QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' Novembru 2021

Rikors Ġuramentat numru: 75/2015BS

Geswalda Caruana

-vs-

Francis Xerri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi illi ppremettiet:

IL-FATTI

1. Illi l-partijiet f'din il-kawża kienu żżewwġu u kellhom miż-żwieġ tagħhom tlett itfal li jisimhom Charmaine, Samuel u Joseph;

2. Illi fis-7 ta' Mejju 2001, l-attriżi u l-intimat iffirmaw kuntratt ta' separazzjoni (immarkat Dok A) miftiehem bonarjament bejniethom, li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani u fejn ġew stabbiliti diversi patti u kundizjonijiet bejniethom;

3. Illi fost il-pattijiet u l-kondizzjonijiet, hemm imniżżel li l-fond Dar 17, Triq Dun Anton, ix-Xagħra, Għawdex tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u kwindi għalhekk hija propjetà indiviża u ugwali tal-kontendenti. Illi dan il-fond kien oriġinarjanent id-dar matrimonjali tal-kontendenti;

4. Illi fost dawn il-pattijiet u kondizzjonijiet li jirregolaw il-fond hawn fuq riferit hemm miktub li:

   "Il-partijiet jaqblu li ser izommu l-beni deskritt fil-paragrafi wiehed u tnejn hawn fuq in komun bejniethom sa terminu ta' hames snin mid-data ta' l-att. Inoltre l-istess fond ghandu jibqa' soggett ghad-dritt ta' abitazzjoni gratuwita a favur tal-komparenti Francis Xerri ghall-perjodu ta' hames snin fuq imsemmija.";

5. Illi jidher ċar għalhekk illi l-partijiet iddeċidew li wara ħames snin, li matulhom l-intimat seta' jgħix fid-dar matrimonjali, huma kienu ser jbiegħu l-propjetà u ċjoè ma jżommux dan il-beni in komun bejniethom iktar. Illi dan it-terminu għad-dritt tal-abitazzjoni tal-intimat li jgħix fil-fond għalaq fis-7 ta' Mejju 2006;

6. Illi però, ghalkemm dawn il-ħames snin imsemmijin għaddew, l-intimat ma riedx jivvaka l-propjetà ghal dan l-iskop u baqa' jgħix ġol-fond u dan bla ebda forma ta' kumpens lejn ir-rikorrenti. Illi r-rikorrenti qatt ma talbet xi kumpens imma dejjem riedet kif iffirmat li żewġha jivvaka l-fond entro t-terminu kif stabbilit fil-kuntratt ta' separazzjoni personali tagħhom;

7. Illi l-intimat illum il-ġurnata jinsab f'relazzjoni ġdida ma persuna oħra, El Ghalia Xerri, li minnha ghandu tifel li jismu Kajl Xerri u li għandu sena u nofs u li t-tnejn qeghdin jgħixu mal-intimat u allura jibbenifikaw mid-dar in kwistjoni; nofs liema tappartjeni lir-rikorrenti u li minnha huma depravati kemm ir-rikorrenti kif ukoll it-tlett it-tfal tagħha;

8. Illi minħabba din is-sitwazzjoni, ir-rikorrenti kienet ipproċediet quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha, sabiex l-intimat jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni stante li l-kuntratt ta' separazzjoni ċarament ippreskriva li wara ħames snin, il-

partijiet kienu qablu li ser jbiegħu l-fond u għalhekk il-benefiċċju tal-użu tal-fond kien ċarament għal ħames snin biss u b'hekk jekk l-intimat ried jibqa' jgħix hemm, kellu jixtri n-nofs tad-dar li jappartjeni lir-rikorrenti;

9. Illi b'sentenza tat-23 ta' Novembru 2010 (immarkata 'Dok B'), il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha, iddeċidiet illi għalkemm għaddew il-ħames snin, dan ma jfissirx illi l-intimat kellu obbligu joħrog mid-dar. Il-Qorti interpretat il-klawżola fil-kuntratt ta' separazzjoni bħala wahda li tat lill-intimat dritt jgħix fid-dar matrimonjali tal-miżżewġin, għal ħames snin grattwitament u minn hemm 'il quddiem sa meta jfettilu versu ammont ta' kumpens stabbilit minnha stess;

10. Illi fis-6 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti (immarkata 'Dok C') u di più naqset l-ammont ta' kumpens li kellha tkun dovuta lill-esponenti minn mitejn Ewro (€200) fix-xahar għal "nofs ir-rata mensili ta' €250 – stabbilità mill-perit tekninu - u ċioè mija ħamsa u għoxrin Ewro fix-xahar (€125)".

RAĠUNI GĦAT-TALBA

11. Illi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ġie impost fuq l-esponenti kera indefinitiva għal ammont mhux miftiehem bejn il-partijiet wisq inqas dibattut bejniethom u mingħajr ebda kundizzjonijiet oħra ta' meta jew kif tista' tittermina din ir-relazzjoni bejniethom;

12. Illi għalhekk il-Qorti tal-Appell b'kull rispett imponiet kondizzjonijiet ġodda li ma jirriżultawx mill-kuntratt ta' seperazzjoni personali ta' bejn il-kontendenti;

13. Illi barra minn hekk, skont il-Qorti tal-Appell:

"l-ewwel Qorti ma ffissatx kera iżda kumpens dovut mill-konvenut lill-attriċi għar-raġuni indikata fil-paragrafu preċedenti, u fit-tieni lok, tosserva li t-telf li sofriet l-attriċi kien jirrisali għad-data tas-7 ta' Mejju 2006 meta allura kien spiċċa d-dritt tal-konvenut li jabita fil-fond gratuwitament. Minn dakinhar 'il quddiem il-konvenut kellu għażla

jew jivvaka l-post jew li jibqa' jabita fih, kif fil-fatt għamel, iżda għal din l-okkupazzjoni huwa legalment għandu jikkumpensa lill-attriċi għat-telf tagħha."

B'hekk din il-Qorti għamlitha ċara li hawnhekk m'aħniex qegħdin nitkellmu fuq kera iżda fuq kumpens, minkejja l-fatt li dan il-kumpens huwa dovut kull xahar u huwa maħsub biex jagħmel tajjeb għall-użu ta' fond;

14. Illi għaldaqstant, la l-Qorti tal-Appell għoġobha tikkunsidra li l-kundanna tagħha ma tammontax għal kera, allura l-esponenti l-anqas ma għandha d-drittijiet u rimedji kollha maħsubin fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba s-sitwazzjoni li ssib ruħha fiha mhijiex, skont l-ogħla qorti ta' pajjiżna, sitwazzjoni ta' kera. Di più, l-anqas ma jidher li l-intimat huwa kostrett bl-obligazzjonijiet ta' kerrej;

