MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 671/2006

Alfred u Joseph ahwa Manduca

Vs

Victor Reginiano u b'digriet moghti fit-8 ta' Frar 2012 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Christine Ethel u Deborah Reginiano

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-20 ta' Lulju 2006 l-atturi ppremettew li l-konvenut hu inkwilin tal-fond 7, Triq ir-Repubblika, Valletta bis-sahha ta' kuntratt tat-12 ta' Novembru 1958. Skond klawzola erbgha (4) tal-kuntratt:

“Il-proprjetarju pero’ u ohtu il-Kontessa Sant Cassia ikollhom id-dritt ghall cavetta tal-bieb ta’ barra sakemm ikunu qeghdin jew jabitaw jew nies tal-familja taghhom jew jghamlu uzu tal-pjan ta’ fuq.”.

L-atturi ddikjaraw li l-fond kien ghadda b’wirt ghand misierhom Francis Manduca, li ghalkemm talab kopja tac-cavetta tal-bieb ta’ barra qatt ma nghatatlu.

Ghalhekk l-atturi talbu:-

1. Dikjarazzjoni li ghandhom dritt ghal cavetta tal-bieb ta’ barra tal-fond numru 7, Triq ir-Repubblika, Valletta skond il-ftehim ta’ lokazzjoni.
2. Li l-konvenut jigi kkundannat jaghtihom ic-cavetta tal-bieb fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-qorti.

Il-konvenut wiegeb li:-

1. Kawza identika kienet marret dezerta darbtejn, u darba minnhom b’mod finali. Eccezzjoni deciza b’sentenza tal-5 ta’ Marzu 2010. L-atturi jridu jaghtu prova li hallsu l-ispejjez tal-ewwel kawza u fin-nuqqas il-kawza ghandha tigi dikjarata nulla.
2. Id-dritt ghac-cavetta kien personali ta’ Francis Manduca f’kaz li jkun joqghod fil-fond ta’ fuq jew ghal ohtu jew ghall-membri tal-familja tieghu.

Permezz ta’ skrittura privata tat-12 ta’ Novembru 1958, Bernardo Manduca Piscopo Macedonia Zammit ta b’lokazzjoni lil Victor Reginiano l-fond 7, Triq ir-Repubblika, Valletta. Minn dan il-fond beda jiggestixxi n-negozju Clavis. Il-kirja kienet ghall-erbgha (4) snin *di fermo* b’effett mill-1 ta’ Novembru 1958 u erbgha (4) snin *di rispetto*. Matul is-snin il-kirja baqghet tiggedded bis-sahha tal-ligijiet specjali dwar il-kera. Fil-klawzola numru erbgha (4) jinghad li:-

“Fil-kaz illi is-Sur Reginiano ma jezercitax id-dritt tal-preferenza il-lokatarji tal-pjan ta’ fuq ikollhom id-dritt

liberu ta passagg mill-entrata ghall-access ghall-fuq il-granet kolla tal-gimgha barra il-festi Kmandati u fil-hinijiet illi n-negozju tas-sur Reginiano ikun miftuh u cioe' mid 9 a.m. sal 12.30 a.m. u mit 3 p.m. sas 7 p.m. u ma jkollhom ebda dritt ghall ciavetta tal bieb ta' barra.

Il-proprjetarju pero' u ohtu il-Kontessa Sant Cassia ikollhom id-dritt ghall-ciavetta tal-bieb ta' barra sakemm ikunu qeghdin jew jabitaw huma jew nies tal-familja taghhom jew jghamlu uzu tal-pjan ta' fuq.".

L-ezitu tal-kawza jiddependi mill-interpretazzjoni ta' din il-klawzola, u jekk il-provi li ressqu l-atturi jatux lok biex is-sidien ikunu jistghu jinvokaw din il-klawzola biex jinghataw cavetta tal-bieb ta' barra tal-hanut Clavis.

M'hemmx dubju li l-atturi u l-awturi taghhom qatt ma kellhom problema ta' access ghall-fond ta' fuq matul il-hinijiet li jkun miftuh il-hanut.

Hu car li l-beneficcju li rrizerva s-sid kien favur tieghu, ohtu u membri tal-familja tieghu. Id-dritt ghac-cavetta kien fil-kaz li ls-sular ta' fuq ikun qieghed jintuza ghall-abitazzjoni jew isir uzu minnu.

M'huwiex kontestat li l-atturi huma s-sidien tas-sular ta' fuq il-hanut Clavis.

Permezz tat-tieni eccezzjoni l-konvenut iddikjara li d-dritt moghti bil-klawzola numru 4 kien personali ghas-sid, ohtu u membri tal-familja tieghu. M'hemmx definizzjoni ta' min jikkwalifika bhala membri tal-familja. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha xi jedd li taghti xi interpretazzjoni ristretta ghal kliem ***"nies tal-familja"***, gialadarba l-partijiet ghall-kuntratt ma semmewx espressament min kienu dawn in-nies. Ghalhekk, fil-fehma tal-qorti l-atturi, bhala ulied Francis Manduca n-neputi ta' Bernardo Manduca Piscop Macedonia Zammit, jikkwalifikaw bhala ***"nies tal-familja"***. Il-qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li ta l-

konvenut fid-dikjarazzjoni guramentata[1], li l-intenzjoni tal-partijiet ma kenitx li d-dritt ta' cavetta jinghata *"....fuq eredi jew dixxendenti imma biss fuq membri tal-familja li jkunu joqghodu jew mieghu jew ma' ohtu."*. Interpretazzjoni ristretta li m'hijiex riflessa f'dak li jinghad fil-klawzola 4. F'dan il-kuntest il-qorti tosserva wkoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet ma jirrizultax li l-konvenuti odjerni baqghu jikkontestaw li l-atturi jikkwalifika bhala *"nies tal-familja"*. Fil-fatt ikkonfermaw:-

