezistu ragunijiet sufficjenti fil-ligi sabiex il-kawza tista` tinstema sommarjament a tenur ta` l-artikolu 167(1)(b) ta` Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta;

Skond l-attur, il-konvenut m`ghandux eccezzjonijiet xi jressaq ghat-talbiet attrici.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Taqta u tiddeciedi l-kawza bid-dispensa ghas-smiegh tal-kawza a tenur ta` l-artiklu 167(1)(b) et seq ta` Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta;

2. Tiddikjara lill-konvenut moruz fl-obbligi tieghu versu l-attur stante illi l-konvenut ma hallasx lill-attur il-pagament ta` hamsin lira (Lm50) annwi, ma hallasx sehemu fil-manutensjoni, elettriku u tindif tal-partijiet komuni tal-blokk ta` appartamenti u wkoll li ivvanta u pretenda drittijiet li ma kellux skond kuntratt ta` l-1 ta` Ottubru, 1991, kif ukoll kiser il-klawsoli ta` l-istess kuntratt u ghalhekk qed jokkupa l-fond de quo minghajr titolu validu fil-ligi;

3. Tiddikjara dik il-parti tal-kuntratt ta` l-1 ta` Ottubru, 1991 li tirreferi ghat-trasferiment tad-dritt ta` uzu minghand l-attur ghal ghand il-konvenut tal-fond de quo bhala xolta u dan stante l-morozita` da parti tal-konvenut bi ksur ta` l-istess kuntratt;

4. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra u jivvaka l-fond de quo u jirritorna l-pacifiku pussess ta` l-istess lill-attur;

Bl-ispejjez u b`rizerva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-attur, kontra l-konvenut minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar, 2004, li in forza taghha laqghet it-talba tal-konvenut biex ikun awtorizzat jikkontesta l-kawza, u pprefiggitlu terminu ta` ghoxrin gurnata biex jipprezenta n-nota tal-eccezzjonijiet tieghu, u ordnat li l-kawza titkompla bil-procedura normali;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

1. La huwa l-kaz li l-eccipjent naqas milli jeffettwa l-pagamenti riferiti mill-attur fic-citazzjoni tieghu, u lanqas li l-istess eccipjent ma osservax it-termini tal-kuntratt ta` l-1 ta` Ottubru, 1991 riferit ukoll mill-attur.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-tieni talba attrici mhijiex sostenibbli in kwantu qed jinghad f`dik it-talba li l-eccipjent *"qed jokkupa l-fond di quo minghajr titolu validu fil-ligi"*, u dan ghaliex sakemm jibqa` veljanti d-dritt ta` uzu stabilit skond il-kuntratt fuq riferit bl-ebda mod ma jista`

jinghad li l-eccipjent m`ghandux titolu legali biex jokkupa l-fond.

3. Riferibbilment ghat-tielet talba attrici, in kwantu qed jinghad f`dik it-talba li hemm lok ghax-xoljiment tad-dritt ta` uzu tal-fond *"stante l-morozita` da parti tal-konvenut"*, ma kien hemm l-ebda morozita` fil-hlas li ghandu jsir skond il-kuntratt maghmul bejn il-kontendenti; u ghalhekk din il-talba hija wkoll insostenibbli.

4. Bir-riserva espressa ta` eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-1 ta` Ottubru, 1991, il-konvenut Alfred Buhagiar irriserva favur tieghu d-dritt ta` uzu ghal tul hajtu kollha tal-flat li kellu jinbena fl-ghola sular tal-korp ta` bini li kellu jinbena fuq sit gewwa x-Xghajra. Dan id-dritt inghata lilu bl-ezenzjoni mill-obbligi tal-formazzjoni tal-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni preskritti mill-ligi, u versu korrispettiv ta` Lm50 fis-sena u l-obbligu li jippartecipa fl-ispejjez tad-tindif u manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk.

Huwa car mid-dicitura tal-kuntratt li d-dritt koncess huwa dak ta` uzu u abitazzjoni kontemplat fl-artikolu 389 et seq tal-Kodici Civili. Dan il-jedd huwa servitu personali u hu *ius in re*. Jista` jinholoq biss b`att pubbliku, u bhal kull servitu` kull ftehim li jirrigwarda dan id-dritt ma jiswiex jekk ma jkunx sar bil-miktub, anzi b`att pubbliku (ara "Grixti u Valentino", deciza minn din il-Qorti fl-14 ta` Gunju, 1952).

Bhala servitu` personali dan il-jedd hu intiz ghad-dgawdija tal-persuna li tinghata dak il-jedd, u mhux biss trid tgawdi l-post bhal missier tajjeb ta` familja (artikolu 396 Kodici Civili), izda fuq kollox hu projbit li dan il-jedd jigi cedut jew jinghata b`kera (artikolu 399 Kodici Civili). Fil-fatt, fid-duttrina jinghad li l-jedd ta` min ghandu l-uzu ta` oggett biex jircievi l-frottijiet ta` dak l-oggett, huwa limitat mhux biss fil-kwantita`, izda fuq kollox, fil-kwalita`, u dan peress li, kontrarjament ghal-uzufruttwarju, ma jistax jakkwista frottijiet civili.