15. Illi l-fatti kif edotti jaggravaw l-esponenti għaliex sabet ruħha f'stat fejn minn ftehim li wara ħames snin mis-separazzjoni jbiegħu d-dar, fejn *in bona fede* l-esponenti ċediet l-użu tad-dar matirimonjali a favur l-intimat, spiċċat b'sitwazzjoni fejn id-dar ma tistax tinbiegħ minħabba li l-intimat ma jridx jivvaka l-post u biex tkompli tiggrava is-sitwazzjoni, spiċċat ukoll b'kera indefinitiva (għalkemm ma tistax titqies bħala tali) għal ammont li, b'ammissjoni tal-Qorti tal-Appell stess, tammonta għal nofs il-valur mensili tal-fond in kwistjoni, u mingħajr ebda drittijiet jew rimedji kontra din is-sitwazzjoni u b'ebda prospett li qatt tieħu dak li huwa tagħha lura.'';

16. Illi l-ilmenti tal-esponenti jistgħu jiġu rimedjati biss jekk din l-Onorabbli Qorti timponi terminu għall-għeluq ta' din il-konċessjoni a favur l-intimat liema konċessjoni ma tistax teċċedi sitt xhur mid-data tas-sentenza finali;

17. Illi din l-Onorabbli Qorti għandha tapprezza li r-rikorrenti ilha mċaħħda mill-pussess tad-dar tagħha għal diversi snin u ma tistax tillikwida l-beni tagħha bl-intimat igawdi l-fond b'dan il-mod u b'din il-manjiera. Illi r-rikorrenti hija omm li għadha tieħu ħsieb tlett itfal avolja maġorenni u dan l-istat ta' fatt mhuwiex feliċi fil-konfront tagħha, meta l-partijiet fuq il-kuntratt ta' separazzjoni tagħhom

tassattivament kienu ftehmu li wara l-għeluq ta' dawk il-ħames snin, il-partijiet ma kinux ser iżommu il-beni aktar in komuni;

18. Illi għalhekk l-attriċi qiegħda titlob b'din il-kawża li l-fond jinbiegħ stante wkoll l-ispjegazzjoni li kienet tat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-sentenza tat-23 ta' Novembru 2010, fl-ismijiet premessi, fejn stqarret:

    "Min-naha tieghu l-konvenut jinsisti li l-fond hu kbir bizzejjed sabiex jinqasam f'zewg porzjonijiet u kull parti ghandha tigi assenjata porzjon *in natura.* Fis-7 ta' Lulju 2010, il qorti ghamlet access. Il-fond jinsab f'kantuniera u l-qorti m'ghandha l-ebda dubju li kieku kellu jsir kif irid il-konvenut, il-fond jitlef il-pregju u l-valur tieghu. Dan apparti l-fatt li minn dak li rat il-qorti fil-post, iridu jsiru spejjez konsiderevoli sabiex tkun tista ssir tali qasma. Il-qorti lanqas ma tikkondividi l-argument tal-konvenut li l-fatt li fil-kuntrtt ta' separazzjoni jinghad li wara hames snin "... kull wahda mill-partijiet ikollha l-jedd titlob u tesigi li l-fond jinqasam bejniethom skond il-ligi.", l-intenzjoni tal-kontendenti kienet li l-fond kellu bilfors jinqasam in natura. Il-qasma li permezz taghha kull parti tinghata porzjon mill-immobbli issir meta jkun possibbli. Fejn m'huwiex possibbli li l-fond jinqasam bla xkiel, irid isir il-bejgh b'licitazzjoni.";

19. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

20. Illi għal kull buon fini jingħad illi peress illi din il-kawża ma għandha l-ebda konnessjoni mal-komunjoni t'akkwisti li llum huwa llikwidat bejn il-partijiet. U peress illi s-sentenzi li bihom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kienu t-tnejn mogħtija mis-Sezzjoni Ġenerali tal-Qorti Ċivili u mhux dik tal-Familja. U peress ukoll illi kemm fl-ewwel istanza, kif ukoll fl-istadju t'appell, qatt ma ġiet issollevata l-kwistjoni tal-ġurisdizzjoni u l-anqas ma tqajmet ex *officio* mill-Qorti, deher lir-rikorrenti li kien xieraq li din il-kawża tiġi similarment ppreżentata u ċjoè quddiem il-Qorti Ċivili fis-Sezzjoni Ġeneral tagħha.

Talbet lil dina l-Onorabbli Qorti:

1) Tiffissa terminu deffinittiv ta' mhux aktar minn sitt xhur mid-data tas-sentenza finali sabiex il-konċessjoni mogħti lill-intimat permess tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell jiġi terminat;

2) Tordna wara l-għeluq tat-terminu definittiv skont l-ewwel talba, l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond Dar 17, Triq ta' Dun Anton, ix-Xagħra, Għawdex entro terminu qasir u perentorju u tiffissa data, ħin u post għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond imsemmi; u tagħti kull provvediment ieħor għal tali ordni jekk ikun opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi inkluż ta' natura kostituzzjonali.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Francis Xerri illi eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi fl-ewwel lok, is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju 2014 illum tikkostitwixxi *res judicata* bejn il-partijiet, u ma huwiex mogħti d-dritt lill-attriċi li b'xi mod tikkontesta l-konkluzjonijiet raġġunti f'dik is-sentenza jew timpunja dak deċiż mill-Qorti;

3. Illi barra minn hekk, wara dik is-sentenza, l-attriċi aderixxiet għad-deċiżjoni tal-Qorti tant li mhux biss insistiet mal-esponenti li jħallasha l-kumpens mensili kif stabbilit minn dik il-Qorti, imma wkoll effettivament qiegħda tirċievi dan il-ħlas regolarment, liema ħlas qiegħed isir immankabbilment permezz ta' *standing order* favur l-attriċi;

4. Illi minghajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti għandu d-dritt li jokkupa l-fond 17, Triq Dun Anton, ix-Xagħra b'titolu validu fil-liġi u ċjoè bis-saħħa tat-titolu ta' komproprjetà li huwa għandu flimkien mal-attriċi nnifisha;

5. Illi, fir-rigward tat-talba sabiex il-fond jinbiegħ bil-liċitazzjoni, l-esponenti jikkontesta din it-talba u jsostni li dan il-fond huwa komodament diviżibbli bejn il-komproprjetarji fil-kwoti lilhom

spettanti u għaldaqstant f'dan il-każ għandu japplika l-prinċipju li kull wieħed mill-komproprietarji huwa intitolat li jieħu sehmu in natura, u mhux jiġi mġiegħel ibiegħ dak is-sehem bil-proċedura tal-liċitazzjoni;

6. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2015 il-Qorti kif dakinhar presjeduta, ħalliet il-kawża għas-sentenza in parte limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut;

Rat is-sentenza tal-4 ta' Marzu 2016 fl-ismijiet premessi li biha l-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tar-*res judicta* fir-rigward tal-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba fejn il-Qorti ntalbet tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni, u għalhekk iddikjarat li kienet ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talbiet. Il-Qorti għaddiet ukoll sabiex ċaħdet l-eċċezzjoni tar-*res judicata* fir-rigward tat-tieni talba li permezz tagħha l-attriċi talbet illi d-dar matrimonjali tinbiegħ bil-liċitazzjoni;