"Dan huwa precizament dak illi qeghdin jikkontendu l-esponenti ghan-nom tal-intimat Reginiano – ***ir-rikorrenti ghandhom l-istess jeddijiet u l-istess obbligi in kwantu illi huma membri tal-familja tas-sidien originali,*** *u xejn oltre dan, u ghaldaqstant kif fuq spjegat it-talba minnhom imressqa ma tistax tigi milqugha."* (enfazi tal-qorti).

Irid ukoll jigi stabbilit jekk l-atturi iridux ic-cavetta ghal xi wahda mir-ragunijiet li tissemma fi klawzola 4 tal-kuntratt, jew sempliciment biex ikollhom cavetta. Mill-provi jirrizulta li l-atturi ghandhom ir-residenza band'ohra. M'hemmx dubju wkoll li matul il-gurnata fil-hinijiet li jkun miftuh il-hanut, l-atturi m'ghandhomx problema biex jitilghu fis-sular ta' fuq. Ghalkemm din il-kawza ilha pendenti iktar minn sitt snin, l-atturi ma taw l-ebda prova tal-uzu li jaghmlu tas-sular ta' fuq. Il-qorti ma taqbilx mal-attur Alfred Manduca meta qal li l-fond hu vojt ghaliex:-

"...ma nistghux nuzaw il-post c-cavetta giet mizmuma minghand Mr Reginiano.".

Fil-hin li jkun miftuh il-hanut Clavis m'hemm xejn milli jzomm l-atturi milli jaghmlu uzu mis-sular ta' fuq.

Hu veru li ma nghatat l-ebda eccezzjoni fis-sens li l-fond m'huwiex jintuza mill-atturi. Pero hu minnu wkoll li gialadarba l-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni fuq il-klawzola numru erbgha (4) tal-kuntratt ta' lokazzjoni, biex ikollhom success f'dawn il-proceduri kellhom jaghtu prova

[1] Fol. 12.

li *"jaghmlu uzu"* mill-fond ta' fuq. Prova li fil-fehma tal-qorti ma saritx u ghalhekk l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi ddikjaraw:-

"L-esponenti mhu(m)i*ex jippretendu illi qieghdin jabitaw fil-pjan ta' fuq izda certament ma jistax jigi ikkontestat illi huma jghamlu uzu mill-istess pjan. Dan tant huwa minnu illi l-esponenti baghatu haddiema jahdmu hemm kif ukoll jirrangaw il-gallariji ta' l-injam."*.

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-*bona fidi* (Artikolu 993 tal-Kodici Civili). F'din il-kawza ma hemmx l-icken prova li l-atturi qeghdin jaghmlu uzu mill-fond. Hu minnu li fil-kawza 682/1997 bejn l-istess partijiet, Alfred Manduca kien xehed:-

"Dak iz-zmien li tlabnih ic-cavetta kont ghidtlu li jiena xtaqt nuza l-post bhala ufficcju personali tieghi. Il-hinijiet tal-ufficcju tieghi jkunu hinijiet differenti mill-ftuh ta' dan il-hanut.".

Pero kien xehed fl-10 ta' Novembru 2000, u llum ghaddew kwazi 12-il sena. Inoltre naqas milli jaghti taghrif li seta' jikkonvinci lill-qorti li t-talba tieghu kienet genwina. Fil-fehma tal-qorti m'huwiex bizzejjed li s-sid jaghmel dikjarazzjoni li behsiebu jew li qieghed jaghmlu uzu mill-fond. Jehtieg li d-dikjarazzjoni tieghu tkun tirrizulta minnha u mhux semplici skuza biex jinghata cavetta tal-bieb ta' barra tal-hanut.

Fil-fehma tal-qorti l-klawzola 4 kien qieghed fl-istess hin jillimita l-kazijiet fejn setghet tintalab cavetta tal-bieb ta' barra. Ir-raguni tghidlek li kieku ma kienx hekk, klawzola simili:-

i. ma kenitx tigi inkluza; jew
ii. minflok kienet tigi nkluza klawzola li tipprovdi li matul il-kirja s-sid ghandu dritt ghac-cavetta.

Il-qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi. Il-fatt li setghu baghatu xi haddiem biex jaghmlu xi

xogholijiet fil-fond, ma jikkwalifikax bhala uzu li jintitolahom li jinghataw ic-cavetta tal-bieb ta' barra.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez a karigu taghhom.

2. Tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju gialadarba ma tawx prova sodisfacenti li qeghdin jaghmlu uzu mis-sular ta' fuq. Spejjez a karigu tal-atturi, b'dan li spejjez relatati mal-ewwel ecezzjoni[2] jkunu wkoll a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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

[2] Deciza bis-sentenza li nghatat fil-5 ta' Marzu 2010.