

Qorti ta' l-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)  
Imħallef Anthony Ellul  
Appell Numru. 139/2015

**Christine Borda ID. 375073M (appellanti)**

**Vs**

**Joseph Borda ID. 55574M (appellat)**

22 ta' Novembru, 2016,

Il-Qorti,

Rat l-avviż preżentat fit-23 ta' Frar, 2015 bih l-attriċi ħarket lill-konvenut għall-ħlas ta' mhux iktar minn tlett elef erba' mija erbgħa u disgħin ewro u sitt ċenteżmi (€3,494.06) rappreżentanti kumpens għal okkupazzjoni bla jedd da parti tal-konvenut tal-fond 52, 54, 'Arzella', Triq il-Katakombi, Marsacsala bejn il-perjodu ta' nhar l-4 ta' Ottubru, 2012 sad-data li fiha gie effettivament żgumbrat permezz ta' mandat ta' żgumbrament.

Il-konvenut kkontesta t-talba billi qal:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandha tipprova li hija kienet il-proprjetarja' tal-fond 52, 54, Arzella, Triq il-Katakombi, Marsascale fil-perjodu ta' bejn l-4 ta' Ottubru, 2012 u d-data li fiha gie zgumbrat l-esponent, u jekk jirrizulta li l-esponent kellu drittijiet fuq dan il-fond fl-imsemmi perjodu, t-talba attriċi għandha tiġi miċhuda.
2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u l-esponent m'għandu jagħti l-edba kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond de quo lir-rikorrenti;
3. Illi fi kwalunkwe kaz, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tippreżenta prospett tal-kumpens li qed tippretendi permezz ta' dina l-kawża.
4. Illi l-eċċipjent m'għandux ibati l-ispejjez ta' din il-kawża;

B'sentenza tal-21 ta' Mejju 2015, it-Tribunal laqa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, ċaħad ir-raba eċċezzjoni tal-konvenut u ċaħad it-talbiet attriċi wara li osserva:

*"F'din it-talba xehdu l-partijiet fejn spjegaw illi wara li huma sseparaw kienu ppruvaw ibiegħu d-dar matrimonjali fis-suq pero dan ma sehħx u d-dar inbiegħet b'subbasta. Id-dar inxtrat mill-attriċi Christine Borda. Pero' gara illi kien hemm intopp bit-taxxa peress illi l-attriċi sostniet li ma kellhiex thallas it-taxxa mentri l-Kummissarju tat-Taxxa baqa' jsostni illi din kellha tithallas. Fil-fatt infethet kawza fuq dan il-punt liema kawza għadha pendent. Għalhekk l-att finali sabiex l-attriċi tiġi registrata bhala sid id-dar għadu mhux konkluz u dan nonostante illi l-liberazzjoni saret fl-4 ta' Ottubru.*

*Ġialadarba saret biss il-liberazzjoni u għadhom ma sarux l-atti kollha neċessarji sussegwenti l-liberazzjoni allura ma jistax jgħid li l-attriċi hija s-sid unika tal-fond għaliex fil-fatt dan i-fond għadu jgħajjat ukoll lir-raġel. Illi dan iwassalna għall-argument jekk il-mara tistax titlob kumpens mingħand il-konvenut ta' dan il-perjodu.*

*Illi dan iwassalna għall-argument jekk il-mara tistax titlob kumpens mingħand ir-raġel dwar fond għadu jgħajjat lir-raġel.*

*Il-fehma tat-Tribunal hija li darba l-fond għadu ma tneħhiex minn fuq isem il-konvenut allura ma tistax l-attriċi titlob kumpens mingħand l-konvenut ta' dan il-perjodu".*

Illi l-attriċi appellat mis-sentenza u lmentat li t-Tribunal kien legalment skorret meta qal illi ma jistax jingħad illi l-esponenti hija s-sid unika tad-dar in kwistjoni għaliex l-att finali wara l-liberazzjoni sabiex l-attriċi tiġi registrata bħala sid id-dar għadu mhux konkluz u per konsegwenza ir-raġel tagħha għadu jitqies bħala ko-propjetarju. Qalet ukoll li t-Tribunal kien żbaljat meta qal li minħabba f'din il-konkluzjoni li l-konvenut għadu ko-propjetarju l-attriċi ma għandha dritt għal ebda kumpens tal-okkupazzjoni tiegħu tal-fond mil-liberazzjoni tas-subbasta sad-data tal-iżgumbrament effettiv.

Il-konvenut wieġeb fejn ta r-raġunijiet għalfejn l-aggravji għandhom jiġu miċhuda.

Il-Qorti qrat l-atti.

### **Fatti.**

1. Il-partijiet sseparaw bonarjament permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni tal-10 ta' Lulju, 2009 publikat min-Nutar Dottor Ritienne Bugeja. Il-kontendenti ftehm u li d-dar matrimonjali 52 u 54, Arzella, Triq il-Katakombi, Wied il-Ghajj għandha tinbiegħ;
2. L-attriċi ħarrket lill-konvenut sabiex il-fond jinbiegħ b'licitazzjoni (**Christine Borda vs Joseph Borda**, 901/2011). B'sentenza tat-30 ta' Lulju 2012, il-qorti ordnat il-bejgħ b'licitazzjoni tal-fond 52 u 54, Arzella, Triq il-Katakombi, Wied il-Ghajj bil-pussess vakanti, flimkien mal-mobbli.
3. Fl-4 ta' Ottubru, 2012 sar il-bejgħ u l-appellanti xtrat il-fond.
4. Fid-29 ta' Ottubru 2012, l-attriċi ddepozitat fil-qorti s-somma ta' €127,000, `ċjoe' l-valur ta' nofs il-fond.
5. Il-konvenut baqa' jabita fil-fond fejn kien għadu jgħix sa Frar 2013, meta ġie effettivament żgumbrat wara mandat ta' żgumbrament eżekuttiv.

### **Konsiderazzjoni tal-aggravji.**

1. Illi l-Qorti trid tara jekk it-Tribunal kienx korrett meta wasal għal konkluzjoni li l-konvenut kellu drittijiet fuq il-propjetà kemm bhala ko-propjetarju kif ukoll bhala l-persuna li qed tokkupa fond li huwa l-oggett għal-propjeta mibjugh bis-subbasta u jekk tali okkupazzjoni tista titqiesx bhala waħda legali u għalhekk mhux soggetta għal ħlas ta' kumpens.

2. Mill-atti rriżulta li l-liberazzjoni favur l-attriċi saret fl-4 ta' Ottubru, 2012. L-attriċi ddepożitat nofs il-prezz. B'digriet tal-Prim'Awla tal-10 ta' Ġunju, 2013 (fol. 31) ġie kkonfermat li l-appellanti ma kellhiex bzonn tiddepożita l-prezz kollu tal-akkwist.
3. Skont l-Artikolu 521(3) tal-Kodiċi Ċivili, f'liċitazzjoni *"Il-liberazzjoni magħmula mir-registratur tgħodd daqs li kieku kienet il-kuntratt ta' bejgħ, ukoll fil-każ ta' bejgħ ta' beni immobbli."*
4. Għalkemm l-attriċi pproponiet kawża kontra d-Dipartiment tat-Taxxi dwar it-taxxa li d-Dipartiment jippretendi li hi dovuta wara l-bejgħ tal-fond (Rikors numru 21/2014), madankollu dan 'il fatt mhuwiex ta' konsegwenza għad-drittijiet tal-attriċi fil-konfront tal-konvenut. L-attriċi akkwistat il-fond permezz ta' bejgħ b'liċitazzjoni u fid-29 ta' Ottubru, 2012 iddepożitat nofs il-prezz<sup>1</sup>. F'dak l-istadju l-konvenut ma kellux jedd li jibqa' jokkupa l-fond. Il-konvenut stess<sup>2</sup> għamel riferenza għall-Artikolu 331(1) tal-Kap. 12 li jipprovdi:
 