Rat illi b'digriet tal-15 ta' April 2016 il-Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi u awtorizzatha tappella mis-sentenza tagħha tal-4 ta' Marzu 2016;

Rat illi b'sentenza tat-28 ta' April 2017 fl-ismijiet premessi, il-Qorti tal-Appell iddikjarat l-appell bħala irritu u null, astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tiegħu u rrimandat lura l-atti sabiex din il-Qorti tipproċedi bis-smigħ tal-kawża;

Rat illi b'digriet tal-11 ta' Mejju 2018 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut u awtorizzatu sabiex jippreżenta nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-attriċi;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ulterjuri ta' Francis Xerri li eċċepixxa:

1. Illi l-esponenti jissolleva l-eċċezzjoni tal-karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attriċi li tressaq it-talba għal-liċitazzjoni tal-fond in kwistjoni u dan stante illi hija mhix proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat illi din il-kawża ġiet assenjata lilha b'ordni tal-Prim'Imħallef datata 5 ta' Marzu 2021;

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż ix-xhieda u l-provi dokumentarji;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà konċessa lill-partijiet sabiex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali;

Ikkunsidrat

Għall-aħjar intendiment, ikun għaqli li tingħata kronoloġija ta' kif żvolġew il-fatti li ppreċedew il-proċediment odjern.

Il-partijiet f'din il-kawża sseparaw legalment minn ma' xulxin in forza ta' kuntratt tas-7 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani. Fuq il-kuntratt imsemmi ġie espressament stipulat illi l-fond bin-numru sbatax (17), Triq Dun Anton, ix-Xagħra, Għawdex li jifforma d-dar matrimonjali tal-partijiet, huwa parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Dwar id-dar matrimonjali l-partijiet qablu u ftehmu illi:

"Il-partijiet jaqblu li ser izommu l-beni deskritti fil-paragrafi wiehed u tnejn hawn fuq in komun bejniethom sa terminu ta' hames snin mid-data ta' l-att. Inoltre l-istess fond ghandu jibqa soggett ghad-dritt ta' abitazzjoni gratuwita a favur tal-komparenti Francis Xerri ghall-perijodu ta' hames snin fuq imsemmija. L-ispejjes kollha mehtiega in konnessjoni ma l-istess fond inkluzi spejjes ta' manutenzjoni u spejjes ghall-provvista ta' servizzi sakemm dan ikun soggett ghall-abitazzjoni kif miftiehem ghandhom ikunu a karigu tal-komparenti Francis Xerri.

…

Wara li jiskadi t-terminu miftiehem u jintemm il-jedd ta' abitazzjoni kkostitwita permezz ta' dan l-att, jew kemm il-darba anki qabel dan it-terminu l-komparenti Francis Xerri jirrinunzja ghal-abitazzjoni lilu spettanti allura kull wahda mill-partijiet ikollha l-jedd titlob u tesigi li l-fond jinqasam bejniethom skond il-ligi.

…

Qieghed jigi miftiehem li ma jkunx permess lill-komparenti Francis Xerri li jdahhal persuni ohra sabiex jghixu mieghu fl-istess fond ..."

Skont dak pattwit fil-kuntratt ta' separazzjoni, il-konvenut kellu jedd li jibqa' jabita gratwitament fid-dar matrimonjali għal terminu ta' ħames snin dekorribbli mid-data tal-iffirmar tal-kuntratt ta' separazzjoni. Id-dritt tal-konvenut naxxenti mill-kuntratt ta' separazzjoni ġie fi skandenza fis-7 ta' Mejju 2006. Ciononostante l-konvenut baqa' jirrisjedi fid-dar matrimonjali mingħajr ma jħallas ebda kumpens lil martu. Abbażi ta' dan l-attriċi ħassitha kostretta tipproċedi fil-konfront tal-konvenut fejn talbet li tingħata kumpens mingħand żewġha stess għaliex baqa' jirrisjedi fid-dar matrimonjali anki wara d-data pattwita fil-kuntratt ta' separazzjoni.

B'sentenza tat-23 ta' Novembru 2010, fl-ismijiet **Geswalda Caruana vs Francis Xerri**, din il-Qorti kif dakinhar presjeduta, għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"1. Jibda biex jinghad li f'dan il-kaz il-problema hi li minhabba c-cirkostanzi partikolari jidher li ma tistax issir qasma li tista' twassal ghall-bejgh b'licitazzjoni f'kaz li l-fond m'huwiex kommodament divizibbli. Qieghed jinghad hekk ghaliex il-kontendenti ghadhom m'humiex il-proprjetarji tal-fond. Madankollu il-partijiet ghandhom dritt li jittrasferixxu lil terzi d-drittijiet taghhom fuq il-konvenju[1] . Min-naha tieghu l-konvenut jinsisti li l-fond hu kbir bizzejjed sabiex jinqasam f'zewg porzjonijiet u kull parti ghandha tigi assenjata porzjon in natura. Fis-7 ta' Lulju 2010 il-qorti ghamlet access. Il-fond jinsab f'kantuniera u l-qorti m'ghandha l-ebda dubju li kieku kellu jsir kif irid il-konvenut, il-fond jitlef il-pregju u l-valur tieghu. Dan apparti l-fatt li minn dak li rat il-qorti fil-post, iridu jsiru spejjez konsiderevoli sabiex tkun tista' ssir tali qasma. Il-qorti lanqas ma tikkondividi l-argument tal-konvenut li l-fatt li fil-kuntratt ta' separazzjoni jinghad li wara hames snin ***".... kull wahda mill-partijiet ikollha l-jedd titlob u tesigi li l-fond jinqasam bejniethom skond il-ligi****.", l-intenzjoni tal-kontendenti kienet li l-fond kellu bilfors jinqasam in natura. Il-qasma li permezz taghha kull parti tinghata porzjon mill-immobbli issir meta jkun possibbli. Fejn m'huwiex possibbli li l-fond jinqasam bla xkiel, irid isir il-bejgh b'licitazzjoni.*

[1] Ara ittra datata 25 ta' Mejju 2006 mibgħuta mill-Awtorità tad-Djar (fol. 18).

2. Il-konvenut isostni li martu telqet liberament mill-fond u ma ghandix dritt tilmenta mill-fatt li ghadu jghix fil-fond. L-attrici kellha kull dritt li titlaq mid-dar matrimonjali. B'daqshekk ma jfissirx li tilfet il-jeddijiet taghha jew li l-konvenut igawdi xi dritt iktar minn martu. Ovvjament il-konvenut qieghed komdu hafna u m'ghandux ghaggla biex johrog mid-dar. Il-qorti lanqas mhi konvinta mill-argument tal-konvenut li hi martu li qeghda tkun ta' ostakolu ghat-trasferiment tal-jeddijiet lil terzi.

3. Min-naha l-ohra ma jfissirx li ghaliex ghaddew il-hames snin il-konvenut ghandu obbligu li johrog mid-dar. Fil-konvenju li sar bejn l-Awtorita tad-Djar u l-kontendenti kien miftiehem li l-akkwiretni kellhom jokkupaw l-art biex jibnu d-dar sabiex ovvjament imorru jghixu fiha[2]*. Il-konvenut ghandu dritt li ghalissa jibqa' jghix fid-dar. Inoltre fil-kuntratt ta' separazzjoni m'hemmx klawzola li biha r-ragel obbliga ruhu li kif jaghlqu l-hames snin ma jkomplix ighix fid-dar. Pero li hu zgur hu li mill-kuntratt ta' separazzjoni jirrizulta li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li r-ragel jibqa' jghix* ***gratuwitament*** *fid-dar sa massimu ta' hames snin mid-data tal-kuntratt u mhux iktar. Hekk biss jista' jfisser il-kliem "Inoltre l-istess fond ghandu jibqa' soggett ghad-dritt ta'* ***abitazzjoni gratuwita*** *a favur tal-komparenti Francis Xerri ghall-perjodu ta' hames snin fuq imsemmija." (enfazi tal-qorti). Il-logika tghidlek li kieku l-partijiet riedu li r-ragel jibqa' jghix fid-dar minghajr hlas, ma kienux ser jillimitaw id-dritt ta' abitazzjoni bla hlas ghall-perjodu ta' hames snin. Gialadarba r-ragel ghazel li wara l-hames snin ikompli jghix fid-dar matrimonjali u anzi jidher li hu determinat li jkompli jghix hemm ghaliex jinsab komdu, ghandu jhallas kumpens lil martu minn meta skadew il-hames snin. Wara kollox martu ghandha l-istess drittijiet daqsu pero ma tistax tgawdi d-dar ghaliex il-konvenut baqa' jghix fid-dar. Hadd ma jista' jippretendi li l-konvenuta tista' tgawdi d-dar kif qieghed jaghmel zewgha, in kwantu ma ghandha l-ebda obbligu li tghix taht l-istess saqaf. Fil-kuntratt ta' separazzjoni stess jinghad li "Kull wahda mill-partijiet hija awtorizzata li tghix hajjitha indipendentement mill-parti l-ohra u tiffissa d-dimora taghha kif u fejn jidhrilha hi." (fol. 6).*

4. Fir-rigward tal-valur lokatizju li nghata mill-perit tekniku, il-qorti hi tal-fehma li valur ta' €250 fix-xahar hu konservattiv wisq. Il-qorti m'hijiex marbuta bl-opinjoni tal-perit tekniku, minkejja li l-fehma ta' persuna teknika m'ghandix tigi skaratata facilment. Minn dak li rat waqt l-access, il-qorti hi tal-fehma li jekk id-dar kellha

[2] Il-konvenju jipprovdi: *"L-Awtorita tad-Djar, kif awtorizzata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet (l-Awtorita kompetenti) qieghda taghti permess lill-akkwirent prospettiv biex jokkupa l-imsemmija art, jidhol fiha u jibda x-xoghol tal-bini fiz-zmien indikat fl-Avviz relattiv."*

titqieghed fuq is-suq u tinghata b'kirja, il-kera ser tkun iktar minn €250 fix-xahar. Fil-fehma tal-qorti b'mitejn u hamsin ewro (€250) tikri appartament u mhux dar bhal dik oggett tal-kawza. Ghalhekk f'dan ir-rigward il-qorti ser tiddikjara li l-valur lokatizju hu ta' erba' mitt ewro (€400) kull xahar, li wkoll hi somma konservattiva. Minn dan l-ammont sehem l-attrici hu ta' mitejn ewro (€200) kull xahar, b'sehh mis-7 ta' Mejju 2006 ammont li ghandu jibqa' jithallas diment li l- konvenut jibqa' jghix fid-dar matrimonjali minghajr ma jintlahaq ftehim bejn il-kontendenti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi parzjalment tilqa' s-sitt eccezzjoni limitatament fis-sens li l-konvenut m'ghandux obbligu li jivvaka d-dar matrimonjali, u filwaqt li tichad ilkumplament tal-eccezzjonijiet:-

1. Tichad l-ewwel talba tal-attrici.

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex b'effett mis-7 ta' Mejju 2006 ihallas lil martu s-somma ta' mitejn ewro (€200) ghal kull xahar sakemm jibqa' jghix fil-fond matrimonjali[3]."

Il-konvenut interpona appell minn din is-sentenza.

B'sentenza tat-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet premessi, il-Qorti tal-Appell għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

L-Appell

5. Il-konvenut isejjes l-appell tieghu fuq tlett aggravji: [1] li l-ewwel Qorti ma kellhiex dritt li tikreja lokazzjoni bejn il-partijiet; [2] li wara l-iskadenza talperjodu ta' hames snin, is-sitwazzjoni bejn il-partijiet hija regolata bil-ligi, senjatament l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili, u mhux bil-kuntratt; [3] li l-valur lokatizzju li abbazi tieghu l-ewwel Qorti ffissat il-kumpens dovut mill-konvenut huwa esagerat u jmur oltre minn dak fissat mill-perit tekniku.

L-ewwel aggravju

6. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi kkrejat lokazzjoni bejn il-partijiet, liema lokazzjoni ma tistax tinkwadra ruhha taht il-ligi Maltija

[3] L-ammont li l-konvenut jrid iħallas u li jkopri sas-7 ta' Novembru 2010 hu ta' għaxart elef u tmien mitt ewro (€10,800).

peress li l-ligi tistipula bl-aktar mod car li sabiex tinholoq kirja ta' fond urban ghal aktar minn sentejn jehtieg li ssir kitba bejn il-partjiet. Ukoll, l-ewwel Qorti ma kellhiex il-jedd li timponi din il-kirja fuq il-konvenut b'effett retroattiv ta' aktar minn erba' snin, multo magis tenut kont tal-valur esagerat tal-kirja imposta mill-ewwel Qorti.

