QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 29 ta' April 2022

Rikors Ġuramentat numru: 32/2018 BS

Geswalda Caruana

-vs-

Francis Xerri,
El Ghalia Xerri u għal kull interess
l-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Geswalda Caruana illi ppremettiet:

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

2. ILLI fis-7 ta' Mejju 2001, l-attriċi u l-intimat iffirmaw kuntratt ta' separazzjoni (anness u mmarkat 'Dok GC 1') 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, Xagħra, Għawdex tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u kwindi għalhekk hija propjetà indiviża u ugwali tal-kontendenti. Illi dan il-fond kien oriġinarjament id-dar matrimonjali tal-kontendenti;

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

   "Il-partijiet jaqblu li ser izommu l-beni deskritt fil-paragrafi wiehed u tnejn hawn fuq in komun bejnitehom **sa terminu ta' ħames snin mid-data ta' l-att.** Inoltre l-istess fond għandu jibqa' soggett ghad-dritt ta' abitazzjoni gratuwita a favur tal-komparenti Francis **Xerri ghall-perjodu ta' ħames 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 jbigħu 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, għalkemm dawn il-ħames snin imsemmijin għaddew, l-intimat ma riedx jivvaka l-propjetà 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 sabbilit 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 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 tappartieni 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-Magistrati (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 jbigħu 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 (annessa u mmarkata 'Dok GC 2'), il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha, ddeċidiet 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-miżżewgin, għal ħames snin grattwitament u minn hemm 'il quddiem sa meta jfettillu versu ammont ta' **kumpens** stabbilit minnha stess;

10. ILLI fis-6 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti (sentenza annessa u mmarkata 'Dok GC3') 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 —stabbilita mill-perit tekninu — u ċjoè mija ħamsa u għoxrin ewro fix-xahar (€125);

11. ILLI issa għaddew ferm aktar mill-ħames snin mid-data tal-kuntratt tas-seperazzjoni u l-attriċi Geswalda Ċaruana intavolat kawża quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, fl-ismijiet Geswalda Ċaruana vs Francis Xerri b'rikors ġuramentat numru 75/2015 fejn talbet il-Qorti sabiex il-konċessjoni mogħti lill-intimat mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Awissu 2014 fl-istess ismijiet (dok GC 3) jiġi terminat u wara l-għeluq ta' dik il-konċessjoni l-fond 17, Triq Dun Anton, Xagħra, Għawdex jitbattal u tinbiegħ in liċitazzjoni. Illi kopja ta' dan ir-rikors ġuramentat u risposta ġuramentata qegħdin jiġu hawn annessi bħala **(dok GC 4A)** u **(dok GC 4B)**;

12. ILLI ġara li fil-mori ta' din il-kawża li għadha għaddejja quddiem l-istess Qorti ppreseduta mill-Onor Magistrat Paul Coppini, l-attriċi saret taf u dan reċentement, li ad insaputa tagħha Francis Xerri rċieva ittra mill-Awtorità tad-Djar datat 13 ta' Settembru 2017 sabiex jersaq sabiex jagħmel il-kuntratt finali mal-Awtorità tad-Djar sabiex issir il-kuntratt finali, u kopja ta' din l-ittra qiegħda tiġi hawn annessa bħala **dok GC 5**;

13. ILLI r-rikorrenti saret taf xhur wara, minn ħabiba tagħha (għax Francis Xerri ma infurmahiex) li toqgħod viċin il-plott tagħha u dan b'kumbinzzjoni li l-Awtorità tad-Djar talbet lill-partijiet fiż-żona sabiex jersqu għall-kuntratt finali mal-Awtorità tad-Djar;

14. ILLI meta Geswalda Ċaruana marret għand l-Awtorità tad-Djar sabiex tindaga, saret taf li l-eks żewġha kien daħħa xi abbozz ta' kuntratt liema abbozz ta' kuntratt jirriżulta isem Francis Xerri u jirriżulta isem l-mara l-ġdida ta' Francis Xerri u ċjoè El Ghalia Xerri, li kopja tal-istess abbozz jinsab hawn anness bħala **dok GC6**;

15. ILLI l-esponenti Geswalda Ċaruana kienet preokkupata ferm li minħabba ċ-ċirkostanzi reali tal-lum, minħabba wkoll il-kawża pendenti rik. 75/2015, u minħabba l-fatt li r-rikorrenti sejra tiġi skapriċċjata mid-drittijiet tagħha kif jirriżultaw kemm mid-dokumenti tal-Awtorità tad-Djar (file nru. HOS1674/1987) kif ukoll mill-kuntratt ta' seperazzjoni personali dok. GC 1, ir-rikorrenti intavolat mandat ta' inbizzjoni bin-numru 13/2018 quddiem din l-Onorabbli Qorti, fl-istess ismijiet hawn fuq premessi fis-6 ta' Marzu 2018 liema mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ proviżorjament permezz ta' digriet tat-23 ta' Marzu 2018, li kopja tal-mandat, tar-risposta u tad-digriet jinsabu hawn annessi bħala **dok GC7A sa GC7C inklużi**;

16. ILLI in vista tal-fatt, li issa tista' ssir il-kuntratt finali mal-Awtorità tad-Djar, skont l-ittra dok ir-rikorrenti qiegħda tagħmel din il-kawża, sabiex tordna lill-intimat Francis Xerri , El Ghalia Xerri u lill-Awtorità tad-Djar jersqu għall-kuntratt finali kif mitlub skont l-ittra **dok. GC5**;

17. ILLI din il-kawża qiegħda ssir ukoll kontra l-Awtorità tad-Djar u dan bħala kjarifika għall-fini ta' integrità tal-ġudizzju, u mhux sabiex l-Awtorità tbati l-ispejjeż tal-kawża u/jew għax għandha xi tort, imma sabiex is-sentenza tobbliga ukoll lill-intimat Francis Xerri sabiex jersaq mal-Awtorità u jagħmel il-kuntratt huwa stess;

18. ILLI El Ghalia Xerri ddaħħlet bħala intimata fil-kawża bħala l-mara legali tal-lum ta' Francis Xerri u jidher li huma regolati permezz tal-kommunjoni tal-akkwisti bejniethom għal kull buon fini;

19. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talbet lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeċiedi li l-attriċi tista' tersaq għall-kuntratt finali mal-Awtorità tad-Djar sabiex takkwsita sehemha (in-nofs sehem indiviż) taħt titolu ta' enfitewsi perpetwu b'effett mit-23 ta' Frar 1988, tal-plott 17 Ta' Dun Anton Xagħra, Għawdex (ref. HOS 1674/1987) tal-kejl ta' circa tliet mija u għaxra metri kwadri (310 m.k.), u dan f'data, ħin u lok u bil-ħatra ta' Nutar Pubbliku maħtur mill-Qorti stess, fejn konkorrentement u fl-istess ġurnata tal-kuntratt finali jitwaqqa' l-mandat ta' inibizzjoni 13/2018 u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostannzi;

2. Tordna lill-intimati Francis Xerri , El Ghalia Xerri u għal kull interess l-Awtorità tad-Djar jersqu għall-kuntratt finali f'data, ħin u lok quddiem Nutar Pubbliku kif maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, għax-xiri u l-akkwist tal-plott 17 Ta' Dun Anton, Xagħra Għawdex (ref HOS 1674/1987) tal-kejl ta' circa tliet mija u għaxra metri kwadri (310 m.k.), u dan prevja u jekk hemm bżonn taħt dawk il-provvedimenti kollha li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi inkluż li taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimat Francis Xerri f'każ li ma jersaqx għall-kuntratt kif ordnat mill-Qorti stess, u sabiex tirregola l-mod ta' kif jitneħħa l-mandat ta' inibizzjoni 13/2018 fl-istess ismijiet qabel ma jsir il-kuntratt finali;

3. Illi bla preġudizzju għal pretensjoni skont it-tieni talba, f'każ li t-tieni talba ma tirnexxix in toto u/jew in parte, alternattivament tawtorizza u tordna lill-attriċi sabiex tersaq hi stess ghall-kuntratt finali taħt titolu enfitewsi perpetwu b'effett mit-23 ta' Frar 1988, mal-Awtorità tad-Djar, ad esklużjoni tal-intimati Francis u El Ghalia konjugi Xerri, u tagħti dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji sabiex l-attriċi tkun tista' tbiegħ in liċitazzjoni l-propjetà in vista ta' dak obbligat mill-attriċi u mill-intimat Xerri skont il-kuntratt tas-separazzjoni personali tas-7 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani **dok CG 1**;

4. Tordna ukoll li l-multi imposti mill-Awtorità tad-Djar minġabba d-dewmien ta' dan il-kuntratt, jitħallsu esklussivament mill-intimat Francis Xerri.

Bl-ispejjeż kollha inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni 13/2018 u b'riżerva ta' kull dritt u azzjoni ulterjuri li hemm bżonn.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Francis Xerri u El Ghalia Xerri illi eċċepixxew:

1. ILLI din il-kawża saret inutilment u l-ispejjeż relattivi għandhom jiġu sopportati esklużivament mill-attriċi;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tielet talba tal-attriċi hija infondata fid-dritt u fil-fatt u ma tista' qatt tirnexxi, għaliex l-attriċi ma jista' qatt ikollha xi dritt li tapproprja għaliha nnifisha s-sehem spettanti lil Francis Xerri minn dan il-fond; u, essenzjalment, din it-tielet talba ma hija xejn iktar u xejn inqas minn tentattiv da parti ta' Geswalda Caruana sabiex hija tieħu l-fond kollu b'esklużjoni tal-esponenti;

3. ILLI wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-raba' talba hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi u dan għaliex fl-ewwel lok, din it-talba ma ssegwix mill-premessi tar-rikors ġuramentat u għalhekk hija ġuridikament inammissibbli, u lit-tieni lok, bħala fatt, ma huma dovuti l-ebda multi minħabba dewmien lill-Awtorità tad-Djar;

4. ILLI l-preżenza tal-Awtorità tad-Djar, anki skont il-premessi tal-attriċi nnifisha, hija superfluwi u inutili, u l-ispejjeż relattivi għandhom neċessarjament jiġu addossati fuq l-attriċi u fuqha biss;

5. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

6. Jiġi ppreċiżat, però, li dan kollu ma għandu jippreġudika b'ebda mod u manjiera, id-difiża kollha sollevati mill-esponenti fil-kawża 75/2015 fis-sens li l-attriċi f'dik il-kawża ma għandhiex interess ġuridiku sabiex titlob l-bejgħ tal-fond b'liċitazzjoni, u sussidjarjament li dak il-fond huwa komodament diviżibbli u ma għandux jinbiegħ b'liċitazzjoni imma jiġi diviż f'żewġ porzjonijiet ta' valur ugwali.

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-konvenuti Francis Xerri u El Ghalia Xerri b'referenza għal kull paragrafu enumerat tar-rikors ġuramentat illi eċċepixxew:

1. ILLI l-ewwel erba' paragrafi tar-rikors ġuramentat huma korretti;

2. ILLI l-ħames paragrafu huwa biss tentattiv ta' interpretazzjoni tal-kontenut tal-kuntratt ta' separazzjoni bejn l-attriċi u Francis Xerri. Kif irriżulta manifestament mill-eżitu tal-kawża 46/2010, din l-interpretazzjoni hija kompletament skorretta; u l-lamenteli u l-kritika kollha ta' Geswalda Ċaruana fil-konfront tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 ta' Mejju 2014 ma jistgħux iservu sabiex jinnegaw, joskuraw jew jaħbu din ir-realtà;

3. ILLI għalhekk, anki l-kontenut tas-sitt paragrafu huwa skorrett;

4. ILLI l-esponenti Francis Xerri huwa miżżewweg lil El Ghalia Xerri, imma dan iż-żwieg ġie ċċelebrat biss fl-2013 u għalhekk ma seta' qatt iservi ta' motiv jew ġustifikazzjoni għall-kawża 46/2010. El Ghalia Xerri u Kajl Xerri verament qegħdin jgħixu f'dan il-fond, imma dan qiegħed isir versu l-ħlas tal-kumpens stabbilit mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fuq iċċitata;

5. ILLI għalhekk il-kontenut tas-seba', it-tmien, id-disa', l-għaxar, il-ħdax-il paragrafu huwa biss parzjalment korrett;

6. ILLI l-kontenut tat-tnax-il paragrafu huwa korrett;

7. ILLI l-esponenti ma jistgħux jikkonfermaw jew jinnegaw il-kontenut tat-tlettax-il paragrafu, imma Francis Xerri jista' jikkonferma li huwa kien dejjem bl-impressjoni li, l-istess bħal ma rċieva notifika huwa mingħand l-Awtorità tad-Djar, hekk ukoll għamlet Geswalda Caruana;

8. ILLI l-interpretazzjonijiet li Geswalda Caruana tiġbed fl-erbatax, il-ħmistax, is-sittax, u s-sbatax-il paragrafu huma skorretti fil-maġġor parti tagħhom, għalkemm minsuġin flimkien ma' elementi ta' fatt li huma korretti;

9. Fil-verità, l-esponenti Francis Xerri (u flimkien miegħu El Ghalia Xerri) qatt ma rrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika mingħand l-Awtorità tad-Djar tal-plott numru sbatax (17), fi Triq Ta' Dun Anton, Xagħra, in eżekuzzjoni tal-konvenju ffirmat bejn dik l-Awtorità fuq naħa u Francis Xerri u Geswalda Caruana (dakinhar Xerri) fuq in-naħa l-oħra;

10. ILLI dan kollu l-esponenti u l-avukat sottoskritt kienu ppruvaw ifehmuh lill-attriċi u lill-Avukat tagħha dakinhar tas-smigħ tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet "Geswalda Caruana vs Francis Xerri", Mandat Nru. 13/2018, u, sussegwentement, wara li ntlaqa' dan il-mandat, l-Avukat sottoskritt kien ippropona li ma tiġix ippreżentata l-kawża odjerna u minflok il-partijiet jiltaqgħu flimkien man-Nutar sabiex isiru l-prattiċi kollha neċessarji;

11. ILLI sfortunatament, l-attriċi hija mehdija biss sabiex timmultiplika l-kawżi kontra l-esponenti u mbagħad tipprova tpinġi lilha nnifisha bħala l-vittma li qiegħda tkun kostretta tippreżenta dawn il-kawżi meta s-soluzzjoni vera ma hijiex il-preżentata tal-kawżi imma ftit bwon sens u sens ta' kooperazzjoni sabiex tinstab il-formula proprja

u korretta sabiex il-kuntratt jiġi fformulat b'mod li jirrapreżenta l-verità tal-fatti u ċ-ċirkostanzi ta' fatt u ta' stat ċivili viġenti llum;

12. ILLI fil-każ, tal-esponenti, dawn il-fatti huma li llum Geswalda Caruana hija ddivorzjata mill-esponenti Francis Xerri mentri Francis Xerri huwa miżżewweġ lil El Ghalia Xerri. Fil-fehma tal-esponenti, dan ifisser li l-akkwist tal-fond għandu jsir fi kwota ta' nofs indiviż Geswalda Caruana waħedha u n-nofs indiviż l-ieħor favur l-esponenti Francis Xerri u El Ghalia Xerri fi kwoti ugwali bejniethom;

13. L-esponenti jirrikonoxxi li meta huwa ħa l-ittra mill-Awtorità tad-Djar lin-Nutar Paul George Pisani, u dan tal-aħħar staqsieh dwar iż-żwieġ tiegħu, huwa wieġbu li llum miżżewweg lil El Ghalia Xerri wara d-divorzju tiegħu minn ma' Geswalda Caruana, imma qatt ma' ta struzzjonijiet lil dak in-Nutar sabiex b'xi mod Geswalda Caruana tiġi eskluża mill-akkwist. Huwa minnu li dakinhar in-Nutar informa lil Francis Xerri li, fir-rigward tas-sehem li huwa sejjer jakkwista mingħand l-Awtorità, il-mara l-ġdida tiegħu, ċjoè El Ghalia Xerri, ser tkun komparteċipi miegħu. Imma n-Nutar qatt ma' ta lill-esponenti x'jifhem li b'daqshekk Geswalda Caruana ser tiġi eskluża mill-akkwist f'dak li jirrigwarda n-nofs indiviż spettanti lilha;

14. L-abbozz tal-kuntratt eżebit bħala Dokument CG6 ma kien qatt magħruf lill-esponenti sal-mument tas-smigħ tal-mandat; u huwa neċessarjament riżultat ta' xi malintiż da parti tan-Nutar Pisani.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mario Magro għan-nom u in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar illi eċċepixxa:

ILLI kif jindika r-rikors ġuramentat stess l-Awtorità tad-Djar iddaħħlet f'din il-kawża għall-integrità tal-ġudizzju u kif jgħid l-istess rikors ġuramentat l-Awtorità tad-Djar ma għandha tbati l-ebda spejjeż tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza bil-fakoltà illi l-partijiet jippreżentaw nota ta' sottomissjonijet finali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet;

Ikkunsidrat:

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

B'konvenju datat 23 ta' Frar 1988 il-fond mertu ta' din il-vertenza ġie konċess lill-partijiet taħt titolu ta' enfitewsi. Fuq l-istess att il-partijiet obbligaw ruħhom illi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa jakkwistaw mingħand l-Awtorità tad-Djar is-sottosuol tal-proprjetà in kwistjoni. Il-partijiet obbligaw ruħhom ukoll illi jifdu ċ-ċens fuq l-art fis-somma komplessiva ta' elf mija u tmienja u tmenin liri maltin u tlieta u tletin ċenteżmu (Lm1,188.33). Iċ-ċens ġie mifdi fil-11 ta' Mejju 1999.

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' ħames snin mid-data ta' l-att. Inoltre l-istess fond għandu jibqa soggett ghad-dritt ta' abitazzjoni gratuwita a favur tal-komparenti Francis Xerri ghall-perijodu ta' ħames 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 għandhom 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 waħda mill-partijiet*

ikollha l-jedd titlob u tesigi li l-fond jinqasam bejniethom skont il-ligi.

...

Qieghed jiġi miftiehem li ma jkunx permess lill-komparenti Francis Xerri li jdaħħa persuni oħra sabiex jgħixu mieghu fl-istess fond ..."

Skont dak pattwit fil-kuntratt ta' separazzjoni, il-konvenut kellu jedd li jibqa' jgħix 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. Madankollu 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 minħabba 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 għandhom dritt li jittrasferixxu lil terzi d-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju[1] . Min-naha tieghu l-konvenut jinsisti li l-fond hu kbir bizzejjed sabiex jinqasam f'zewg porzjonijiet u kull parti għandha tiġi assenjata porzjon in natura. Fis-7 ta' Lulju 2010 il-qorti ghamlet access. 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-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 ħames snin ***"…. kull waħda mill-***

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

***partijiet ikollha l-jedd titlob u tesigi li l-fond jinqasam bejniethom skont il-ligi**.", l-intenzjoni tal-kontendenti kienet li l-fond kellu bilfors jinqasam in natura. Il-qasma li permezz tagħha 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 għandix dritt tilmenta mill-fatt li ghadu jgħix fil-fond. L-attriċi kellha kull dritt li titlaq mid-dar matrimonjali. B'daqshekk ma jfissirx li tilfet il-jeddijiet tagħha jew li l-konvenut igawdi xi dritt iktar minn martu. Ovvjament il-konvenut qieghed komdu hafna u m'għandux ghaggla biex joħroġ 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-oħra ma jfissirx li ghaliex għaddew il-ħames snin il-konvenut għandu obbligu li joħroġ 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 jgħixu fiha[2]*. Il-konvenut għandu dritt li ghalissa jibqa' jgħix fid-dar. Inoltre fil-kuntratt ta' separazzjoni m'hemmx klawzola li biha r-ragel obbliga ruhu li kif jaghlqu l-ħames 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' jgħix **gratuwitament** fid-dar sa massimu ta' ħames snin mid-data tal-kuntratt u mhux iktar. Hekk biss jista' jfisser il-kliem "Inoltre l-istess fond għandu jibqa' soggett ghad-dritt ta' **abitazzjoni gratuwita** a favur tal-komparenti Francis Xerri ghall-perjodu ta' ħames snin fuq imsemmija." (enfazi tal-qorti). Il-logika tghidlek li kieku l-partijiet riedu li r-ragel jibqa' jgħix fid-dar minghajr hlas, ma kienux ser jillimitaw id-dritt ta' abitazzjoni bla hlas ghall-perjodu ta' ħames snin. Gialadarba r-ragel ghazel li wara l-ħames snin ikompli jgħix fid-dar matrimonjali u anzi jidher li hu determinat li jkompli jgħix hemm ghaliex jinsab komdu, għandu jhallas kumpens lil martu minn meta skadew il-ħames snin. Wara kollox martu għandha l-istess drittijiet daqsu pero ma tistax tgawdi d-dar ghaliex il-konvenut baqa' jgħix fid-dar. Hadd ma jista' jippretendi li l-*

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

konvenuta tista' tgawdi d-dar kif qieghed jagħmel zewgha, in kwantu ma għandha l-ebda obbligu li tghix taħt l-istess saqaf. Fil-kuntratt ta' separazzjoni stess jinghad li "Kull waħda mill-partijiet hija awtorizzata li tghix hajjitha indipendentement mill-parti l-oħra u tiffissa d-dimora tagħha 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'għandix tiġi skaratata facilment. Minn dak li rat waqt l-access, il-qorti hi tal-fehma li 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-kawża. Għalhekk 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-attriċi hu ta' mitejn ewro (€200) kull xahar, b'sehh mis-7 ta' Mejju 2006 ammont li għandu jibqa' jithallas diment li l- konvenut jibqa' jgħix fid-dar matrimonjali minghajr ma jintlahaq ftehim bejn il-kontendenti.

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

1. Tichad l-ewwel talba tal-attriċi.

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-attriċi u tikkundanna lill-konvenut sabiex b'effett mis-7 ta' Mejju 2006 ihallas lil martu s-somma ta' mitejn ewro (€200) għal kull xahar sakemm jibqa' jgħix 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:

[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).

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' ħames 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-kawża billi kkrejat lokazzjoni bejn il-partijiet, liema lokazzjoni ma tistax tinkwadra ruhha taħt il-ligi Maltija peress li l-ligi tistipula bl-aktar mod ċar li sabiex tinholoq kirja ta' fond urban għal 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 tagħha l-attriċi 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-attriċi ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond wara l-iskadenza tal-ħames 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-oħra għandha tithallas kumpens talli hi ma tistax taqsam f'dik it-tgawdija.

8. Din il-Qorti taqbel mal-attriċi li l-ewwel Qorti ma kkrejat ebda lokazzjoni bejn il-partijiet. Kull ma ghamlet dik il-Qorti kien li ffissat kumpens li għandu jhallas il-konvenut bħala l-komproprjetarju li baqa' jgawdi l-fond komuni bl-eskluzjoni tal-attriċi, 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 ħames snin u qablu li din għandha 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 ħames snin ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet fir-rigward tal-fond ma kinitx ghada regolata bil-ftehim bejniethom u għalhekk 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-proprjetà u cioe l-Artikolu 491 tal-Kap.16 jaghti d-dritt lill-konvenut appellant li juza l-fond komuni minghajr preġudizzju ghall-interess tal-komunjoni jew tal-komproprjetarji l-oħra. F'dan ir-rigward l-Ewwel Qorti skartat dak kollu li għandu 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-attriċi appellata milli tagħmel uzu tal-fond in komuni bejniethom. Anzi kienet l-attriċi 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 joħroġ 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 għandu l-istess drittijiet li jgawdi l-fond kif għandha l-attriċi, u hija l-attriċi li qed tonqos milli tezercita d-dritt tagħha li tokkupa l-fond flimkien mieghu.

12. Min-naha tagħha l-attriċi tirribatti billi tissenjala l-fatt li mhux il-kaz li hija ma tridx, izda li ma tistax tagħmel uzu mill-fond ladarba ghad hemm jgħix fih lkonvenut. Hija tissenjala dak li osservat l-ewwel Qorti fir-rigward, u cioè "wara kollox martu għandha l-istess drittijiet daqsu pero` ma tistax tgawdi ddar ghaliex il-konvenut baqa' jgħix fid-dar. Hadd ma jista' jippretendi li l[attriċi] tista' tgawdi d-dar kif qieghed jagħmel zewgha, in kwantu ma għandha ebda obbligu li tghix taħt 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 għal perjodu ta' ħames snin, u wara dan il-perjodu "kull waħda millpartijiet ikollha l-jedd li titlob li l-fond jinqasam bejniethom skont il-ligi"[4]*. Għalhekk, eghluq il-ħames snin, l-attriċi prezentat kawża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex issir id-divizjoni tal-fond u hi tiehu s-sehem tagħha, liema kawża ghadha pendenti. Fil-frattemp però, minkejja li l-attriċi ssostni li l-konvenut kellu jivvaka l-fond, il-konvenut baqa' jgħix 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-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom."

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-attriċi milli hi wkoll tagħmel uzu mill-fond skont il-jeddijiet tagħha.

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-oħra pero` l-argument tieghu li hu mhux qed jostakola lillattriċi milli tinqeda bil-fond skont il-jedd tagħha huwa insostenibbli, għax kif osservat l-ewwel Qorti hadd ma jista' jippretendi li l-attriċi tista' tgawdi d-dar kif jagħmel zewgha u tmur tghix fl-istess fond taħt l-istess saqaf fejn jgħix zewgha. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa meta jitqiesu c-cirkostanzi li wasslu lill-attriċi li titlaq mid-dar matrimonjali.

16. Mill-provi jirrizulta nkontraddett li skont l-attriċi l-kawża li wasslet ghasseparazzjoni personali bejn il-partijiet kienet gejja

[4] Fol. 8

mill-fatt li l-konvenut kellu problema akuta ta' droga[5]*, kif ukoll il-vjolenza*[6] *li dan kien jezercita fuq martu. L-attriċi tghid li l-hajja matrimonjali tagħha 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 ġewx kontrastati mill-konvenut.*

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

18. Ghaldaqstant l-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenut huwa ta' ostakolu serju li jimpedixxi lill-attriċi milli tgawdi sehemha mill-istess fond. Inoltre, jirrizulta mill-provi li l-attriċi m'għandhiex cavetta tal-fond u l-konvenut fix-xhieda tieghu jghid li "Lil mara, jien ma tajthiex cavetta tal-post, [għax] hemmhekk għandi hwejgi."[9]

19. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi l-pretensjoni tal-konvenut li hu għandu l-jedd li jibqa' jgħix fil-fond gratuwitament in bazi ghall-Artikolu 491 fuq citat, hija fattwalment u legalment insostenibbli. Hija fattwalment insostenibbli għax bl-okkupazzjoni tieghu tal-fond hu qieghed effettivament jostakola lillattriċi milli tgawdi sehemha mill-istess fond, u hija legalment insostenibbli għax ladarba huwa qed igawdi l-fond a skapitu tad-dritt tal-attriċi ghat-tgawdija bħala kompropretarja huwa għandu 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' ħames snin, kif ukoll ghaz-zmien li jdum jokkupah sakemm issir il-qasma, kienet waħda korretta u gusta.

[5] Fol.28 – affidavit para.8

[6] Fol.51

[7] Fol.29 – affidavit para.9

[8] Fol.19

[9] Fol.60

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" ġiet 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' ħames 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 jiġi 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 tagħha u awmentat il-valur lokatizju semplicement "minn dak li rat waqt laccess"[10], 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 jiġi osservat in tema legali li f'materja ta' prova peritali, linsenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, għalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova oħra u l-Qorti m'hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il-giudizio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'għandux jiġi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet talespert, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun "informata u bbazata

[10] Sentenza pġa. 5

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. Ċarmelo 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.

27. Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija fondata u ghalhekk il-kumpens li ghandu jhallas il-konvenut lill-attriċi ghandu jiġi kkalkolat in bazi ghal nofs ir-rata mensili ta' €250, u cioè €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

[11] Fol. 58

il-fattur ma kienx relevanti ghall-ezercizzju odjern għax 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, għax jirrapprezenta t-telf li attwalment sofriet u li qed issofri l-attriċi fit-tgawdija ta' sehemha. Għalhekk 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-attriċi ghar-raguni indikata fil-paragrafu precedenti, u fit-tieni lok, tosserva li t-telf li sofriet l-attriċi 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 għal din l-okkupazzjoni huwa legalment għandu jikkompensa lill-attriċi ghat-telf tagħha.

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 jiġi kkundannat ihallas lillattriċi jkun ta' mija hamsa u ghoxrin euro [€125] fix-xahar b'effett mis-7 ta' Mejju 2006, u għal kull xahar sakemm il-konvenut jibqa' jgħix fil-fond de quo; tikkonferma s-sentenza appellata ghall-bqija."

Fir-rikors ġuramanentat tagħha l-attriċi għamlet referenza għall-kawża bin-numru 75/15 fl-ismijiet **Geswalda Ċaruana vs Francis Xerri** fejn l-attriċi 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 ssolleva 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

Fil-kunstest tal-kawża bin-numru 75/15, il-konvenut laqa' wkoll billi eċċepixxa n-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-attriċi sabiex tressaq talba ta' din ix-xorta. Din l-eċċezzjoni kienet msejsa fuq il-fatt illi la l-attriċi u lanqas il-konvenut ma huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Novembru 2021 din il-Qorti kif preseduta għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *Mill-provi jirriżulta illi d-dar matrimonjali inbniet 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, sa llum 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 diffikulta' tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Mill-band 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 ta' llum 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.*

Wara li għamlet referenza għall-ġurisprudenza li tittratta l-kunċett tal-interess ġuridiku, il-Qorti kkonkludiet illi:

> *Applikati dawn il-prinċipji legali għall-każ ta' llum il-Qorti ssib illi fil-mument meta ntavolat 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 sa llum ma kisbitx dan it-titolu. Sa kemm 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.

Din id-deċiżjoni ġiet appellata.

Tajjeb jingħad illi pendenti d-diversi proċeduri bejn il-partijiet, b'ittra datata 13 ta' Settembru 2017 ndirizzata lil Francis Xerri, l-Awtorità tad-Djar bagħtet tavża li setgħet issir il-pubblikazzjoni tal-atti finali dwar it-trasferiment tal-proprjetà favur Francis Xerri u Geswalda Caruana.

In segwitu għall-ittra tat-13 ta' Settembru 2017, l-Awtorità tad-Djar irċeviet abbozz ta' kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza. Madanakollu, l-abbozz tal-att tat-trasferiment sar f'isem Francis Xerri u martu Ghalia Xerri.

L-attriċi laqgħet billi intavolat mandat t'inibizzjoni kawtelatorju, dak bin-numru 13/18 fl-ismijiet premessi sabiex twaqqaf il-pubblikazzjoni tal-att tat-trasferiment tal-proprjetà favur il-konvenut u martu. B'digriet tat-23 ta' Marzu 2018 din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba u akkordat il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni in kawtela tad-drittijiet *prima facie* tar-rikorrenti b'mod partikolari ai termini tal-kuntratt ta' separazzjoni datat 7 ta' Mejju 2001 u pendenti l-kawża bin-numru 75/2015.

Il-konvenut Francis Xerri xehed illi huwa m'għandu ebda oġġezzjoni li jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment. Spjega illi għalkemm fl-abbozz tal-att ġie mniżżel isem il-mara kurrenti tiegħu, dan bl-ebda mod m'għandu jinftiehem illi jnaqqas mid-drittijiet tal-attriċi. Is-sitwazzjoni hija tali li ladarba llum huwa jinsab legalment miżżewweġ u l-att tat-trasferiment sejjer isir waqt dak iż-żwieġ, il-mara tiegħu trid tabilħaqq tidher ukoll fuq dak l-att.

Il-kwistjoni prinċipali ddur madwar il-fatt ta' jekk huwiex legalment possibbli li ssir il-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment. Jidher illi din il-

pubblikazzjoni hija mxekkla minn żewġ fatturi: i) il-mandat t'inibizzjoni bin-numru 13/18 li għadu fis-seħħ; u ii) l-ordni ta' ffriżar tal-assi tal-konvenut.

In kwantu l-mandat t'inibizzjoni bin-numru 13/18, kif diġà ngħad dan ġie akkordat in kwatela tad-drittijiet tal-attriċi u jservi speċifikament sabiex jinibixxi li jsir it-trasferiment tal-proprjetà favur il-konvenut u martu. Madanakollu, xejn ma josta lill-attriċi milli tintavola kontromandat fil-jiem immedjatament preċedenti għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Il-Qorti tfakkar illi l-konvenut diġà kkonferma li hu ma jsib ebda oġġezzjoni li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Tant dan huwa minnu li huwa diġà inkariga nutar tal-fiduċja tiegħu sabiex iħejji l-abbozz relattiv (dan anki jekk tali abbozz sar biss f'isem il-konvenut u l-mara tiegħu).

Il-kwistjoni prinċipali li xxekkel il-pubblikazzjoni tal-att finali hija l-ordni ta' ffriżar tal-assi tal-konvenut. Huwa biss il-konvenut illi jista' japplika quddiem il-Qorti sabiex jikseb l-awtorizazzjoni tagħha għall-varjazzjoni tal-iffriżar tal-assi tiegħu sabiex b'hekk ikun jista' jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Diment illi l-konvenut jibqa' ma jiħux dan il-pass, l-attriċi sejra tibqa' mxekkla jew addirittura impeduta milli titlob li jsir it-trasferiment u konsegwentement sejra tibqa' tiġi mċaħħda mit-tgawdija tas-sehem tagħha.

Il-Qorti rat illi permezz tal-ewwel talba tagħha l-attriċi talbet lill-Qorti tiddeċiedi illi l-attriċi waħedha tista' tersaq għall-kuntratt finali mal-Awtorità tad-Djar sabiex takkwista s-sehem spettanti lilha. F'dan il-każ is-sehem tal-attriċi huwa dak tan-nofs indiviż. Il-Qorti tfakkar illi l-partijiet daħlu għall-kuntratt t'enfitewsi flimkien u in solidum bejniethom. L-att finali tat-trasferiment irid għalhekk isir favur iż-żewġ partijiet kontestwalment.

Ferm il-premess, fit-tieni talba tagħha l-attriċi talbet lill-Qorti:

> *"Tordna lill-intimati Francis Xerri, El Ghalia Xerri u għal kull interess l-Awtorità Tad-Djar jersqu għall-kuntratt finali f'data u ħin u lok quddiem Nutar Pubbliku kif maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, għax-xiri u l-akkwist tal-plot 17 Ta' Dun Anton, Xagħra, Għawdex (ref. HOS 1674/1987) tal-kejl ta' circa 310 metri kwadri, u dan prevja u jekk hemm bzonn taħt dawk il-provvedimenti kollha li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fic-*

cirkostanzi inkluz li taħtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimat Francis Xerri f'kaz li ma jersaqx ghall-kuntratt kif ordnat mill-Qorti stess, u sabiex tirregola l-mod ta' kifn jitnehha l-mandat ta' inibizzjoni 13/2018 fl-istess ismijiet qabel ma jsir il-kuntratt finali"

Fid-dawl tat-tieni talba kif ifformolata partikolarment dik il-parti tat-tieni talba fejn l-attriċi titlob mill-Qorti illi jingħataw "*il-provvedimenti kollha li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fic-cirkostanzi*", il-Qorti hija tal-fehma meqjusa illi wasal iż-żmien illi t-tilwim bejn il-partijiet għar-rigward il-proprjetà de quo jinqata' darba għal dejjem. Il-partijiet, senjatament l-attriċi investiet ħafna ħin u spejjeż sabiex tieħu dak illi bi dritt jispetta lilha. Ma tkunx qiegħda ssir ġustizzja mal-attriċi jekk il-kwistjoni titħalla miftuħa aktar u aktar meta dan sejjer iwassal għal aktar proċeduri fil-konfront tal-partijiet bejniethom. Il-Qorti tosserva illi għalkemm il-konvenut iddikjara illi m'għandu ebda oġġezzjoni li jitlob varjazzjoni tal-ordni ta' ffriżar, fl-istess waqt huwa baqa' passiv u baqa' jkaxkar saqajh biex ikompli jxekkel lill-attriċi. Għalhekk, abbażi tat-tieni talba kif ifformolata, il-Qorti sejra tordna lill-konvenut sabiex minnufih u mingħajr aktar dewmien u dilungar, jintavola quddiem il-Qorti kompetenti rikors fejn jitlob varjazzjoni tal-ordni ta' ffriżar biex b'hekk ikun jista' liberament jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali dwar it-trasferiment tal-art favur il-partijiet fis-sehem spettanti lilhom rispettivament. Huwa b'hekk biss illi s-sitwazzjoni bejn il-partijiet tista' tiġi żblokkata.

In kwantu t-tielet talba attriċi, din hija alternattiva għat-tieni talba. Ġaladarba l-Qorti sejra tilqa' t-tieni talba, ma hemmx lok illi l-Qorti tinoltra fil-mertu tat-tielet talba u għalhekk sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Fil-konfront tar-raba' talba tal-attriċi, din il-Qorti tqis illi tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ il-penali għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-attriċi u l-konvenut Xerri.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-ewwel talba kif dedotta.

2. Tilqa' t-tieni talba b'dan illi:

   i. L-ewwel nett tordna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza jintavola r-rikors opportun quddiem il-Qorti kompetenti sabiex jitlob varjazzjoni fl-ordni ta' ffriżar u dan in kwantu jikkonċerna l-proprjetà mertu ta' din il-kawża;

   ii. Fit-tieni nett tordna lill-konvenuti Francis Xerri u martu El Ghalia Xerri fi ukoll lill-Awtorità tad-Djar sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv għat-trasferiment tal-art, plott numru 17 Ta' Dun Anton, ix-Xagħra, Għawdex b'dan li t-trasferiment għandu jseħħ favur Geswalda Caruana għal nofs indiviż (50%) u nofs indiviż l-ieħor minn Francis Xerri u El Ghalia Xerri fi kwoti ugwali bejniethom u għalhekk 25% kull wieħed u waħda minnhom;

   iii. Taħtar lill-Avukat Dottor Jonathan Mintoff sabiex tidher fuq l-att tal-bejgħ bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi;

   iv. Tordna lill-attriċi sabiex fi żmien viċin il-pubblikazzjoni tal-att finali tintavola kontromandat għall-mandat bin-numru 13/18 fl-ismijiet premessi.

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba.

4. Fil-konfront tar-raba talba tordna li kwalsiasi multa li tista tiġi imposta mill-Awtorità konvenuta minħabba d-dewmien tal-kuntratt għandha titħallas mill-attriċi u l-konvenut Xerri f'partijiet indaqs.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jinqasmu u jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur