QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 27 t'Ottubru 2017

Kawża Nru: 11

Rikors Ġuramentat Nru: 1091 / 12 JA

Jesmond Farrugia

-vs-

Giuseppa Ellul

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur fit-30 t'Ottubru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-partijiet huma lkoll qraba tal-mejjet Stanislao sive Sam Micallef, li miet fit-18 ta' Meiju 2005.

Illi l-mejjet Stanislao *sive* Sam Micallef miet testat permezz ta' testment ippubblikat ġewwa Ontario, Canada fl-24 ta' Marzu 2005.

Illi bis-saħħa tal-klawsola numru wieħed tal-istess testment, huwa ħalla lill-partijiet odjerni, indiviżament bejniethom prelegatarji ta' sebgħin fil-mija (70%) lill-kontendenti Jesmond Farrugia u tletin fil-mija (30%) lill-kontendenti Giuseppa Ellul, ta' proprjeta' ġewwa Tar-Riħ fil-limiti ta' Ħad-Dingli.

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Ottubru 2006 [kopja annessa u mmarkata Dok 'JM6'), ir-rikorrent kien ġie mmess fil-pussess ta' din l-art mill-eredi tad-*decuius*.

Illi sa mill-2006, ir-rikorrent ipprova jilħaq ftehim bonarju mal-intimata li wirtet ir-rimanenti biċċa minn din il-porzjon art, biss dan ma kienx possibbli minħabba t-talbiet irraġonevoli tagħha.

Illi r-rikorrent ma jixtieqx jibqa' aktar in komunjoni.

Illi għalkemm interpellata kemm-il darba sabiex tersaq għall-qsim bonarja tal-proprjeta' surreferita, l-intimata Giuseppa Agius baqgħet inadempjenti.

Tgħid għalhekk l-intimata għaliex għar-raġunijiet fuq premessi, din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddividi l-proprjeta' konsistenti fil-porzjon art bil-fondi fuqhom magħrufa bħala Catherine and Sam's Domain ġewwa Tar-Riħ fil-limiti ta' Ħad-Dingli kif delinejata aħjar fil-pjanta annessa, f'żewġ biċċiet li jirriflettu b'mod ekwu l-kwoti fuq indikati, *occorrendo* bil-ħatra ta' periti nominandi, u tassenja lir-rikorrent il-porzjon ammontanti għal sebgħin fil-mija (70%) tal-proprjeta' u lill-intimata l-porzjon ammontanti għal tletin fil-mija (30%) tal-proprjeta'.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirċievi u jippubblika l-att opportun, kif ukoll kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċja fuq l-istess att.

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, tordna li kemm-il darba l-proprjeta' mhijiex komodament diviżibbli skond il-kwoti spettanti lill-partijiet rispettivament, il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess proprjeta' mingħajr il-parteċipazzjoni ta' oblaturi estraneji.

Bl-ispejjież kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta ppreżentata fit-13 ta' Marzu 2013 li permezz tagħha eċċepew:

1. Preliminarjament, l-attur irid jiddikjara jekk din il-kawża tikkonċernax id-diviżjoni taz-żewġ porzjonijiet ta' art bil-bini fuqhom imħollija lill-kontendenti minn Stanislao *sive* Sam Micallef bit-testment tiegħu tal-24 ta' Marzu 2005, jew hux ta' porzjoni wieħed biss jew parti minn porzjoni biss, u dana peress li mit-talbiet, ma jirriżultax ċar dak li qed tintalab id-diviżjoni tiegħu.

2. Preliminarjament ukoll, l-intempestivita' u l-improponibilita' tal-azzjoni odjerna, u dana peress li l-attur u l-eredi l-oħra ta' Stanislao Micallef għadhom ma mmettewx lill-konvenuta fil-pussess ta' sehemha dwar il-propjeta'/ jiet mertu ta'din il-kawża.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimata – li min-naħa tagħha mmettiet lill-attur fil-pussess ta' sehmu mill-propjeta' / jiet mertu tal-kawża – dejjem

ippruvat tasal għal tranżazzjoni mal-attur, liema tranżazzjoni ma seħħitx unikament minħabba l-proposti u attitudni intransiġenti li dejjem wera l-attur, li dejjem ipprova javalla l-pożizzjoni tiegħu a skapitu tal-istess konvenuta.

4. Illi l-intimata topponi bil-qawwa illi hi tħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża, *stante* li kif ingħad hi ppruvat tasal fi ftehim barra l-Qorti f'diversi okkażjonijiet, iżda inutilment. Għaldaqstant l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-attur esklussivament.

5. Illi jekk jirriżulta li l-immobbli mertu ta' din il-kawża huma komodament diviżibbli, l-intimata ma topponix għad-diviżjoni tal-istess. Minn issa stess pero' titlob l-ammissjoni ta' oblaturi estraneji fl-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni jekk jirriżulta li l-immobbli mertu ta'din il-kawża m'humiex komodament diviżibbli.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapport peritali redatt mill-Perit Mario Cassar (fol 60).

Semgħet l-avukati;

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-27 ta' Ottubru 2017.

Ikkunsidrat:

Fatti Fil-Qosor

1. Permezz ta' testament imsemmi fir-rikors promotur, il-partijiet huma ko-eredi tal-proprjeta' imsemmija; l-attur għandu 70 fil-mija u l-konvenuta ir-rimanenti 30 fil-mija.

2. Il-konvenuta qed topponu għat-talba u eċċepiet illi mhuwiex minnu li l-fond *de quo* mhuwiex komodament diviżibbli; u sussidjarjament eċċepew illi f'każ illi jiġi ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni illi jiġu ammessi oblaturi estraneji.

Rapport Peritali

Il-Perit Cassar fir-rapport peritali rrelata *inter alia* kif ġej dwar l-inkarigi li ngħata minn din il-Qorti fuq il-fond *de quo:*

1. Illi l-esponent ikkunsidra illi l-art u b'dak illi hemm fuqha hija entita' waħda, minkejja illi fuqha hemm mibnija żewġt idjar. Din l-art tinkludi wkoll is-sors kontinwu tal-ilma li tinsab biswit id-dar okkupata prezentament mill-attur B.

2. Minħabba dan il-fattur, u l-fatt illi jidher illi anke meta ġew ikkuntattjati l-Water Services Corporation, minkejja illi hemm spejjeż sabiex jestendu il-mains tal-ilma, il-Korporazzjoni xorta ma kinitx f'pożizzjoni li tiggarantixxi supply ta' ilma kontinwu. Hemm il-fatt ukoll illi parti mill-art hija agrikola u jkollha bżonn it-tisqija.

3. L-esponent ikkonstata illi bħala arja superficjali tal-art tista' tinqasam fl-ishma ta' 70% u 30% rispettivament, izda dan huwa każ partikolari fejn m'hemmx biss art, iżda żewġt idjar u sors kontinwu ta' ilma wieħed.

4. Meta l-esponent ikkunsidra dawn il-fatturi, huwa tal-opinjoni illi l-art ma hix komodament diviżibbli, mingħajr ma' jinħolqu kumplikazzjonijiet ta' servitujiet, bħalma ssuġġerixxa il-Perit ex-parte Alan Saliba fir-rapport tiegħu għall-konvenuti.

VALUTAZZJONI TAL-PROPRJETA'
Illi wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi li jinkludu t-tip, il-lok, id-daqs, huwa tal-fehma illi il-valur preżenti tas-suq tal-proprjeta' kollha kemm hi fl-istat preżenti, u libera u franka, jammonta għal żewġ miljuni u tlett mitt elf Euro (€2,300,000).

Daqstant għandu x'jissottometti l-esponent Perit Tekniku għas-savju u superjuri ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Kunsiderazzjonijiet Legali
In-natura tal-azzjoni odjerna hija waħda ċara u hija talba għal diviżjoni. Il-kontestazzjoni hija jekk il-fond *de quo* huwiex komodament diviżibbli. Kemm il-Perit tekniku kkonkluda li minħabba l-kwistjoni tas-*"supply"* tal-ilma, illi l-fond *de quo* ***mhuwiex kommodament diviżibbli.*** Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din il-Qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida fil-ligi 'l għaliex għandha tiddipartixxi mir-rakkomandazzjonijiet magħmula mill-perit tekniku minnha mqabbad, għaliex kif qalet il-Qorti tal-Appell, fil-kawża **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** (deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967) fejn qalet illi *għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, ..., jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli.* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell ukoll, fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 u **"Giulia Curmi et vs Gużeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi b'dan pero' illi tilqa' s-sottomissjoni magħmula mill-konvenuti fis-sens illi fil-proċess ta' bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond *de quo* jiġu ammessi oblaturi estraneji.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' talbiet attriċi b'dan li tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-fond imsemmi fir-rikors promotur a bażi tal-prezz imsemmi ta' żewġ miljuni u tlett mitt elf euro (€2,300,000) bl-ammissjoni tal-oblaturi estraneji; ir-rikavat għandu jinqasam billi 70 fil-mija (70%) jiġu assenjati lill-attur u r-rimanenti 30 fil-mija (30%) lill-konvenuta.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jinqasmu skond l-ishma rispettivi appena msemmija dovuti lill-partijiet.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur