QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 4 ta' Marzu 2016

Rikors Ġuramentat Numru: 75/2015

Geswalda Caruana

vs

Francis Xerri

Sentenza in parte

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi, wara li ppremettiet:

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

Illi fis-7 ta' Mejju 2001, l-attriċi u l-intimat iffiermaw kuntratt ta' separazzjoni (hawn anness u mmarkat 'Dok A') miftiehem bonarjament bejniethom, li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani u fejn ġew stabbiliti diversi patti u kundizzjonijiet bejniethom;

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

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

> "il-partijiet jaqblu li ser iżommu l-beni deskritt fil-paragrafi wieħed u tnejn hawn fuq in komun bejniethom **sa terminu ta' ħames snin mid-data ta' l-att.** Inoltre l-istess fond għandu jibqa' soġġett għad-dritt ta' abitazzjoni gratuwita a favur tal-komparenti Francis Xerri **għall-perijodu ta' ħames snin fuq imsemmija.**"

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

Illi pero', għalkemm dawn il-ħames snin imsemmijin għaddew, l-intimat ma riedx jivvaka l-proprjeta' għal 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;

Illi l-intimat illum il-ġunata jinsab f'relazzjoni ġdida ma persuna oħra, El Ghalia Xerri, li minnha għandu tifel li jismu Kajl Xerri u li għandu sena u nofs u li t-tnejn qegħdin 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;

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' separazzoni 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;

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

Illi fis-6 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti (sentenza hawn annessa u mmarkata 'Dok C') u di puiu naqset l-ammnot ta' **kumpsens** li kellha tkun dovuta lill-esponenti minn mitejn Ewro (€200) fix-xahar għal "nofs ir-rata mensili ta' €250 – stabbilita mill-perit tekniku – u ċioe' mija ħamsa u għoxrin Ewro fix-xahar (€125)";

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

Illi għalhekk il-Qorti tal-Appell b'kull rispett imponiet kundizzjonijiet ġodda li ma jirriżulawx mill-kuntratt ta' separazzjoni personali ta' bejn il-kontendenti;

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 lk, tosserva li t-telf li sofriet l-attriċi kine jirrisali għad-data tas-7 ta' Mejju 2006 meta allura kien spiċċa d-dritt tal-konvenut li jabita fil-fond gratuwitament. Minn dakinhar 'l 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 kuwa dovut kull xahar u huwa maħsub biex jagħmel tajjeb għall-użu tal-fond.

Illi għaldaqstant, l-a l-Qorti tal-Appell għoġobha tikkunsidra li l-kundanna tagħha ma tammontax għal kera, kallura l-esponenti lanqas ma għandha d-drittijiet u rimedkji kollha maħsubin fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, la darba s-sitwazzjoni li ssib ruħha fiha mhijiex, skont l-ogħla qort ta' pajjiżna, sitwazzjoni ta' kera. Di piu, lanqas ma jidher li l-intimat huwa kostrett bl-obbligazzjoni ta' kerrej.

Illi l-fatti kif edotti jaggravaw l-esponenti għaliex sabet ruħha f'stat fejn minn ftehim li wara ħames snin mis-separazzjoni jbiegħu, fejn *in bona fede* l-esponenti ċediet l-użu tad-dar matrimonjali a favur tal-intimat, spiċċat b'sitwazzjoni fejn id-dar ma tistax tinbiegħ minħabba li l-intimat ma jridx jivvaka l-post u biex tkompli tiggrava s-sitwazzjoni, spiċċat ukoll b'kera indefinittiva (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; Illi l-ilmenti tal-esponenti jistgħu jiġu rimedjati biess 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;

Ilil 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 omma li għadha tieħu ħsieb tlett itfal avolja maġorenni u dan l-istat m'huwiex 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 kienux ser iżommu il-beni aktar in komuni;

Illi għalhekk l-attriċi qegħda 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-naħa tiegħu l-konvenut jinsisti li l-fond hu kbir biżżejjed sabiex jinqasam f'żewġ porzjonijiet u kull parti għandha tiġi assenjata porzjon *in natura*. Fis-7 ta' Lulju 2010, il-qorti għamlet aċċess. Il-fond jinsab f'kantuniera u l-qorti m'għandha l-ebda dubju li kieku kellu jsir kif irid il-konvenut il-fond jitlef il-preġju u l-valur tiegħu. Dan apparti l-fatt li minn dak li rat il-qorti fil-post, iridu jsiru spejjeż konsiderevoli sabiex tkun tista' ssir tali qasma. Il-qorti lanqas ma tikkondividi l-argument tal-konvenut li l-fatt li fil-kuntratt ta' separazzjoni jingħad li wara ħames snin "..... kull waħda mill-partijiet ikollha l-jedd titlob u tesiġi li l-fond jinqasam bejniethom skond il-liġi.", l-intenzjoni tal-kontendenti kienet li l-fond kellu bilfors jinqasam in natura. Il-qasma li permezz tagħha kull parti tingħata porzjon mill-immobbli issir meta jkun possibbli. **Fejn m'huwiex possibbli li l-fond jinqasam bla xkiel, irid isir il-bejgħ b'liċitazzjoni."**