*"Il-kunsinna ta' beni immobbli, ..... issir ipso jure **bil-liberazzjoni u biddepożitu tal-prezz fil-qorti....."***
5. Għalkemm il-konvenut isostni li fil-każ in eżami ma tistax tapplika din id-dispożizzjoni għaliex l-attriċi għadha ma ddepożitatx it-taxxa li għandha tithallas fuq it-trasferiment, il-qorti ma taqbilx. L-artikolu 331(1) jirreferi għall-prezz, u fid-29 ta' Ottubru 2012 l-attriċi ddepożitat il-prezz. Hu minnu li ddepożitat nofs il-prezz ta' €255,000 pero' b'digriet tal-10 ta' Ġunju 2013 ġie kkonfermat li qatt ma kien hemm ħtieġa li l-attriċi tiddepożita l-prezz kollu għaladarba kienet diġa sid ta' nofs.
6. Saħansitra jirriżulta wkoll li l-qorti ordnat il-ħruġ ta' mandat ta' zgumbrament kontra l-konvenut (**Christine Borda vs Joseph Borda**, 53/2013) u fil-fatt fil-15 ta' Frar, 2013 kien zgumbrat mill-fond. Fatt li fih innifsu hu prova li l-appellat kien qiegħed jiddetjeni l-fond **bla titolu**. Dan apparti li għalkemm l-istess konvenut kien ippropona rikors sabiex il-qorti tħassar il-mandat ta' zgumbrament, b'digriet tal-31 ta' Jannar 2013 it-talba ġiet miċhuda wara li l-qorti qalet li l-liberazzjoni tal-fond saret fl-4 ta' Ottubru 2012 u għaldaqstant skont l-Artikolu 357 tal-Kap. 12, minn dakinhar l-attriċi kellha titolu eżekuttiv kontra l-konvenut.

<sup>1</sup> B'digriet tal-10 ta' Ġunju 2013, il-qorti stess ikkonfermat li l-attriċi ma kellhiex għalfejn tiddepożita nofs il-prezz għaladarba meta sar il-bejgħ b'liċitazzjoni kienet diġa sid ta' nofs indiviż.

<sup>2</sup> Fol. 4 tat-tweġiba.

7. Għaldaqstant l-attriċi għandha jedd tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li l-konvenut dam jokkupa l-fond bla jedd, u ċjoe' **mid-29 ta' Ottubru 2012 sal-15 ta' Frar, 2013**. Il-qorti hi tal-fehma li l-perjodu għandu jiddekorri mid-29 ta' Ottubru 2012 għaliex dik kienet id-data meta l-attriċi ddepożitat fil-qorti s-sehem tal-konvenut mill-prezz.
8. Fir-rigward tal-valur lokatizju tal-fond, il-Qorti rat l-istima tal-Perit Randolph Nicholas Bartoli fejn qal li l-fond għandu valur lokatizju ta' disa' mitt Euro (€900) kull xahar. Għalkemm l-appellat jikkontesta ir-rapport u jqis li mhuwiex ammissibbli bħala prova għaliex ma ġiex maħluf, dan mhuwiex korrett (ara timbru a fol. 35 u 36 li jikkonferma li r-rapport *ex parte* ġie konfermat bil-ġurament). Hu veru li d-dokument hu kopja, pero' ma jirriżultax li meta d-dokument ġie pprezentat (seduta tal-5 ta' Mejju, 2015) il-konvenut ikkontesta l-awtentiċità tad-dokument. Dan apparti li l-qorti ma tqiesx li s-somma ta' €900 fix-xahar hi eżagerata għal kiri ta' dar li biss biss fiha tlett ikmamar tas-sodda u li nbiegħet bi prezz ta' €255,000.
9. Għaldaqstant il-ħlas dovut lill-attriċi għall-perjodu msemmi, hu **tlett elef mija u ħamsin ewro (€3,150)**.

**Għal dawn il-motivi:**

1. **Tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żghar tal-21 ta' Mejju, 2014.**
2. **Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.**
3. **Tilqa' t-talba limitatament għas-somma ta' tlett elef mija u ħamsin ewro (€3,150) u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi din is-somma, bl-imgħax mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba (9 ta' Marzu, 2015).**

**Spejjeż jinqasmu in kwantu għal 10% a karigu tal-attriċi u 90% a karigu tal-konvenut.**

Anthony Ellul.