7. *Min-naha taghha l-attrici tirribatti dan l-aggravju billi tghid li l-ewwel Qorti ma krejat ebda kuntratt lokatizju bejn il-partijiet, izda ordnat lill-konvenut ihallas kumpens lill-attrici ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond wara l-iskadenza tal-hames snin. Dan ghamlitu wara li hadet in konsiderazzjoni is-segwenti fatturi: li z-zewg partijiet flimkien igawdu l-istess drittijiet fuq il-fond de quo; li huwa impossibbli li z-zewg partijiet flimkien igawdu l-fond; u li jekk kompropretarju wiehed kien qieghed igawdi l-fond, il-komproprjetarja l-ohra ghandha tithallas kumpens talli hi ma tistax taqsam f'dik it-tgawdija.*

8. *Din il-Qorti taqbel mal-attrici li l-ewwel Qorti ma kkrejat ebda lokazzjoni bejn il-partijiet. Kull ma ghamlet dik il-Qorti kien li ffissat kumpens li ghandu jhallas il-konvenut bhala l-komproprjetarju li baqa' jgawdi l-fond komuni bl-eskluzjoni tal-attrici, u li ffissat il-kumpens abbazi tal-valur lokatizju tal-fond.*

9. *Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa manifestament infondat.*

It-tieni aggravju

10. *Il-konvenut jispjega hekk dan l-aggravju:*

"…. Permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni l-partijiet rregolaw biss l-ewwel hames snin u qablu li din ghandha tkun abitazzjoni gratuwita. Huma qablu wkoll li wara li jiskadi dan it-terminu kull wiehed minnhom ikun jista' jipprocedi sabiex dan il-fond jinqasam in-natura bejn il-partijiet. Ghaldaqstant wara li skadew dawn l-ewwel hames snin ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet fir-rigward tal-fond ma kinitx ghada regolata bil-ftehim bejniethom u ghalhekk bdiet tapplika l-Ligi li f'dan il-kaz taghti dritt lill-konvenut appellant li jirrisjedi fil-fond minghajr ma jhallas l-ebda kumpens, u dan peress li huwa ko-propretarju tal-fond.

"Il-ligi tal-ko-proprjeta' u cioe l-Artikolu 491 tal-Kap.16 jaghti d-dritt lill-konvenut appellant li juza l-fond komuni minghajr pregudizzju ghall-interess tal-komunjoni jew tal-komproprjetarji l-ohra. F'dan ir-rigward l-Ewwel Qorti skartat dak kollu li

ghandu x' jaqsam ma' dan l-Artikolu tal-Ligi u minflok qabdet u gabet fis-sehh lokazzjoni u tat effett retroattiv lill-istess lokazzjoni. Il-konvenut appellant qatt ma pprekluda lill-attrici appellata milli taghmel uzu tal-fond in komuni bejniethom. Anzi kienet l-attrici appellata stess li minn jeddha ghazlet li titlaq mid-dar matrimonjali u tmur tghix f'post alternattiv..

"Il-konvenut appellant lanqas ma qatt uza l-fond in kwistjoni kontra l-interess talkomunjoni u dan peress li minn kif johrog mill-kuntratt ta' bejn il-partijiet stess dak li riedu l-partijiet kien li dan il-fond jinqasam in natura bejniethom.."

11. *Fi ftit kliem, il-konvenut isostni li, ladarba hu kompropretarju tal-fond huwa ghandu l-istess drittijiet li jgawdi l-fond kif ghandha l-attrici, u hija l-attrici li qed tonqos milli tezercita d-dritt taghha li tokkupa l-fond flimkien mieghu.*

12. *Min-naha taghha l-attrici tirribatti billi tissenjala l-fatt li mhux il-kaz li hija ma tridx, izda li ma tistax taghmel uzu mill-fond ladarba ghad hemm jghix fih lkonvenut. Hija tissenjala dak li osservat l-ewwel Qorti fir-rigward, u cioe` "wara kollox martu ghandha l-istess drittijiet daqsu pero` ma tistax tgawdi ddar ghaliex il-konvenut baqa' jghix fid-dar. Hadd ma jista' jippretendi li l[attrici] tista' tgawdi d-dar kif qieghed jaghmel zewgha, in kwantu ma ghandha ebda obbligu li tghix taht l-istess saqaf".*

13. *Din il-Qorti tosserva li huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-abitazzjoni gratuwita akkordata lill-konvenut fil-kuntratt tas-separazzjoni kienet testendi biss ghal perjodu ta' hames snin, u wara dan il-perjodu "kull wahda millpartijiet ikollha l-jedd li titlob li l-fond jinqasam bejniethom skont il-ligi"*[4]*. Ghalhekk, eghluq il-hames snin, l-attrici prezentat kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex issir id-divizjoni tal-fond u hi tiehu s-sehem taghha, liema kawza ghadha pendenti. Fil-frattemp pero`, minkejja li l-attrici ssostni li l-konvenut kellu jivvaka l-fond, il-konvenut baqa' jghix fih gratuwitamet u jsostni li dan seta' jaghmlu fuq dak li jiddisponi l-Artikolu 491 li fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:*

"Kull kompropretarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta – ……

"[b] li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-kompropretarji l-ohra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet taghhom."

---

[4] Fol. 8

14. Il-konvenut isostni li, bl-okkupazzjoni tieghu tal-fond huwa mhux qed jagixxi kontra l-interess tal-komunjoni, stante li dan il-fatt ma kienx ta' ostakolu ghall-bejgh tal-fond. Inoltre, huwa mhux qed jimpedixxi lill-attrici milli hi wkoll taghmel uzu mill-fond skont il-jeddijiet taghha.

15. Il-Qorti tosserva li, filwaqt li huwa minnu li ma jistax validament jinghad li l-okkupazzjoni per se tal-fond da parti tal-konvenut tmur kontra l-interess talkomunjoni ladarba l-konvenut ma ostakolax lix-xerrejja prospettivi milli jidhlu fil-fond, min-naha l-ohra pero` l-argument tieghu li hu mhux qed jostakola lillattrici milli tinqeda bil-fond skont il-jedd taghha huwa insostenibbli, ghax kif osservat l-ewwel Qorti hadd ma jista' jippretendi li l-attrici tista' tgawdi d-dar kif jaghmel zewgha u tmur tghix fl-istess fond taht l-istess saqaf fejn jghix zewgha. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa meta jitqiesu c-cirkostanzi li wasslu lill-attrici li titlaq mid-dar matrimonjali.

16. Mill-provi jirrizulta nkontraddett li skont l-attrici l-kawza li wasslet ghasseparazzjoni personali bejn il-partijiet kienet gejja mill-fatt li l-konvenut kellu problema akuta ta' droga[5], kif ukoll il-vjolenza[6] li dan kien jezercita fuq martu. L-attrici tghid li l-hajja matrimonjali taghha kienet karatterizzata minn "tbatija kbira". Tghid li "ghamilt snin nipprova nitlaq minn dak l-infern u mhux bi hsiebni nerga' naghmel il-habel ma' ghonqi"[7]. Il-Qorti tirribadixxi li dawn il-fatti ma gewx kontrastati mill-konvenut.

17. Tenut kont tal-premess, hadd ma jista' ragjonevolment jippretendi li lattrici terga' tmur tghix mal-konvenut fl-istess fond sakemm dan jinbiegh jew jinqasam. Kuntrarjament ghal dak li jghid il-konvenut fir-risposta guramentata tieghu li "kienet l-attrici nnifisha li minn jeddha telqet mill-fond"[8] il-provi juru li lattrici kienet kostretta titlaq mill-fond minhabba l-imgieba abbuziva da parti talkonvenut.

18. Ghaldaqstant l-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenut huwa ta' ostakolu serju li jimpedixxi lill-attrici milli tgawdi sehemha mill-istess fond. Inoltre, jirrizulta mill-provi li l-attrici m'ghandhiex cavetta tal-fond u l-konvenut fix-xhieda

---

[5] Fol.28 – affidavit para.8

[6] Fol.51

[7] Fol.29 – affidavit para.9

[8] Fol.19

tieghu jghid li "Lil mara, jien ma tajthiex cavetta tal-post, [ghax] hemmhekk ghandi hwejgi."[9]

19. *Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi l-pretensjoni tal-konvenut li hu ghandu l-jedd li jibqa' jghix fil-fond gratuwitament in bazi ghall-Artikolu 491 fuq citat, hija fattwalment u legalment insostenibbli. Hija fattwalment insostenibbli ghax bl-okkupazzjoni tieghu tal-fond hu qieghed effettivament jostakola lillattrici milli tgawdi sehemha mill-istess fond, u hija legalment insostenibbli ghax ladarba huwa qed igawdi l-fond a skapitu tad-dritt tal-attrici ghat-tgawdija bhala kompropretarja huwa ghandu jhallas kumpens talli qed jinqeda bil-fond. Ghaldaqstant id-decizjoni tal-ewwel Qorti li tordna l-hlas ta' kumpens da parti tal-konvenut, kemm ghaz-zmien li dam jokkupah wara l-iskadenza tal-perjodu ta' hames snin, kif ukoll ghaz-zmien li jdum jokkupah sakemm issir il-qasma, kienet wahda korretta u gusta.*

20. *Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.*

It-tielet aggravju

21. *Dan l-aggravju huwa maqsum f'zewg partijiet. Fl-ewwel parti l-konvenut jilmenta li l-kumpens iffissat mill-ewwel Qorti huwa wiehed "gonfjat u esagerat" u inoltre jiddipartixxi minn dak stabbilit mill-perit tekniku nominat appozitament mill-ewwel Qorti biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond. Huwa jghid li "ilkera" giet stabbilita minn dik il-Qorti arbitrarjament u minghajr ma hadet in konsiderazzjoni l-mezzi finanzjarji limitati tieghu. Fit-tieni parti huwa jilmenta mid-decizjoni tal-ewwel Qorti li tordna l-hlas tal-kumpens retroattivament cioe` mid-data li fiha kien skada l-perjodu ta' hames snin kontrattwalment pattwit bejn il-partijiet.*

22. *Rigward l-ewwel parti tal-aggravju din il-Qorti tosserva li l-ilment tal-konvenut huwa parzjalment fondat tenut kont tal-fatt li wara li l-ewwel Qorti gustament dehrilha li l-kumpens kellu jigi komputat fuq il-kriterju tal-valur lokatizju tal-fond, u wara li hasset il-htiega li tinnomina espert tekniku biex jghinha f'dan l-ezercizju, hija eventwalment skartat il-konkluzjoni tal-espert taghha u awmentat il-valur lokatizju semplicement "minn dak li rat waqt laccess"*[10]*, u li "hi*

[9] Fol.60
[10] Sentenza pġa. 5

tal-fehma li jekk id-dar kellha titqieghed fuq is-suq u tinghata b'kirja, il-kera ser tkun aktar minn €250 fix-xahar".

23. *Fir-rigward jigi osservat in tema legali li f'materja ta' prova peritali, linsenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti m'hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-giudizio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taccirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet talespert, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika". [App.C.**Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat** [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. **Philip Grima v. Carmelo Mamo** – 29 Mejju 1998].*

24. *Il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku [App.Civ. **Cauchi v. Mercieca** – 6 April 1999; App. **Saliba v. Farrugia** – 28 Jannar 2000].*

25. *Issa fil-kaz in ezami din il-Qorti mhux qed tghid li l-ewwel Qorti skartat ilkonkluzjoni tal-perit tekniku b'mod legger jew kappriccuz, izda qed tesprimi lfehema taghha li, ladarba l-ewwel Qorti kienet hasset il-htiega li tinnomina espert tekniku biex jassistiha f'materja purament teknika, dik l-istess Qorti kellha jew tistrieh fuq il-konkluzjoni tal-perit tekniku, jew inkella, f'kaz li thoss li kellha tiddipartixxi mill-konkluzjoni tieghu, kellha timmotiva l-gudizzju taghha b'ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik il-konkluzjoni teknika. Dan jinghad b'aktar qawwa fil-kaz odjern fejn iz-zewg partijiet fl-udjenza tas-16 ta' Settembru 2010 iddikjaraw li huma kienu qed jirrimettu ruhhom ghar-rapport tal-perit tekniku.*[11]

26. *Sfortunatament l-ewwel Qorti qalet biss li minn dak li rat waqt l-access hi kienet tal-fehema li l-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku kien baxx, u ghalhekk ghaddiet sabiex awmentat l-pagament mensili ta' €250 ghal €400 minghajr ma tat ragunijiet konkreti li fuqhom ibbazat il-fehma taghha.*

[11] Fol. 58

27. Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija fondata u ghalhekk il-kumpens li ghandu jhallas il-konvenut lill-attrici ghandu jigi kkalkolat in bazi ghal nofs ir-rata mensili ta' €250, u cioe` €125 fix-xahar.

28. Rigward l-ilment tal-konvenut li l-ewwel Qorti ma tatx kont tal-limitazzjonijiet finanzjarji tieghu, din il-Qorti tosserva li dan il-fattur ma kienx relevanti ghall-ezercizzju odjern ghax dak li kellha tidditermina l-ewwel Qorti kien il-kumpens dovut minnu <u>bbazat fuq il-valur lokatizju tal-fond</u>, li huwa kriterju gust u legalment validu, ghax jirrapprezenta t-telf li attwalment sofriet u li qed issofri l-attrici fit-tgawdija ta' sehemha. Ghalhekk anke dan l-ilment huwa minghajr bazi legali.

29. Fir-rigward tat-tieni parti tal-aggravju, din il-Qorti fl-ewwel lok tirribadixxi li l-ewwel Qorti ma ffissatx kera izda kumpens dovut mill-konvenut lill-attrici ghar-raguni indikata fil-paragrafu precedenti, u fit-tieni lok, tosserva li t-telf li sofriet l-attrici kien jirrisali ghad-data tas-7 ta' Mejju 2006 meta allura kien spicca d-dritt tal-konvenut li jabita fil-fond gratuwitament. Minn dakinhar 'il quddiem il-konvenut kellu ghazla jew jivvaka l-post jew li jibqa' jabita fih, kif filfatt ghamel, izda ghal din l-okkupazzjoni huwa legalment ghandu jikkompensa lill-attrici ghat-telf taghha.

30. Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija wkoll infondata.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tilqa' l-appell limitatament billi tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens li l-konvenut qed jigi kkundannat ihallas lillattrici jkun ta' mija hamsa u ghoxrin euro [€125] fix-xahar b'effett mis-7 ta' Mejju 2006, u ghal kull xahar sakemm il-konvenut jibqa' jghix fil-fond de quo; tikkonferma s-sentenza appellata ghall-bqija."

