MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-2 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 1048/2007

Vincent u Maria Assunta konjugi Mifsud u Mario Alfred Camilleri
vs
Giovanna Lanzon

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

A. DIKJARAZZJONI TAL-FATTI

1. Illi fid-29 ta’ Lulju 1999, ir-rikorrenti ***in solidum*** u b’kuntratt ippubblikat min-Nutar Sandra Valentino akkwistaw il-fond bla isem, bin-numru mija u tlieta (103) Triq Kola Xara, Rabat, Malta.

2. Illi sussegwentement u in forza ta’ kuntratt ippubblikat mill-istess Nutar fl-24 ta’ Awissu 1999, ir-rikorrenti ikkoncedew lill-intimata d-dritt personali ta’ uzu u

abitazzjoni minghajr l-obbligu ta' ebda hlas da parti taghha.

3. Illi f'dawn l-ahhar hames snin ir-rikorrenti innutaw li l-intimata harget minn dan il-fond u hallietu jaqa' fi stat ta' abbandun totali. Dan l-abbandun qed jirreka lir-rikorrenti danni fnanzjarji kbar fl-ewwel lok minhabba li dan issa saritlu hsara strutturali kunsiderevoli kemm fis-soqfa kif ukoll fil-hitan u fit-tieni lok minhabba li din il-hsara qed tirrizulta f'danni fil-fond adjacenti, bla isem, bin-numru mija u wiehed (101) Triq Kola Xara, Rabat, Malta, li wkoll huwa proprjeta` tar-rikorrenti.

4. Illi fil-fehma umili tar-rikorrenti l-intimata m'ghandha l-ebda eccezzjoni xi tressaq kontra din it-talba u ghaldaqstant ai termini tal-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap 12 tal-Lgijiet ta' Malta, talbu lil din il-Qorti tiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh.

5. Illi dawn il-fatti kif hawn dikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti.

B. <u>RAGUNI GHAT –TALBIET F'DAWN IL-PROCEDURI</u>

1. Illi l-abbandun totali tal-fond in kwistjoni minnu nnifsu jfisser li l-intimata mhux qieghda tonora l-obbligi bazici taghha naxxenti mill-kuntratt bis-sahha ta' liema hija nghatat id-dritt personali ta' uzu u abitazzjoni, fis-sens li hija qieghda tinqeda hazin bil-jeddijiet taghha billi thalli l-fond jitgharraq minhabba nuqqas ta' tiswijiet ordinarji u dan ukoll b'nuqqas ta' diligenza ordinarja rikjesta mill-artikolu 396 tal-Kodici Civili li jimponi fuq dak li lilu jinghata dan id-dritt li jgawdieh bhal missier tajjeb ta' familja.

2. Illi l-abbandun qed ikun ta' pregudizzju u qed jirreka danni finanzjarji kbar lill-mittenti li huma wkoll ko-proprjetarji tal-fond adjacenti. Gialadarba l-intimata ilha z-zmien twil ma tabita f'dan il-post u mhux qed tmantni l-post kif titlob il-ligi saritlu hsara strutturali estensiva, id-dritt personali tal-abitazzjoni spicca ai termini tal-artikolu 389 u 379(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

C. TALBIET ATTRICI

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, in vista ta’ dak kollu fuq premess u ai termini tal-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, talbu li l-Qorti joghgobha bid-dispensa tas-smiegh:-

1. Tiddeciedi u tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt ta’ uzu u abitazzjoni naxxenti mill-kuntratt tal-24 ta’ Awissu 1999, ippubblikat min-Nutar Sandra Valentino, minhabba r-ragunijiet fuq premessi u rikonoxxuti mill-Ligi.

2. Tiddikjara li l-intimata qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

3. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond, bla isem, bin-numru mja u tlieta (103), Triq Kola Xara, Rabat, Malta u dan fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa, bl-ghajnuna jekk ikun hemm bzonn ta’ l-Ufficjali tal-Qorti u tal-Pulizija.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li giet ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. PROVI:

Rat li n-notifika saret bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.

