15 ta' Marzu, 1994

Imħallef:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.

Victor Bonavia

versus

Cesarin Borg

Immobli - Arja - Użu - Art. 1007 tal-Kodiċi Ċivili - Użu li Jistabbilixxi Dritt Bejn il-Partijiet in Kwantu Konswetudini - Konswetudini Ġuridika bħala Fonti tad-Dritt - Travi

L-Attur fittex għal prezz ta' travi u xogħlijiet. Il-punti ta' interess fis-

sentenza tal-Qorti ta' l-Appell huma tnejn: l-ewwel il-punt legali illi il-prezz tal-bejgħ ta' l-arja ta' bini jinkludi l-ispiża tat-travi li jridu jsiru fis-sular ta' taħt biex ikun jista' jsir il-bini fl-arja trasferita.

It-tieni huwa l-mod kif il-Qorti ta' l-Appell waslet għal din il-konklużjoni: irrikonoxxiet l-eżistenza ta' użu li wassal għall-formazzjoni ta' konswetudini u allura Dritt.

1. L-attur talab il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) biex tikkundanna lill-konvenut li jħallas lill-attur is-somma ta' mitejn u tnejn u erbgħin lira (Lm242) prezz ta' xogħlijiet ta' travi, konkos u galleriji;

2. Fis-6 ta' Diċembru, 1993, l-imsemmija Qorti iddeċidiet il-kawża billi qalet:

"Illi din il-kawża tirrigwarda xogħol ta' travi, konkos, u gallerija magħmula f'fond li jinsab f'Ġanni Vella Street, kantuniera ma' Triq il-Ħtaġriet, Mosta;"

"Irriżulta mill-provi li b'kuntratt in atti Nutar Tonio Spiteri tas-27 ta' Marzu, 1985, il-konvenut xtara mingħand l-attur l-arja tal-*garages* 3, 2 u 9 fi New Street f'Bridge Street, Mosta u f'dan il-kuntratt la hemm imsemmija travi u lanqas gallariji izda ġie muri pjanta li fuqha kienu jidhru gallariji. Il-periti waslu għall-konklużjoni bbażata fuq il-prassi fis-sengħa tal-bini u ċjoè li l-prezz ta' l-arja jkollu inkorporat il-prezz tat-travi u għalhekk issa l-attur ma setax jitlob ir-rifużjoni ta' dawn il-flus. L-argument tagħhom hu wieħed loġiku peress li l-bini tat-travi jrid isir bilfors biex jerfa' s-sulari ta' fuq. Jikkonkludu li:- "Jekk ma jsirx hekk, kull min jixtri arja jkollu mbagħad jara kif ser jagħmel biex jirrinforza s-saqaf ta' taħtu - u dan xejn m'hu prattiku u lanqas ma

hu komuni jekk mhux b'xi forma ta' ftehim partikolari;"

"L-attur però jikkontesta din il-prassi u jgħid li ma toħroġ minn ebda liġi;"

"Il-Qorti tirrileva li ma tara xejn ħażin li prassi bbażata fuq il-loġika, il-prattiċità u li għaddiet l-eżami taż-żmien tiġi applikata meta ċ-ċirkostanzi hekk jirrikjedu. Il-liġi ma tivvjetax prassi bħal din u fil-fatt ma ssemmi xejn u ladarba din hi benefiċċju għall-industrija tal-bini u r-relazzjonijiet bejn il-kontraenti ċ-ċirkostanzi huma maturi għall-inforzar ta' tali prassi. Din il-kawża hija waħda tipika fejn dan għandu jsir. Mill-bqija, il-Qorti tagħmel tagħha l-argumenti miġjuba mill-periti minnha nnominati u taqbel perfettament mal-konklużjonijiet hemm raġġunti u ma ssib l-ebda raġuni l-għala għandha tiddipartixxi minnhom";

"Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ, taqta' u tiddeċidi illi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut, tiċħad it-talba ta' l-attur bl-ispejjez kontra tiegħu";

