7 ta' Ottubru, 1991

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Victoria Vassallo

versus

Joseph Xuereb

Użufruttwarju – Azzjoni għal Terminazzjoni ta' Lokazzjoni – Leġittimazzjoni Attiva – Azzjoni Reali – Azzjoni Personali – Integrità tal-Ġudizju

L-użufruttwarju, li għandu d-dritt li jikri lil terzi l-fond li huwa jgawdi, tant illi l-lokazzjoni minnu magħmulha tibqa' torbot lis-sid, anki wara li jispiċċa l-użufrutt, basta din tkun saret b'kundizzjonijiet ġusti u għal żmien determinat jew determinabbli, għandu wkoll

is-setgħa li jipproponi kawża biex jittermina l-istess kuntratt, mingħajr ma hu meħtieġ l-intervent tas-sidien għall-integrità tal-ġudizju.

L-art. 348 huwa maħsub biex jestendi d-drittijiet ta' l-użufruttwarju biex jikkomprendu wkoll dawk l-azzjonijiet li huma msejħin reali nkwantu huma marbutin ma' jew jolqtu direttament l-oġġett, u li, kieku ma kienx għal dan l-artikolu 348, kienu jappartjenu biss lis-sid ta' l-oġġett kolpit. L-istess artikolu ma huwiex maħsub biex jillimita d-dritt ta' l-użufruttwarju illi jipproponi azzjonijiet personali.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

Dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera mogħtija fil-25 ta' Jannar 1990, wara rikors ta' Victoria Vassallo li bħala użufruttwarja tal-fond 37, Triq Francesco Zahra, Mellieħa, talbet li tirriprendi l-pussess tal-fond billi ma kienx qed jiġi wżat mill-intimat; dan eċċepixxa li l-liġi ma tagħtix dritt lill-użufruttwarja li tipproponi azzjoni simili, u dak il-Bord ċaħad l-istess eċċezzjoni. Fl-istess deċiżjoni l-Bord ċaħad ukoll eċċezzjoni preliminari li kienet tippretendi li l-ġudizzju mhux integru billi Victoria Vassallo m'hix l-unika proprjetarja tal-fond;

L-appell ta' l-intimat jillamenta illi għalkemm l-art. 348 Kap. 16 jipprovdi li l-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li tispetta lis-sid, dik preżenti hija azzjoni personali u allura tispetta biss lis-sidien **kollha** tal-fond; u dan għaliex ir-rikorrenti *hija ko-proprjetarja tal-fond w użufruttwarja unika tiegħu;*

L-appellant qiegħed jissottometti illi l-użufruttwarja hija limitata fid-drittijiet tagħha fis-sena li hija tista' teżerċita biss l-azzjonijiet **reali** li għandu l-proprjetarju u ma għandhiex ukoll,

a disposizzjoni tagħha, l-azzjonijiet personali. Jissottometti illi difatti l-azzjoni preżenti, għar-ripreża tal-fond, li tiegħu r-rikorrenti għandha l-użufrutt, hija azzjoni personali u mhux reali u għalhekk m'hemmx id-dritt ta' azzjoni;

Ma' din l-interpretazzjoni restrittiva ta' l-appellant, din il-qorti ma taqbilx;

Skond il-liġi, l-użufruttwarju għandu d-dritt li jikri lil terzi l-fond li huwa jgawdi, tant illi l-lokazzjoni minnu magħmulha tibqa' torbot lis-sid, anki wara li jispiċċa l-użufrutt, basta din tkun saret b'kundizzjonijiet ġusti u għal żmien determinat jew determinabbli, kif jipprovdi l-art. 341 Kap. 16 u m'huwiex għalhekk pensabbli li l-istess użufruttwarju, li għandu s-setgħa li jittermina l-istess kuntratt. L-art. 348 jestendi d-drittijiet ta' l-użufruttwarju biex jikkomprendi dawk l-azzjonijiet li huma msejjħin **reali** inkwantu huma marbutin ma' jew jolqtu direttament l-oġġett – liema azzjonijiet – kieku ma kienx għal dan l-artikolu 348 – jappartjenu ***biss*** għas-sid ta' l-oġġett kolpit;

U dan huwa ġuridikament altru milli validu, għaliex jekk l-użufruttwarju huwa obbligat li jindenizza lis-sid, meta jispiċċa l-użufrutt, għad-danni li sofra l-fond li kien qed igawdi, jekk dan tgħarraq bi ħtija tiegħu – art. 349(2) Kap. 16 – irid loġikament ikollu d-drittijiet ta' azzjoni neċessarji biex ma jħallix il-fond jitgħarraq mill-inkwilin, bħal, per eżempju, kif inhuwa l-każ preżenti, billi dan mhux juża l-fond skond it-termini tal-lokazzjoni. Dan diġà ġie senjalat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Diċembru, 1955 fl-ismijiet **Schembri *vs* Lanzon** (Vol. XXXIX.II.783) u għaliha għandha ssir riferenza;

La l-qorti waslet għall-konklużjoni li r-rikorrenti bħala

użufruttwarja għandha d-dritt li tipproponi l-att ġudizzjarju opportun biex tirriprendi l-pussess ta' fond li tagħha għandha l-użufrutt, m'hemmx lok li tiġi nvestita l-eċċezzjoni rigward l-integrità tal-ġudizzju minħabba l-assenza tal-ko-proprjetarji l-oħra tal-fond għaliex, naturalment, il-ġudizzju huwa integru inkwantu Victoria Vassallo hija l-unika użufruttwarja u bħala tali l-azzjoni kif minnha proposta hija integra u sewwa;

Il-Qorti – wara li rat is-sentenza tagħha tat-3 ta' April 1964 fl-ismijiet **Scicluna *vs* Azzopardi *et*,** invokata mill-intimat appellant – tikkonċedi li hemm x'jiġi eżaminat u studjat rigward il-ħtieġa *o meno* tal-presenza, f'proċeduri bħal dik preżenti, tal-ko-proprjetarji **kollha** meta l-azzjoni tiġi promossa minn xi wieħed jew x'uħud minnhom, imma għall-iskop ta' din il-kawża, dan ikun inutli u għalhekk merament akkademiku, u m'hemmx loku, skond il-prinċipji ta' l-ekonomija ġenerali ta' kull ġudizzju;

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qegħda tiċħad l-appell ta' l-intimat u tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu din irriteniet illi Victoria Vassallo, unika użufruttwarja tal-fond 37, Triq Francesco Zahra, Mellieħa, għandha d-dritt li tintavola r-rikors preżenti għar-ripreża, da parti tagħha, tal-pussess ta' l-istess fond u li l-azzjoni hekk proposta minnha biss hija integra u proċeduralment korretta;

L-ispejjeż tal-prim'istanza kif regolati; dawk ta' dan l-appell, minħabba dak li ntqal, jibqgħu bla taxxa.