Xehed Vincent Mifsud li semma li madwar tmien snin ilu hu u martu, Maria Assunta, flimkien ma’ huha, Mario Alfred Camilleri, kienu xtraw il-post minghajr isem numru mija u tlieta (103) Triq Kola Xara li jinsab ir-Rabat Malta, li llum huwa suggett ghal din il-kawza. Ezatt wara li kienu xtraw dan il-post, kien ftehem ma’ Giovanna Lanzon illi jaghtiha d-dritt ta’ uzu ta’ abitazzjoni u dan permezz ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Sandra Valentino. Qal li peress li hu jghix ir-Rabat, kien sikwiet jghaddi mit-triq li jinsab fiha dan il-fond u dan anke minhabba l-fatt li hu wkoll is-sid tal-fond li jmiss mieghu. Di fatti hu martu,

Mario Alfred Camilleri, jghix fil-fond li hemm ezatti mal-post li huwa suggett tal-kawza flimkien ma' missier il-mara. Matul l-ewwel sena, l-imsemmija Giovanna Lanzon kienet tghix fil-fond. Hu kien jghaddi ta' spiss minn hemm u kien jara l-bieb miftuh. Missier martu kif ukoll huha kienu jiltaqghu maghha regolarment. Zied jghid li mit-tieni sena innota li l-bieb kien dejjem maghluq, u t-tieqa tal-faccata kenet tidher mitluqa. Hu u martu kienu staqsew lil huha u l-missierha u huma qalulu li dawn ukoll innotaw illi l-imsemmija Giovanna Lanzon kienet telqet mill-post. Hu ghall-ewwel issuspetta li forsi kienet siefret. Bdew ghaddejjin is-snin u din Giovanna Lanzon qatt ma rega' raha. Maz-zmien dan il-fond beda jgarrab hsarat estensivi li bdew jinhassu wkoll fil-fond adjacenti fejn jghixu hu u missier il-mara. L-aperturi hallew jitgharrqu u l-faccata inkixfulha l-fili kollha. Jidher car li qed jidhol l-ilma tax-xita gewwa ghax dan qed ikollu effett ukoll fuq il-hajt divizorju ta' bejn iz-zewg proprjetajiet. L-izdingar totali jidher ukoll fil-gardina li hu seta' jara fil-fond li fih jghixu hu missier martu. Is-sigar li kien hemm thallew jispiccaw u l-kamra ta' wara waslet biex tiggarraf. Hu jaf li l-imsemmija Giovanna Lanzon harget mill-imsemmi fond minghajr ma qaltlihom xejn u abbandunatu. Lanqas ma qieghedha tirrispetta l-obbligu taghha li almenu tmantni l-post f'qaghda li ma tkunx ta' hsara kemm ghall-post innifsu kif ukoll ghall-fond li jmiss mieghu. F'dawn l-ahhar seba' snin hu sofra dannu finanzjarju kbir, kemm minhabba li l-valur tieghu waqa' b'kagun ta' l-abbandun totali kif ukoll minhabba li qed ikollhom jaghmlu manutenzjoni regolari fil-fond adjecenti. Huma kienu taw dan il-fond lil Giovanna Lanzon minghajr ebda hlas ta' kera u bl-iskop li tinqeda bih u zzommu mantnut skond il-ligi u qatt ma stennew li ser tabbandunah. Huma tilfu kull kuntatt maghha u ghalhekk kellhom jifthu din il-kawza. Minkejja li saret il-procedura skond il-ligi sabiex tkun taf b'din il-kawza, hija baqghet ma ghamlet xejn, lanqas biss ikkuntatjatu.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Jinghad li f'dan il-kaz ma kienx il-kaz li tigi applikata l-procedura tal-procediment sommarju specjali.