F`dan il-kaz, jirrizulta pruvat li l-konvenut kiser din il-kondizzjoni ghax kera l-flat lill-certu Goran Bogdonovic, bil-kera ta` Lm50, u sussegwentement Lm60, fix-xahar. Hu dahal in okkupazzjoni tal-flat f`Ottubru tal-1997 u l-kera kien ihallasha lill-konvenut. Din il-persuna baqghet fil-flat sas-sena 2003, u wahda mir-ragunijiet li wasluha tiddeciedi tohrog mill-flat kienet ic-cirkustanza li, sena qabel ma harget mill-flat, kienet iltaqet mal-attur u meta dan sar jaf li hi kienet qed thallas il-kera, irrabja u qallha li mhux suppost kellha thallas kera; peress li l-inkwilin ma riedx jidhol bejn il-partijiet, hu iddecieda li johrog mill-flat u kkonsenja c-cwievet lill-konvenut.

Jidher car mill-premess li l-konvenut agixxa bi ksur ta` wahda mill-aktar kondizzjonijiet importanti li jirregolaw l-istitut ta` uzu. Il-konvenut jallega li l-attur akkwiexxa ghal dan l-uzu ghax kien jaf x`kien qed isir u ghal zmien twil ma oggezzjonax. Din il-Qorti ma taqbilx li l-attur ittollera l-agir tal-konvenut, pero`, anke kieku kien hekk, biex il-permess jinghata kien mehtieg li jinghata formalment fuq att pubbliku, peress li hawn si tratta minn dritt reali mahluq b`kuntratt pubbliku u li jista` jigi modifikat biss b`kuntratt pubbliku. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza <u>“Delicata vs Psaila Manche`”</u>, deciza fis-17 ta` Ottubru, 2003, li wkoll kienet titratta dritt ta` uzu, il-fatt li l-atturi kienu jafu, jew setghu jsiru jafu, bin-natura tax-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti izda ma waqqfuhomx, ma jfissirx li tilfu l-jedd taghhom li jitolbu rimedju; id-dewmien fl-ezercizzju tal-jeddijiet iwassal ghat-telf ta` dawk il-jeddijiet biss bil-preskrizzjoni estintiva.

Fil-fatt, dan hu principju applikat mill-Qrati taghna anke f`kazijiet ta` servitujiet praedjali. Hekk fil-kawza “Neame vs Tabone”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta` Mejju, 1988, gie osservat li ghalkemm il-gar kien ta` l-kunsens tieghu ghal-ftuh ta` tieqa fuq il-gnien tieghu, dak il-kunsens ma jiswiex jekk mhux m`ghoti b`att pubbliku. Fil-kawza “Calleja vs Spiteri”, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` Ottubru, 1994, gie sostnut li minn b`tolleranza ta` haddiehor jiddeciedi li jagixxi b`certu mod, huwa jkun qed jaghmel dan ghal kollox riskju tieghu, u ma jakkwista ebda jedd b`dak l-agir originarjament tollerat. L-istess principju gie enuncjat fil-kawza “Bugeja vs Bugeja”, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-18 ta` Jannar, 1995.

Darba li dak li kellu l-jedd ta` uzu agixxa bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-jedd, il-proprjetarju, kif jikkonferma anke l-Baudry - Lacantinerie (*“Trattato Teorico – Pratico di Diritto Civile – Dei Beni”*, para. 774), ikollu *“la fakolta` di provocare la decadenza per abuso di godimento”*. Dan hu jedd moghti lis-sid anke bl-artikolu 379 tal-Kodici Civili, applikat ghal jedd ta` uzu bl-artikolu 389. Dak l-artikolu jikontempla it-terminazzjoni tal-usu meta min ikollu dak il-jedd *“jinqeda hazin bil-jeddijiet tieghu”*. Ghalkemm il-ligi taghti fakolta` lill-Qorti biex, flok ma tittermina l-jedd taghti, skond ic-cirkustanzi, provvedimenti ghal-kontinwazzjoni fis-sehh tal-jedd, il-Qorti ma jidhirlix li, f`dan il-kaz, ghandha taghti provvediment f`dan is-sens. Il-konvenut jidher li m`ghandux bzonn dan il-fond, ghax flok ma abita fih kif inghata d-dritt li jaghmel, qed juzah biex jaghmel negozju bih u jaqla` l-flus minnu a skapitu tal-proprjetarju. Kwindi, l-Qorti jidhrilha li ghandha tipprovdi ghat-terminazzjoni tal-jedd ta` uzu.

La darba l-Qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni, mhux mehtieg li tindaga jekk il-konvenut agixxiex bi ksur ta` kondizzjonijiet ohra tal-kuntratt; l-agir tieghu bi ksur ta` element importanti tal-istitut ta` uzu huwa bizzejjed biex iwassal ghat-terminazzjoni tal-jedd.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba peress li din giet determinata b`digriet tat-18 ta` Frar,

2004, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u tilqa` it-talbiet tal-attur, tittermina l-jedd ta` uzu koncess lill-konvenut bil-kuntratt tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-1 ta` Ottubru, 1991, u tordna l-izgumbrament tieghu mill-apartament numru 3 in kwistjoni u dana fi zmien xahar mil-lum, sa liema zmien il-konvenut ghandu jirritorna l-pussess tal-fond battal lill-attur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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