B'rikors tat-13 ta' Ottubru 2015 l-attriċi tat bidu għall-proċeduri odjerni fejn talbet lill-Qorti:

1. Tiffissa terminu definittiv ta' mhux aktar minn sitt xhur mid-data tas-sentenza finali sabiex il-konċessjoni mogħti lill-intimat permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell jiġi terminat;

2. Tordna wara l-egħluq tat-terminu definittiv skont l-ewwel talba, l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond Dar 17, Triq ta' Dun Anton, Xagħra, Għawdex entro terminu qasir u perentorju u tiffissa data, ħin u post għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond imsemmi; u tagħti kull provvediment ieħor għal tali ordni jekk ikun opportun.

Il-konvenut laqa' għat-talbiet attriċi billi in linea preliminari ssolevva l-eċċezzjoni tar-*res judicata*.

B'sentenza tal-4 ta' Marzu 2016 din il-Qorti diversament presjeduta osservat illi:

Issa, permezz tal-kawża presenti l-attriċi qed terġa' tittenta takkwista ordni ta' żgumbrament tal-konvenut minn dan il-fond, wara perijodu perentorju li tiffissa din il-Qorti. Dan pero' ma jistax isir mingħajr ma tiġi njorata s-sentenza msemmija tal-Qorti tal-Appell li ddeċidiet inekwivokament li l-konvenut kellu kull dritt jibqa' jokkupa dan il-fond "sakemm issir il-qasma",[12] *ħaġa li din il-Qorti ċertament ma tistax tagħmel. F'dan ir-rigward għalhekk hemm l-eadem cause petendi" meħtieġa sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tar-res judicata.*

Minn naħa l-oħra, pero', l-attriċi tmur oltre t-talba għall-iżgumbrament, u titlob ukoll il-bejgħ in liċitazzjoni tal-fond in kwistjoni. Din it-talba ma kienitx saret fil-kawża preċedenti li fuqha qed tiġi bbażata din l-eċċezzjoni u għalhekk ma nistgħux ngħidu li dwar din it-talba għandha l-istess causa petendi fiż-żewġ kawżi.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi dwar din l-eċċezzjoni billi tilqa' l-eċċezzjoni tar-res judicata fir-rigward tal-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba fejn il-Qorti ntalbet tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni, u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talbiet; u tiċħadha fir-rigward tat-tieni parti tat-tieni talba fejn l-attriċi qed titlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond bin-numru 17, ta' Dun Anton, ix-Xagħra, Għawdex.

L-attriċi, debitament awtorizzata, interponiet appell minn din id-deċiżjoni iżda bis-sentenza tagħha tat-28 ta' April 2017 il-Qorti tal-Appell iddikjarat l-appell bħala irritu u null.

[12] Ara kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell esebita bħala Dok.C a fol. 17 – 31, u in partikolari a fol. 11 tas-sentenza

Għalhekk, wara s-sentenza tal-4 ta' Marzu 2016 mogħtija minn din il-Qorti kif dakinhar presjeduta, jibqa' biex jiġi deċiż it-tieni parti tat-tieni talba safejn l-attriċi qiegħda titlob il-bejgħ bil-liċitazzjoni tad-dar matrimonjali.

Il-konvenut laqa' għal din it-talba billi eċċepixxa n-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-attriċi sabiex tressaq talba ta' din ix-xorta. Din l-eċċezzjoni tirriżulta msejjsa fuq il-fatt illi la l-attriċi u lanqas il-konvenut ma huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Mill-provi jirriżulta illi d-dar matrimonjali nbniet fuq art li kienet ħarġet l-Awtorità tad-Djar taħt l-Iskema tal-*Home Ownership*. Minkejja li sar konvenju bejn il-partijiet u l-Awtorità tad-Djar għat-trasferiment tal-proprjetà, sal-lum dan it-trasferiment għadu ma sarx. Dan ġie kkonfermat minn Mario Magri in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar li spjega illi huma l-partijiet stess illi jridu jitolbu illi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Da parti tagħha l-attriċi xehdet illi hija m'għandha ebda diffikultà tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Mill-banda l-oħra l-konvenut xehed illi huwa jinsab impedut milli jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali għat-trasferiment għar-raġuni illi fil-preżent jinsab għaddej minn proċeduri penali u fil-kuntest ta' dawk il-proċeduri nħarġet fil-konfront tiegħu ordni ta' ffriżar. Ma tirriżulta ebda raġuni il-għaliex il-konvenut għadu ma talabx mill-Qorti varjazzjoni fil-kundizzjonijiet marbuta mal-ordni ta' ffriżar bil-għan illi jkun jista' jidher fuq l-att finali u jsir it-trasferiment tal-art favur il-partijiet.

Bħala fatt, fil-mument meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni permezz ta' rikors tat-13 ta' Ottubru 2015, l-art kienet u effettivament għada sal-ġurnata tal-lum tgħajjat lill-Awtorità tad-Djar u l-partijiet f'din il-kawża m'għandhom ebda titolu fuqha. Huwa f'dan il-kuntest illi l-konvenut eċċepixxa n-nuqqas ta' interess ġuridiku da parti tal-attriċi għar-raġuni illi la darba hija m'għandiex titolu fuq il-proprjetà, m'għandha ebda jedd illi titlob il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-fond.

Qabel tinoltra fil-mertu ta' dik il-parti tat-tieni talba tal-attriċi illi għad trid tiġi deċiża, il-Qorti trid tabilħaqq tittratta l-eċċezzjoni ulterjuri kif sollevata mill-konvenut li jekk milqugħha twaqqaf il-proċeduri mingħajr il-bżonn li jiġi mistħarreġ is-siwi tal-mertu tat-talba.

Hija estensiva l-ġurisprudenza illi tittratta l-kwistjoni tal-interess ġuridiku. F'dan ir-rigward il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza tal-31 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et** fejn il-Qorti Ċivili Prim'Awla daħlet *funditus* fil-prinċipji li jsawwru l-interess ġuridiku u f'dik is-sentenza tat rassenja komprensiva tal-ġurisprudenza relevanti. Ingħad hekk:

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta' April 2013 fil-kawza "**Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta**" din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

*"Illi l-Qorti tqis li meta wiehed ihares lejn is-siwi ta' eccezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess guridiku tal-parti attrici li ssostni lkawza, wiehed irid izomm ma' dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u mal-principji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x'inhu mehtieg biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru guridiku, irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilità u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd (Ara App. Civ. 13.2.1953 fil-kawza flismijiet **Manchè vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b'mod li jekk lazzjoni ma tistax twassal biex ipproduci tali rizultat ghal min jibdiha, dik lazzjoni ma tistax tregi (P.A. 7.1.1953 fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minhabba dan il-principju li ghadd ta' sentenzi cahdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb sentenza biss dikjarazzjoni minghajr oggett materjali (Ara App. Civ. 8.6.1942 fil-kawza fl-ismijiet **Cortis vs Bonello** (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