Ukoll wiehed irid jirreferi ghal-Kap 16 –Art 396 li jghid:

396. Dak li ghandu l-jedd ta’ uzu jew ta’ abitazzjoni ghandu jgawdih bhal missier tajjeb ta’ familja.

Dan jaghmel car l-obbligu li min ikollu l-jedd ta’ uzu jew ta’ abitazzjoni ghandu jgawdih bhal missier tajjeb ta’ familja u dan naturalment jimplika li wiehed jiehu hsieb il-fond ***de quo*** kif suppost. Mill-kuntratt li kopja tieghu tinsab esibita a fol 8 tal-process u cioe’ il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino tal-24 ta’ Awissu, 1999 jirrizulta li l-partijiet hassru u rrexxindew it-titolu ta’ kera ta’ Giovanna Lanzon fuq il-fond ***de quo.*** Ukoll l-atturi taw lill-konvenuta d-dritt ta’ l-uzu u abitazzjoni tal-fond ***de quo*** lill-konvenuta. Issemma wkoll l-obbligu tal-konventa li ghal kwalunkwe manutenzjoni u tiswija ta’ hsarat ordinarji interni u esterni ta’ l-imsemmi fond.

Fl-artikolu 389 tal-Kap 16 jinghad:
“Il-jeddijiet ta’ uzu u ta’ abitazzjoni jinkisbu u jintilfu l-istess bhall-jedd ta’ uzufrutt.”

Fl-artikolu 379 (1) tal-Kap 16 jinghad:
“L-uzufrutt jista’ jispicca wkoll billi l-uzufruttwarju jinqeda hazin bil-jeddijiet tieghu sew billi jaghmel hsarat fil-fondi, jew billi jhallihom jitgharrqu minhabba nuqqas ta’ tiswijiet ordinarji.”

Ghalhekk jirrizulta car li l-intimata kellha r-responsabbilta` tal-manutenzjoni u tiswija ta’ hsarat ordinarji interni u esterni tal-imsemmi fond [kif jirrizulta mill-kuntratt tal-24 ta’ Awissu 1999, Kap 16 396, 389, u 379 (1).

Ir-rikorrenti talbu x-xoljiment tal-kuntratt ta’ uzu u abitazzjoni naxxenti mill-kuntratt tal-24 ta’ Awissu 1999, ippubblikat min-Nutar Sandra Valentino, u li l-Qorti tiddikjara li l-intimata qieghedha tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu skond il-ligi, u fl-ahhar li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond, bla isem, bin-numru mija u tlieta (103), Triq Kola Xara, Rabat, Malta u dan fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tifissa, bl-ghajnuna jekk ikun hemm bzonn tal-Ufficjali tal-Qorti u tal-Pulizija.

Dwar l-ewwel talba minhabba r-ragunijiet fuq imsemmija l-Qorti tordna x-xoljiment tal-kuntratt ta' uzu u abitazzjoni naxxenti mill-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1999, ippubblikat min-Nutar Sandra Valentino.

Issa r-rikorrenti talbu sekondarjament li l-Qorti tiddikjara li l-intimata qieghedha tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu skond il-ligi. Certament li l-intimata tilfet id-drittijiet taghha naxxenti mill-kuntratt tal-24 ta' Awissu, 1999 u ghalhekk kull dritt ta' uzu u abitazzjoni. It-talba hi ghax-xoljiment u mhux ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ghax din ta' l-ahhar kienet twassal lir-rikorrenti ghal problemi kbar. Fic-cirkostanzi in ezami t-talba ghax-xoljiment giet milqugha u ghalhekk il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimata qieghedha tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu skond il-ligi .

Fl-ahhar l-atturi talbu li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond, bla isem, bin-numru mija u tlieta (103), Triq Kola Xara, Rabat, Malta. Il-Qorti, peress li gie ordnat ix-xoljiment tal-kuntratt, u peress li ghalhekk l-intimata giet bla titolu validu, tilqa' wkoll din it-talba, u tipprefiggi t-terminu ta' xahrejn ghal dan l-iskop, bl-ghajnuna jekk ikun hemm bzonn tal-Ufficjali tal-Qorti u tal-Pulizija.

D. KONKLUZJONIJIET:
Ghal dawn il-motivi tilqa' t-talbiet attrici.

Spejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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