3. L-appell ta' l-attur huwa bbażat fuq ir-riġett ta' dak li s-sentenza irriteniet li hija "prassi bbażata fuq il-loġika", u ssottometta li "mhux minnu li teżisti xi prassi kif imfissra mill-perit tekniku;

4. Hemm żewġ konstatazzjonijiet xi jsiru. Waħda ta' fatt u l-oħra ta' dritt;

5. Il-bażi fattwali tal-kwistjoni qiegħda fil-kuntratt tas-27 ta' Marzu, 1985, fl-atti tan-Nutar dottor Tonio Spiteri li bih Victor Bonavia, l-attur, biegħ u ttrasferixxa lill-konvenut Cesarin Borg,

"l-arja mill-għoli tat-tlettax-il filata mil-linja tal-qatran 'il fuq" ta' porzjon ta' art ta' għalqa - Dokument E fol. 47;

Il-konvenut, fl-istess kuntratt huwa deskritt bħala "bennej" waqt li l-attur huwa "*driver*";

Il-persuna li tkun xtrat "arja" tiddependi mill-bini li l-proprjetarju ta' l-ewwel sular jesegwixxi, u għalhekk f'kuntratti bħal dawn, min jixtri l-"arja" jkun qed iħallas ukoll għall-prezz tat-travi li fuqhom huwa eventwalment ikun irid jibni;

6. Huwa dan l-aħħar punt ta' "fatt" li fuqu qed jappella l-attur, billi s-sentenza appellata tat l-impressjoni li **hija** qed tikkonverti fatt fi dritt, mentri m'huwiex hekk. Il-Perit Tekniku reġa ġie interpellat minn din il-Qorti fuq dan il-punt speċifiku, li huwa l-qofol tar-rapport peritali u tas-sentenza appellata u dan xehed illi huwa użu kostanti u paċifiku li fil-venditi ta' "arja" ta' bini, il-prezz jinkludi l-ispiża tat-travi li jridu jsiru fis-sular ta' taħt, biex ikun jista' jsir il-bini fl-"arja" ttrasferita, u dan bħalikieku l-"arja" li qed tinbiegħ, diġà għandha "s-saqaf" tas-sular ta' taħt, mibni u lest;

Ġiet użata kemm fir-rapport u kemm fis-sentenza l-kelma "prassi u din hija kelma improprija għaliex il-kelma adoperata mil-liġi hija oħra. Jgħid infatti l-artikolu 1007 Kap. 16 li huwa r-regolatur u r-riżolutur tal-vertenza:-

"Fil-kuntratt għandu jitqies li hemm il-**klawsoli ta' użu, ukoll jekk ma jkunux espressi.**"

Qal il-Perit Tekniku fl-interrogatorju ta' din il-Qorti tal-15 ta' Frar, 1994:-

"Jiena naf li hi l-prattika f'Malta illi meta jsir kuntratt ta' bejgħ u xiri ta' arja fabbrikabbli delimitata minn ċertu livell 'il fuq, dak il-kuntratt jimplika illi l-venditur huwa obbligat a spejjeż tiegħu li jibni s-saqaf sal-livell li fuqu tibda tiġi kkonsidrata l-arja mibjugħa."

"Jiena jidhirli li dak li qed ngħid hu frott ta' esperjenza tiegħi, f'numru kbir ta' kuntratti ta' din il-kwalità f'karriera professjonali li issa waslet għal erbgħin sena.".

Din il-prova ta' l-użu msemmi tistabbilixxi l-punt ta' dritt bejn il-partijiet għaliex din il-parti tad-dritt konswetudinarju ġie fl-istess seduta - wara din ix-xhieda tal-Perit Tekniku, - ammess mill-attur li ddikjara li hu jaf bih u jaċċettah;

Għaldaqstant, l-appell ta' l-attur ma jistax jiġi aċċettat u s-sentenza appellata hija kkonfermata;

Spejjeż ta' l-ewwel grad għall-attur, dak ta' dan l-appell mingħajr taxxa bejn il-partijiet billi s-sentenza appellata, kif espressa, ma kinitx biżżejjed ċara fl-enunċjazzjoni tal-liġi li kellha tiġi applikata.