*Illi, minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalità tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza (App. Civ. 17.2.1993 fil-kawza fl-ismijiet **Sammut et noe vs Attard** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

*Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur ghandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawza (Ara App. Civ. 3.12.1984 fil-kawza fl-ismijiet **Borg vs Caruana** (Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-ghadd ta' sentenzi hemm imsemmija, u ghalkemm il-mottiv tal-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fir-Rikors Mahluf, ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Civ. 12.12.1983 fil-kawza fl-ismijiet **Ignazio Gatt vs Michael Debono et**).*

Illi l-interess mhux tabilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, u jista' jezisti wkoll fejn jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew suggettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawza flismijiet ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku (App. Civ. 15.12.1932 fil-kawza fl-ismijiet* ***Scolaro vs Bailey*** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawza "****MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entità estera****" din il-Qorti (PA/FS) qalet :-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Tabone et vs Joseph Schembri****, deciza fit-30 ta' Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kuncett ta' l-interess guridiku, jibda biex jinghad, li; Fil-kawza fl-ismijiet* ***Giulia Maria Millard vs George Said et noe*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Superjuri [LXXIII-II-299] inghad li biex wiehed jista' jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.*

Fil-kawza fl-ismijiet ***Alexander Eminyan vs John Mousù pro et nomine*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l- Appell Superjuri fit-28 ta' Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament kommess millkonvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.*

*L-interess irid ikun guridiku, cioè bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta' l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-****Mattirolo*** *f'dan ir-rigward jispjega li :-*

"L'azione compete soltanto e tutela dei diritti; l'interesse è scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d'altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non è 'injuria datum', se cioè non è prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni. L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali cjoe jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt. (Ara ***Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe*** *deciza mill-Qorti ta' L-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).*

Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' l-attwalità tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *Appell Civili datat 17 ta' Frar 1993. Illi gie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, u jista' jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *Prim Awla Qorti Civili deciza fit-13 ta' Ottubru 1952,* ***Scolaro vs Bailey****, Appell Civili deciz fil-15 ta' Dicembru 1932,* ***Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin****, Prim'Awla Qorti Civili deciz fit- 28 ta' Marzu 2003).*

Dan il-principju gie ribadit fil-kawza ***Falzon Sant Manduca vs Weale****, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta' l-attur, izda dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati taghna, sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza anke fejn la tista' tirbah il-kawza u lanqas tista' tigi kkundannata, imma biss ghaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-integrità tal-gudizzju. (Ara* ***Lawrence Farrugia vs Joseph Fava*** *deciza millQorti ta' l-Appell fit-18 ta' Mejju 1995).*

Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista' jghid li l-interess guridiku:

-irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta' vantagg u utilità
- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.
- Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir
- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista' jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv."

Illi fis-sentenza ***Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et*** *(App. Civ. (Imh JSP) – 6 ta' Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta' lAppell sostniet :-*

*"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-**Mortara** li jghid li l-interess guridiku huwa l'utilità finale della domanda giudiziale nel tema dell'asserità esistenza o violazione del diritto". Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista' tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih lattur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta' l-awtorità gudizzjarja."*

Fil-kawza ***Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalità tieghu bhala Ufficjal Principali ta' l- Immigrazzjoni*** *(P.A. (JRM) 18 ta' Jannar 2001 – Cit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :-*

*"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta' l-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'ta' l-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' lezistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti ta' l-Appell fil-kawza flismijiet "**Falzon Sant Manduca vs Weale**", maqtugha fid-9 ta' Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***J. Muscat et vs R. Buttigieg et*** *(App. Civ. 27 ta' Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri ddomanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni*

popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla fit-2 ta' Mejju, 2002 fl-ismijiet ***George Laferla et vs Joseph Lauri et*** *inghad li: "Huwa risaput li l-interess ta' l-attur f'kawza jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja ta' l-azzjoni, ghaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista' tissokta (ara "****Calleja vs Micallef****" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' April, 1992, u "****Sammut vs Attard****" deciza wkoll mill-istess Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Frar, 1993).*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess guridiku, irid jissussisti matul il-hajja ta' lazzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. (****Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard****; App. Civ., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

Illi f'sentenza ohra tas-17 ta' Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *qalet li: "l-interess guridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta' l-azzjoni".*

*Ta' l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis- 26 ta' April, 2012 fil-kawza "****Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et****" fejn inghad hekk :-*

*"Illi dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur fil-mument li prezenta lkawza huwa rilevanti li jinghad li "biex wiehed jipproponi domanda f'gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn li jkollu interess fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utli jew vantaggjuz" ("****Beatrice Manche noe – vsMaria Montebello****" A.C. - 13 ta' Frar 1953), "b'mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduci tali rizultat ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi" ("****Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et****" P.A. - 7 ta' Jannar 1953) u jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta ("****Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et****" A.C. 27 ta' Mejju 1991; u "****Albert Calleja–vs Orazio Micallef****" A.C. - 1 ta' April 1992).*

*Fuq il-kuncett tar-rizultat vantagguz jew utli, ossija ta' l-utilità guridika issir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "****Veronica Farrugia et – vs Mary Buhagiar****"*

*(A.C. - 2 ta' April 1993) u "**Joseph Attard et – vs Paul Baldacchin**o" (A.C. - 5 ta' Ottubru 2001)."*

Applikati dawn il-prinċipji legali għall-każ tal-lum il-Qorti ssib illi fil-mument meta intavolat ir-rikors promotur l-attriċi ma kellha ebda titolu fil-liġi abbażi ta' liema setgħet titlob il-bejgħ tal-fond matrimonjali. Fil-fatt, l-attriċi għada sal-lum ma kisbitx dan it-titolu. Sakemm l-istat tal-fatti jibqa' tali illi d-dar matrimonjali jew aħjar l-art li fuqha din tinsab mibnija tibqa' tgħajjat legalment lill-Awtorità tad-Djar, l-attriċi għandha idejha marbuta u m'għandha ebda jedd illi titlob il-bejgħ tal-proprjetà. Għalhekk, stabbilit li l-attriċi m'għandha ebda titolu fuq il-proprjetà illi qiegħda titlob il-bejgħ tagħha, lanqas ma għandha l-interess ġuridiku sabiex tressaq talba ta' din ix-xorta.

Stabbilit dan, m'hemmx aktar il-ħtieġa illi l-Qorti tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar dik il-parti tat-tieni talba fejn l-attriċi qegħda titlob il-bejgħ bil-liċitazzjoni tad-dar matrimonjali u dwar il-bqija tal-eċċezzjonijiet u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri kif dedotta.

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet u ta' dik il-parti tat-tieni talba fejn l-attriċi qiegħda titlob il-bejgħ bil-liċitazzjoni tad-dar matrimonjali fl-indirizz 17, Triq Dun Anton, Xagħra, Għawdex.

L-ispejjeż ta' dan il-proċediment għandom jitħallsu mill-attriċi.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur