MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 46/2010/1

Geswalda Caruana

v.

Francis Xerri

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenut minn sentenza moghtija fit-23 ta' Novembru 2010 mill-Qorti tal-Magistrati [Ghawdex], fil-gurisdizzjoni superjuri taghha, Sezzjoni Generali, li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet billi, filwaqt li cahdet l-ewwel talba tal-attrici, laqghet t-tieni u t-tielet talba taghha u kkundannat lill-konvenut sabiex b'effett mis-7 ta' Mejju 2006 ihallas lil martu pagamenti mensili ta' €200 sakemm hu jibqa' jghix fil-fond matrimonjali, liema pagamenti sas-7 ta' Novembru 2010 ilahhqu ghas-somma komplessiva ta' €10,800. L-ispejjez tal-ewwel talba ghandha taghmel tajjeb ghalihom l-attrici, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez ghandhom ikunu a kariku tal-konvenut.

2. Fir-rikors tal-appell tieghu l-konvenut qed jitlob li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel talba tal-attrici, "tirrevoka u tvarja" dik il-parti fejn laqghet it-tieni u t-tielet talba tal-attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici.

3. Min-naha taghha l-attrici, ghar-ragunijiet indikati minnha fir-risposta taghha, qed titlob li l-appell tal-konvenut jigi michud u li s-sentenza appellata tigi konfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut li ghandu wkoll jigi kkundannat ihallas l-ispejjez doppji.

Sentenza Appellata

4. Peress li s-sentenza appellata tikkontjeni b'mod konciz u komprensiv it-talbiet tal-attrici, ir-risposta guramentata tal-konvenut, il-fatti tal-kaz u l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti, dik is-sentenza ser tigi riprodotta fl-intier taghha ghall-ahjar intendiment tal-gudizzju odjern.

> "Il-kontendenti huma mizzewwgin u legalment separati. Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda titlob li l-konvenut jigi zgumbrat mill-fond matrimonjali. Qeghda titlob ukoll li zewgha jigi kundannat ihallas kumpens lill-attrici ghaz-zmien zejjed li qieghed jokkupa d-dar matrimonjali ghaliex fil-kuntratt ta' separazzjoni inghata d-dritt li jkompli jghix fid-dar ghall-perjodu ta' hames snin mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att ta' separazzjoni (7 ta' Mejju 2001 pubblikat min-nutar Dr Paul George Pisani).
>
> "Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-8 ta' Gunju 2010 (fol. 19) il-konvenut wiegeb li:-
>
> "1. Jaqbel li m'huwiex ihallas kumpens lil martu talli baqa' jghix fid-dar matrimonjali, pero` dan peress li qieghed jezercita l-istess drittijiet li ghandha l-attrici. Isostni li l-attrici ma ghandha l-ebda dritt tippretendi hlas ta' kumpens talli baqa' jghix fid-dar matrimonjali.
>
> "2. Kienet l-attrici li minn jeddha telqet mid-dar matrimonjali.
>
> "3. Il-kuntratt ta' separazzjoni ma jistipulax li l-konvenut ghandu obbligu li jhallas kumpens lil martu jekk ma johrogx mill-fond wara li jiskadu l-hames snin mid-data tal-att, u lanqas ma ghandu obbligazzjoni li jivvaka mid-dar.
>
> "4. Kemm-il darba pprova jittrasferixxi l-fond pero l-attrici dejjem sabet oggezzjoni.
>
> "5. Il-fond ghadu m'huwiex proprjeta tal-partijiet u ghalhekk il-partijiet ghandhom l-istess drittijiet li ghandu kull wiehed.
>
> "Il-partijiet ipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet.
>
> "**Fatti.**
>
> "Il-fatti huma s-segwenti:
>
> "1. Il-kontendenti huma mizzewwgin. Permezz ta' kuntratt pubbliku tas-7 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 5) saret il-firda personali bejn il-partijiet.

"2. Id-dar 17, Triq ta' Dun Anton, Xaghra, Ghawdex hi d-dar matrimonjali. Inbniet mill-kontendenti fuq art li kienet harget l-Awtorita' tad-Djar taht l-iskema tal-Home Ownership. Sal-lum ghadu ma sarx l-att ta' trasferiment, minkejja li fil-11 ta' Mejju 1999 ffirmaw skrittura mal-Awtorita tad-Djar fejn gie dikjarat li l-konjugi qeghdin ihallsu s-somma ta' Lm1,188 bhala hlas ghall-eventwali fidi ta' cens. Fl-iskrittura jinghad li b'sehh minn dakinhar ma kellux jibqa' jithallas ic-cens.

"3. Fil-kuntratt ta' separazzjoni il-konvenut inghata d-dritt li jkompli jghix fid-dar matrimonjali ghall-perjodu ta' hames (5) snin mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' separazzjoni. Il-klawzola relattiva tipprovdi: *"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-perjodu ta' hames snin fuq imsemmija****….. 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 ghall-abitazzjoni lilu spettanti allura* ***kull wahda mill-partijiet ikollha l-jedd titlob u tesigi li l-fond jinqasam bejniethom skond il-ligi."*** (fol. 8).

"4. Minkejja li ghaddew il-hames snin, il-konvenut baqa' ighix fid-dar matrimonjali.

"5. Permezz ta' ittra datata 25 ta' Mejju 2006 (fol. 18) l-Awtorita tad-Djar gharrfet lid-difensur tal-attrici li *"….. Ms Geswalda Xerri & Francis Xerri may transfer their property to third parties to whom they wish and at a price agreed by both parties."*. Ghalkemm fl-ittra jinghata x'jifhem li jista' jsir att ta' trasferiment ta' proprjeta', fir-realta dan ma jistax isir ghaliex il-kontendenti ghadhom m'humiex proprjetarji.

"6. Il-qorti nkarigat lill-perit Joseph Dimech sabiex jaghti valur lokatizju tal-fond. Permezz ta' rapport prezentat fl-10 ta' Awwissu 2010 (fol. 56) il-perit tekniku rrelata li l-valur lokatizju tal-fond hu ta' mitejn u hamsin ewro (€250) kull xahar.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

"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-

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

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.

"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

[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."*,

> jekk id-dar kellha 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."

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 tal-perjodu 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 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 tal-komunjoni 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 l-konvenut. Hija tissenjala dak li osservat l-ewwel Qorti fir-rigward, u cioe` "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-[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 mill-

partijiet ikollha l-jedd li titlob li l-fond jinqasam bejniethom skont il-ligi"[3]. 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."

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 tal-komunjoni 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 lill-attrici 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

[3] Fol. 8

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 ghas-separazzjoni personali bejn il-partijiet kienet gejja mill-fatt li l-konvenut kellu problema akuta ta' droga[4], kif ukoll il-vjolenza[5] 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"[6]. Il-Qorti tirribadixxi li dawn il-fatti ma gewx kontrastati mill-konvenut.

17. Tenut kont tal-premess, hadd ma jista' ragjonevolment jippretendi li l-attrici 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"[7] il-provi juru li l-attrici kienet kostretta titlaq mill-fond minhabba l-imgieba abbuziva da parti tal-konvenut.

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

---

[4] Fol.28 – affidavit para.8
[5] Fol.51
[6] Fol.29 – affidavit para.9
[7] Fol.19

fix-xhieda tieghu jghid li "Lil mara, jien ma tajthiex cavetta tal-post, [ghax] hemmhekk ghandi hwejgi."[8]

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 lill-attrici 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

[8] Fol.60

mill-ewwel Qorti biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond. Huwa jghid li "il-kera" 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 l-access"*[9], u li *"hi 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, l-insenjament 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 tac-

[9] Sentenza pga. 5

cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m’ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-espert, 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 pero` 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 il-konkluzjoni tal-perit tekniku b’mod legger jew kappriccuz, izda qed tesprimi l-fehema 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.[10]

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.

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

---

[10] Fol. 58

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 fil-fatt 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 lill-attrici 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.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li dawk tal-appell odjern ikunu a kariku tal-attrici in kwantu ghal terz [$^{1}/_{3}$] filwaqt li zewg terzi [$^{2}/_{3}$] jkunu a kariku tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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