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Illi għal kull buon fini jingħad illi peress illi din il-kawża ma għandha l-ebda konnessjoni mal-komunjoni tal-akkwisti li llum huwa llikwidat bejn il-partijiet. U peress illi s-sentenzi li bihom qegħda tilmenta r-rikorrenti kienu t-tnejn mogħtija mis-Sezzjoni Ġenerali tal-Qorti Ċivili u mhux dik tal-Familja. U peress illi kemm fl-ewwel istanza, kif ukoll fl-istadju

t'appell, qatt ma ġiet issollevata l-kwistjoni tal-ġurisdizzjoni u lanqas ma tqajmet *ex ufficio* mill-Qorti, deher lir-rikorrenti li kien xiereq li din il-kawża tiġi similarment ippreżentata u ċioe quddiem il-Qorti Ċivili fis-Sezzjoni Ġenerali tagħha.

Talbet lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-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.

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

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut li 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-konklużjonijiet raġġunti f'dik is-sentenza jew timpunja dak deċiż mill-Qorti;

3. Ili 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 qegħda tirċievi dan il-ħlas regolarment, liema ħlas qiegħed isir immankabbilment permezz ta' standing order favur l-attriċi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti għandu d-dritt il jokkupa l-fond 17, Triq Dun Anton, Xagħra, b'titlu validu fil-liġi u ċioe' bis-saħħa tat-titolu ta' komproprjeta' 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-komproprejtarji fil-kwoti lilhom spettanti u għaldaqstant f'dan il-każ għandu japplika l-prinċipju li kull wieħed mill-komproprjetarji huwa intitolat li jieħu sehemu in natura, u mhux jiġi mġiegħel ibiegħ dak is-sehem bil-proċedura tal-liċitazzjoni.

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

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Novembru 2015 li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob li din il-Qorti:

1. Tiffissa terminu ta' mhux iżjed minn sitt xhur li fih il-konvenut jista' jkompli jokkupa l-fond indikat fir-Rikors Ġuramentat; u

2. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-istess fond wara l-egħluq ta' dan it-terminu; u

3. tiffissa data, ħin u lok għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess fond.

Għal dawn it-talbiet il-konvenut eċċepixxa preliminarjament l-eċċezzjoni tar-*res judicata*. Il-konvenut isostni li dawn it-talbiet ġia ġew deċiżi b'mod definittiv mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2014 fil-kawża fl-istess ismijiet (Rikors Ġuramentat Nru.46/2010.

Is-sentenza presenti hija limitata għal din l-eċċezzjoni. Ingħad dwar eċċezzjoni simili li:

"…l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibilita' ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibilita' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabilit bis-sentenza illi tkun inghatat."[1]

[1] Prim'Awla 25.09.03:Charles Cortis vs Francis Aquilina et. ,

L-elementi rikjesti sabiex tkun tista' tirnexxi eċċezzjoni bħal din ġew kostantement iddikjarati li jikkonsistu fi tlieta: *eadem res, eadem personae,* u *eadem causa petendi.*

Res: M'hemmx dubbju li l-oġġett tal-kawża odjerna huwa l-istess wieħed li kien hemm fil-kawża preċedenti hawn fuq indikata, u ċioe' l-fond bin-numru sbatax (17), fil-Home Ownership Scheme ta' Dun Anton, ix-Xagħra, Għawdex, li kienet id-dar matrimonjali tal-kontendenti qabel ma sseparaw permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Mejju 2001.[2]

Personae: M'hemmx dubbju li n-nies involuti f'din il-kawża huma l-istess nies imsejħa fil-kawża preċedenti.

Causa petendi: Fil-kawża preċedenti, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2014, l-attriċi kienet talbet l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond indikat, u kumpens għall-perijodu kollu li l-konvenut baqa' jokkupa l-istess fond oltre l-ħames snin li kienu ġew stipulati fil-kuntratt ta' separazzjoni. F'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell kienet ikkonfermat l-ewwel sentenza fis-sens li l-konvenut, bħala komproprjetarju tal-fond in kwistjoni, kellu kull dritt jibqa' jokkupah sakemm issir il-qasma bejn il-kontendenti. Imma peress li ma kienx prattikabbli għall-attriċi li tokkupa hija wkoll l-istess fond flimkien mal-konvenut, minħabba d-disgwid ta' bejniethom, iffissatilha kumpens f'somma mensili li kellu jħallas il-konvenut sakemm jibqa' jokkupah ad eskluzzjoni tagħha.

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**",[3] 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-

[2] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr.P.G.Pisani esebita bhala Dok.A a fol. 7 – 10 tal-process
[3] Ara kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell esebita bhala Dok.C a fol. 17 – 31, u in partikolari a fol. 11 tas-sentenza

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-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

04.03.2016 – Ċitz75.2015 – Caruana Geswalda vs Xerri Francis
2102