MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 46/2010

Geswalda Caruana

Vs

Francis Xerri

Dritt tal-attrici li titlob hlas minghand zewgha peress li baqa' jokkupa l-fond matrimonjali wara d-data pattwita fil-kuntratt ta' separazzjoni.

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 ipprova 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.

<u>Fatti.</u>

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>.

1. Jibda biex jinghad li f'dan il-kaz il-problema hi li minhabba c-cirkostanzi partikolari jidher li ma tistax issir qasma li tista' twassal ghall-bejgh b'licitazzjoni f'kaz li l-fond m'huwiex kommodament divizibbli. Qieghed jinghad hekk ghaliex il-kontendenti ghadhom m'humiex il-proprjetarji tal-fond. Madankollu il-partijiet ghandhom dritt

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

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

---

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

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

4. Fir-rigward tal-valur lokatizju li nghata mill-perit tekniku, il-qorti hi tal-fehma li valur ta’ €250 fix-xahar hu konservattiv wisq. Il-qorti m’hijiex marbuta bl-opinjoni tal-perit tekniku, minkejja li l-fehma ta’ persuna teknika m’ghandix tigi skaratata facilment. Minn dak li rat waqt l-access, il-qorti hi tal-fehma li jekk id-dar kellha titqieghed fuq is-suq u tinghata b’kirja, il-kera ser tkun iktar minn €250 fix-xahar. Fil-fehma tal-qorti b’mitejn u hamsin ewro (€250) tikri appartament u mhux dar bhal dik oggett tal-kawza. Ghalhekk f’dan ir-rigward il-qorti ser tiddikjara li l-valur lokatizju hu ta’ erba’ mitt ewro (€400) kull xahar, li wkoll hi somma konservattiva. Minn dan l-ammont sehem l-attrici hu ta’ mitejn ewro (€200) kull xahar, b’sehh mis-7 ta’ Mejju 2006 ammont li ghandu jibqa’ jithallas diment li l-

konvenut jibqa' jghix fid-dar matrimonjali minghajr ma jintlahaq ftehim bejn il-kontendenti.

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

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

Spejjez a karigu tal-konvenut b'dan li l-ispejjez relatati mal-ewwel talba ghandha taghmel tajjeb ghalihom l-attrici.

< Sentenza Finali >

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

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