



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
GABRIELLA VELLA**

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2010

Avviz Numru. 613/2001/1

**Emanuele Ellul**

**Vs**

**Pauline Ellul bhala usufruttwarja u Carmen Asare**

**Il-Qorti,**

Rat l-Avviz ipprezentat mill-attur permezz ta' liema jitlob li jigi ordnat l-izgumbrament mill-fond bin-numru 126, Zabbar Road, Paola, prevja dikjarazzjoni li il-lokazzjoni li saret mill-konvenuta Pauline Ellul a favur il-konvenuta Carmen Asare ta' l-imsemmi fond hija nulla billi l-koncessjoni saret minghajr il-kunsens ta' l-attur bhala ko-proprietarju ta' l-istess fond, u dana ai termini tad-disposizzjonijiet tal-ligi kif kontenuti fil-Kodici Civili; bl-ispejjez kontra l-konvenuti. Ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' mitejn u wiehed u hamsin Liri Maltin (Lm251), illum ekwivalenti ghal €584.67;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Ellul u Asare permezz ta' liema jeccepixxu: (i) l-inkompetenza ta' din il-Qorti billi hija l-Prim' Awla tal-Qorti Civili li hi l-Qorti kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' talbiet ghal dikjarazzjoni ta' nullità ta' kuntratti; (ii) l-azzjoni hija irritwali peress li mart l-attur ma hijiex parti fl-istanza; (iii) il-konvenuta Pauline Ellul kellha kull dritt bhala uzufruttwarja ta' tlett kwarti mill-proprjetà tal-fond meritu tal-kontestazzjoni li tikrih, *multo magis* meta l-inkwilina hi wahda mill-koproprjetarji tal-fond u ilha tabita fih hafna snin; (iv) l-azzjoni hija wkoll irritwali peress illi l-ligi Civili tipprovdi l-procedura li ghandha tigi segwita meta fond komuni jinghata b'lokazzjoni, liema procedura l-attur naqas li jsegwi, oltre l-fatt li l-attur kien ta l-kunsens tieghu ghal din il-lokazzjoni;

Rat id-Digriet ta' l-24 ta' Settembru 2004 li bih giet awtorizzata z-zieda tal-kliem "tizgombra mill-fond 126, Zabbar Road, Paola, prevja d-dikjarazzjoni li..." fl-Avviz promotur b'dana li t-talba attrici giet taqra *tghid ghaliex ma ghandekx tkun ikkundannat li tizgombra mill-fond 126, Zabbar Road, Paola, prevja dikjarazzjoni li l-lokazzjoni li saret mill-konvenuta Pauline Ellul fil-konfront tal-post 126, Zabbar Road, Paola, lill-konvenuta l-ohra Carmen Asare tigi dikjarata nulla billi ma inghatax il-kunsens ta' l-attur li huwa koproprjetarju tal-istess fond u dan ai termini tad-disposizzjonijiet kif kontenuti fil-Kodici Civili...*;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Ellul u Asare permezz ta' liema jeccepixxu li *t-talbiet attrici biex huma konvenuti jigu zgumbrati mill-fond inkwistjoni huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuta Pauline Ellul hija uzufruttwarja tal-fond in kwistjoni, fil-waqt li l-konvenuta Carmen Asare hija koproprjetarja tal-fond in kwistjoni oltre t-titolu ta' lokazzjoni u konsegwentement ghandhom titolu validu fil-Ligi*;

Rat is-sentenza tas-17 ta' Jannar 2007 bis-sahha ta' liema giet michuda l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti u gie ordnat il-prosegwiment tal-kawza sabiex jigi deciz il-meritu ta' l-azzjoni odjerna waqt li jigu konsidrati t-tieni, tielet u raba' eccezzjoni tal-konvenuti kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tagghom; bl-ispejjez riservati;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat l-affidavit ta' l-attur esebit a fol. 47 sa' 49 tal-process u rat id-dokumenti minnu esebiti a fol. 53 sa' 66 tal-process;

Rat l-affidavit tal-konvenuta Pauline Ellul esebit a fol. 68 sa' 69 tal-process u d-dokumenti annessi mieghu u markati bhala Dok. "PE1" a fol. 70 sa' 73 tal-process, Dok. "PE2" a fol. 74 sa' 78 tal-process, Dok. "PE3" a fol. 79 sa' 82 tal-process, Dok. "PE4" a fol. 83 sa' 85 tal-process, Dok. "PE5" a fol. 86 sa' 87 tal-process u Dok. "PE6" a fol. 88 sa' 97 tal-process; rat l-affidavit tal-konvenuta Carmen Asare esebit a fol. 99 sa' 100 tal-process;

Semghet ix-xhieda in kontro-ezami ta' l-attur waqt is-seduta tas-16 ta' Novembru 2009<sup>1</sup>; semghet ix-xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta Carmen Asare<sup>2</sup> u tal-konvenuta Pauline Ellul<sup>3</sup>, entrambe moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Novembru 2009;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-attur ipprezentata fis-26 ta' Jannar 2010 u rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti Ellul u Asare ipprezentata fis-16 ta' Frar 2010;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

### **Ilkunsidrat:**

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Il-fond 126, Zabbar Road, Paola, prezentement jinsab okkupat mill-konvenuta Carmen Asare bis-sahha ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 24 ta' April 2001<sup>4</sup>;
- Il-fond gie koncess in lokazzjoni lill-konvenuta Asare minn ommha l-konvenuta l-ohra Pauline Ellul<sup>5</sup>;

---

<sup>1</sup> Fol. 106 sa' 109 tal-process.

<sup>2</sup> Fol. 110 sa' 111 tal-process.

<sup>3</sup> Fol. 112 sa' 114 tal-process.

<sup>4</sup> Dok. "PE5" a fol. 86 u 87 tal-process.

<sup>5</sup> Skrittura privata ta' lokazzjoni datata 21 ta' April 2001, affidavit tal-konvenuta Ellul, Dok. "PE" a fol. 69 tal-process, u affidavit tal-konvenuta Asare, Dok. "CA1" a fol. 100 tal-process.

- Dan il-fond gie koncess in lokazzjoni lill-konvenuta Asare minghajr ma intalab u inghata l-kunsens lill-attur<sup>6</sup>;
- Il-fond in kontestazzjoni originarjament kien di proprjetà ta' Leonard u Mary konjugi Ellul<sup>7</sup>;
- Leonard Ellul miet fis-6 ta' Gunju 1957 u wirtuh fi kwoti ugwali bejniethom uliedu Emanuele Ellul (l-attur), Joseph Ellul (ir-ragel tal-konvenuta Ellul u missier il-konvenuta Carmen Asare, illum mejjet), Jane Weaver u Catherine Weaver;
- Fil-11 ta' Gunju 1978 mietet Mary armla ta' Leonard Ellul;
- Fis-16 ta' Frar 1977, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar<sup>8</sup>, Joseph Ellul, matul iz-zwieg tieghu mal-konvenuta Pauline Ellul, akkwista minghand ohtu Jane Weaver is-sehem taghha ta' ottava parti (1/8) indiviza mill-fond in kwistjoni u bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Franics Micallef, datat 19 ta' Marzu 1986<sup>9</sup>, dejjem matul iz-zwieg tieghu mal-konvenuta Pauline Ellul, Joseph Ellul akkwista minghand Jane Weaver ir-rimamenti sehem ta' ottava parti (1/8) indiviza mill-fond in kwistjoni – liema sehem iddevolva fuqha wara l-mewt ta' ommha Mary Ellul – u akkwista minghand ohtu Catherine Weaver is-sehem taghha ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess imsemmi fond – derivanti in kwantu ghal 1/8 indiviza mill-wirt ta' missierha u in kwantu ghal 1/8 indiviza mill-wirt ta' ommha;
- Joseph Ellul miet fit-8 ta' Ottubru 1994 u l-wirt tieghu ddevolva a favur uliedu l-konvenuta Carmen Asare u Mary Ellul, fi kwoti indaqqs bejniethom, bl-uzufrutt ta' gidu kollu a favur martu l-konvenuta Pauline Ellul<sup>10</sup>;
- Ghal certu numru ta' snin il-fond 126, Zabbar Road, Paola, kien okkupat minn Joseph Ellul u l-familja tieghu bhala d-dar ta' residenza taghhom izda, wara l-mewt tieghu l-konvenuta Pauline Ellul ma baqghetx tghix fl-imsemmi fond izda marret tirisjedi fil-villeggjatura taghhom f'Wied il-Ghajn.

---

<sup>6</sup> Xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta Ellul, seduta tas-16 ta' Novembru 2009, fol. 113 tal-process.

<sup>7</sup> Denunzji ta' Leonard Ellul u ta' Mary Ellul a fol. 54 sa' 66 tal-process.

<sup>8</sup> Dok. "PE1" fol. 70 sa' 73 tal-process.

<sup>9</sup> Dok. "PE2", a fol. 74 sa' 78 tal-process.

<sup>10</sup> Dok. "PE4", a fol. 83 sa' 85 tal-process.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Huwa fid-dawl ta' dawn ir-rizultanzi fattwali li ghandhom jigu kkunsidrati t-talba attrici u r-rimanti eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

L-ewwel kwistjoni li ghandha tigi kkunsidrata hi dik rizzultanti mit-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ossia, l-irritwalità ta' l-azzjoni attrici peress li mart l-attur ma hijex parti fl-istanza.

Mill-provi prodotti ampjament irrizulta li s-sehem fi proprjetà ta' l-attur fil-fond 126, Zabbar Road, Paola, idderiva lillu mill-wirt tal-genturi tieghu Leonardo u Mary konjugi Ellul, li mietu fis-6 ta' Gunju 1957 u fil-11 ta' Gunju 1978 rispettivament. B'hekk dan is-sehem fi proprjetà huwa beni parafernali ta' l-attur u bhala tali l-amministrazzjoni ta' dan is-sehem fi proprjetà tal-fond imsemmi u l-konsegwenti dritt li jharrek jew jigi mharrek fir-rigward ta' l-istess, jispetta lillu minghajr il-htiega ta' l-intervent ta' martu fil-proceduri giudizzjarji relattivi<sup>11</sup>.

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti ghandha tigi michuda.

Sorvolata din il-kwistjoni jehtieg issa jigi investigat il-meritu ta' l-azzjoni attrici fid-dawl tar-rimanti eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Ellul u Asare.

Bl-azzjoni odjerna l-attur jitlob li l-kirja li saret mill-konvenuta Pauline Ellul a favur il-konvenuta l-ohra Carmen Asare tal-fond 126, Zabbar Road, Paola, tigi dikjarata nulla billi, kontra dak dispost fil-Kodici Civili, saret minghajr il-kunsens tieghu bhala ko-proprjetarju. Konsegwenti ghal tali dikjarazzjoni ta' nullità, l-attur jitlob li jigi ordnat l-izgumbrament tal-fond in kwistjoni.

Il-konvenuti jilqghu ghat-talba attrici bl-eccezzjonijiet illi: (a) il-konvenuta Pauline Ellul, *qua* uzufрутwarja ta' tlett kwarti mill-proprjetà tal-fond in kwistjoni, kellha kull dritt tikrih lill-konvenuta Carmen Asare, partikolarment meta l-istess Carmen Asare hija ko-proprjetarja tal-fond u ilha

---

<sup>11</sup> Artikolu 1334(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

tabita fl-istess fond is-snin; (b) kontra dak allegat mill-attur, huwa kien ta l-kunsens tieghu ghal din il-kirja; (c) fid-dawl ta' tali fatti, l-azzjoni attrici hija rritwali billi l-procedura li kellha tigi adottata mill-attur kienet ohra u mhux dik odjerna; u (d) il-konvenuta Ellul *qua* uzufрутtwarja u l-konvenuta Asare *qua* ko-proprietarja u inkwilina ghandhom titolu validu fil-Ligi biex jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni.

Il-konvenuti jelaboraw il-bazi tad-difiza taghhom fin-Nota ta' Sottomissjonijiet ipprezentata minnhom fis-16 ta' Frar 2010, fejn jissottomettu li *jirrizulta mix-xhieda kollha prodotti, illi l-esponenti Pauline Ellul, flimkien ma' uliedha ghandhom tliet kwarti (3/4) indivizi, fil-waqt li r-rimamenti kwart (1/4) jappartejni lill-attur Emmanuel. L-istess Pauline Ellul, ghandha l-uzufрутt ta' l-istess fond*<sup>12</sup>. Illi ghal diversi snin, l-esponenti Pauline Ellul, flimkien ma' zewgha John [recte: Joseph] Ellul, stabbilew l-imsemmi fond bhala d-dar matrimonjali taghhom. **B'hekk ifisser illi l-esponenti Pauline Ellul ghandha l-pussess ta' l-istess fond**<sup>13</sup>. Illi, skont is-sottomissjonijiet ta' l-attur, l-oggezzjoni tieghu, hija illi l-esponenti Pauline Ellul, agixxiet bi ksur ta' l-Artikolu 1527 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi skont hu, l-esponenti Pauline Ellul kien messha jew titlob il-kunsens tieghu, jew inkella fin-nuqqas, titlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti sabiex taghmel dan. Illi mill-fatti jirrizulta bic-car illi l-esponenti **Pauline Ellul, kienet l-uniku persuna illi kellha pussess, jew almenu d-dritt eskulssiv li tippossjedi l-imsemmi fond, u dan stante li fl-ewwel lok, kienet uzufрутtwarja ta' l-istess fond, u fit-tieni lok, peress li kellha id-dritt ta' abitazzjoni skont il-ligi, bhala il-konjugi superstiti, stante li dan kien id-dar matrimonjali taghha flimkien ma' zewgha, u dan kif stabbilit permezz ta' l-Artikolu 633A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif kien jaqra qabel l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XVIII ta' l-2004, peress li l-mewt ta' l-imsemmi zewgha Joseph Ellul sehhet nhar it-8 ta' Ottubru 1994**<sup>14</sup>. Illi l-artikolu illi qieghed jinvoka l-attur f'din il-kawza

---

<sup>12</sup> Enfasi tal-Qorti.

<sup>13</sup> Enfasi tal-Qorti.

<sup>14</sup> Enfasi tal-Qorti.

*kien ikun validu li kieku ma kienx jezisti l-uzufrutt, u d-dritt ta' abitazzjoni li tgawdi minnu l-esponenti Pauline Ellul. Illi l-artikolu in kwistjoni, huwa biss applikabbli meta wiehed jew aktar mill-komproprietarji jaqbad u jikri minghajr il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni tal-komproprietarji l-ohra jew minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti, fond li jappartejni lill-komproprietarji kollha, izda mhux meta dak il-komproprietarju, jew anke addirittura terz ikun jippossjedi l-haga permezz ta' uzufrutt jew b'titolu iehor temporaneju<sup>15</sup>.*

In sostenn tal-pretensjonijiet taghhom il-konvenuti jiccitaw dak dispost fl-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u jissottomettu li kwalunkwe successur ta' xi hadd li jippossjedi proprjetà immobbli, b'uzufrutt jew b'titolu temporanju iehor, ghandu jaccetta kwalunkwe kiri li tkun nghatat ta' l-istess oggett minn dik il-persuna, meta din il-kirja tkun saret taht kundizzjonijiet gusti, u fil-kaz ta' bini ghal erba' snin. B'hekk isegwi illi fil-kaz li dak l-uzufrutt jew titolu temporanju jispicca fil-kors ta' kiri li jkun sar mill-uzufruttwarju jew persuna li tippossjedi b'titolu temporanju, is-successuri ta' l-uzufruttwarju jew ta' dak it-titolu temporanju, ghandhom jaccettaw dik il-kirja kemm-il darba tkun saret taht kundizzjonijiet gusti, u ghal erba' snin. Jigifieri, mhux biss illi l-uzufruttwarju jew il-persuna li tippossjedi b'titolu temporanju ma tistax tikri, izda talli wkoll, torbot lis-successuri taghha b'dik il-kirja, kemm-il darba jirrizultaw il-kundizzjonijiet suindikati ... Illi ghalhekk, implicitament l-artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta qiegheed juri bic-car illi l-uzufruttwarju, jew addirittura persuna li tkun qed tippossjedi haga taht titolu temporanju, bhal ma' tippossjedi l-konvenuta Pauline Ellul, altru milli tista' taghti b'kiri, l-imsemmi fond, li jista addirittura ikun kompletament proprjetà assoluta ta' terzi<sup>16</sup> ... Illi fil-kaz odjern, il-komunjoni tal-proprjetà illi tezisti bejn l-attur, il-konvenuti u terzi (ossia Mary Ellul il-bint l-ohra tal-konvenuta Pauline Ellul) hija biss incidental ghall-mertu tal-kawza odjerna, u dan peress illi l-kwistjoni kollha f'din il-kawza, mhix fil-fatt jekk, komproprietarju kellux id-dritt li jikri, minghajr il-kunsens ta' x'uhud mill-

<sup>15</sup> Fol. 124 tal-process.

<sup>16</sup> Fol. 125 sa' 126 tal-process.

*komproprietarji l-ohra, izda jekk, uzufruttwarju, jew addirittura persuna li tippossjedi permezz ta' titolu temporanju setghetx taghti b'kiri l-imsemmija proprjeta, waqt li dak l-uzufrutt, jew addirittura titolu temporanju, ikun ghadu vigenti, u jekk allura kwalunkwe sid ta' l-istess proprjeta setax waqt li dak l-uzufrutt jew titolu temporanju, jkun ghadu fis-sehh, jattakka l-istess koncessjoni lokatizja, bhal ma qed jaghmel l-attur fil-kawza odjerna<sup>17</sup>.*

Il-konvenuti jikkontendu ulterjorment illi ladarba t-titolu ta' uzufrutt tal-konvenuta Pauline Ellul ghadu fis-sehh l-ebda wiehed mill-komproprietarji ta' l-istess fond ma jistghu joggezzjonaw ghal dan il-kiri, fil-kors ta' dan it-titolu temporanju. Huwa biss meta jintemm dan it-titolu, illi huma ghandhom id-dritt, illi ma jaccettawx it-tkomplija ta' dik il-kirja, fil-kaz li jidhrilhom illi d-dispost ta' l-Artikolu 1530 ma giex sodisfatt ... B'dan ghalhekk ifisser, illi f'dan l-istadju, il-Qorti lanqas biss ghandha tinvestiga jekk il-kiri in kwistjoni sarx taht kundizzjonijiet gusti, jew skont it-termini suindikati, stante li ghadu vigenti, it-titolu temporanju ta' l-esponenti Pauline Ellul. Illi, jirrizulta bic-car, sew mid-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1530 u 341 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll mid-decizzjonijiet moghtija mill-Qrati taghna, illi l-azzjoni attrici, ma tistax tirnexxi, sakemmm ghadu vigenti l-uzufrutt, jew it-titolu temporanju li tgawdi minnu l-esponenti Pauline Ellul<sup>18</sup>.

Minn dawn is-sottomissjonijiet jirrizulta evidenti li l-konvenuti jikkontendu li l-konvenuta Pauline Ellul kellha kull dritt tikri l-fond in kontestazzjoni lill-konvenuta l-ohra Carmen Asare minghajr il-kunsens tal-ko-proprietarji l-ohra, fosthom l-attur, jew minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, ghaliex ghandha l-pussess jew almenu d-dritt esklussiv ta' pussess tal-fond billi hi uzufruttwarja tal-fond, intiz dan l-uzufrutt fuq il-fond intier, u addirittura billi tgawdi dritt ta' abitazzjoni fuq l-istess imsemmi fond.

Fil-fehma tal-Qorti però din il-kontestazzjoni hi bbazata fuq affermazzjonijiet ghal kollox zbaljati li jirrendu d-difiza tal-konvenuti kompletament insostenibbli.

---

<sup>17</sup> Fol. 128 tal-process.

<sup>18</sup> Fol. 126 tal-process.



Ghalkemm il-konvenuti jikkontendu li l-konvenuta Pauline Ellul ghandha l-uzufrutt fuq il-fond 126, Zabbar Road, Paola, mill-provi prodotti jirrizulta li in verita' ghandha l-uzufrutt biss fuq **nofs indiviz** minn tali fond, ossia fuq is-sehem ta' zewgha Joseph Ellul, illum devolut favur uliedu Carmen Asare u Mary Ellul bhala werrieta universali tieghu.

In segwitu ghall-mewt ta' Leonardo u Mary konjugi Ellul il-fond in kwistjoni ghadda ghand l-erba' uliedhom Emanuele (l-attur), Joseph (ir-ragel tal-konvenuta Pauline Ellul), Jane Weaver u Catherine Weaver, fi kwoti indaqs u indivizi bejniethom, b'dan li kull wiehed minnhom kellu sehem ta' kwart indiviz. Dana jirrizulta car mid-denunzji ta' Leonardo u Mary konjugi Ellul esebiti minn fol. 54 sa' 66 tal-process.

Tul iz-zwieg tieghu mal-konvenuta Pauline Ellul, Joseph Ellul akkwista s-sehem indiviz ta' hutu Jane Weaver u Catherine Weaver, b'dana li gie fi proprjeta' ta' nofs indiviz mill-fond in kwistjoni bin-nofs indiviz l-iehor di proprjeta' ta' martu Pauline Ellul in kwantu ghal kwart indiviz, u ta' l-attur Emanuele Ellul in kwantu ghar-rimanti kwart indiviz. Dana jirrizulta mill-affidavit tal-konvenuta Pauline Ellul, Dok. "PE" a fol. 69 tal-process, u mill-kuntratti ta' bejgh datati rispettivament 16 ta' Frar 1977 u 19 ta' Marzu 1986, Dok. "PE1" u Dok. "PE2" a fol. 70 sa' 78 tal-process.

In segwitu ghall-mewt ta' Joseph Ellul fit-8 ta' Ottubru 1994, sehemu mill-fond in kwistjoni ddevolva favur uliedu Carmen Asare u Mary Ellul, fi kwoti indaqs u indivizi bejniethom, bhala eredi universali tieghu. Dan is-sehem però hu suggett ghall-uzufrutt favur martu l-konvenuta Pauline Ellul. Dana jirrizulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb datata 7 ta' April 1995, Dok. "PE4" a fol. 83 sa' 85 tal-process.

B'hekk is-sitwazzjoni attwali hi li l-fond 126, Zabbar Road, Paola, huwa di proprjeta' tal-konvenuta Carmen Asare u ta' Mary Ellul in kwantu ghal nofs indiviz bejniethom, liema

nofs indiviz huwa soggett għall-uzufrutt favur il-konvenuta Pauline Ellul, u ta' l-istess konvenuta Pauline Ellul in kwantu għal kwart indiviz u ta' l-attur Emanuele Ellul in kwantu għar-rimamenti kwart indiviz.

Il-konvenuti jallegaw ukoll li l-konvenuta Pauline Ellul għandha d-dritt ta' abitazzjoni fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni billi fiz-zmien dan kien id-dar matrimonjali tagħha u ta' zewgħa. Mill-provi prodotti però din l-allegazzjoni wkoll tirrizulta għal kollox infondata, kemm fattwalment kif ukoll guridikament.

L-Artikolu 633 (originarjament 633A) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprova li *min jibqa' haj mill-mizzewgin ikollu jedd li jabita fil-post li jkun jintuza bhala r-residenza principali ta' dak li jibqa' haj meta tmut il-parti l-oħra, meta dak il-post ikun proprjetà assoluta ta' jew mizmum b'enfitewsi mill-parti li tmut jew wahedha jew flimkien ma' min jibqa' haj*<sup>19</sup>. Ma hemm l-ebda dubju li fil-kaz in ezami dan l-aħhar rekwizit ma jissussistix billi l-fond in kwistjoni qatt ma kien proprjetà assoluta ta' Joseph Ellul wahdu jew flimkien ma' martu l-konvenuta Pauline Ellul.

Għalkemm fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jikkontendu li l-konvenuta Pauline Ellul tgawdi dritt ta' abitazzjoni fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni bis-sahha ta' l-Artikolu 633A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta kif kien jaqra qabel l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XVIII ta' l-2004, il-Qorti tirrileva li it-test tal-Ligi iktar 'l fuq riprodott kien u baqa' jaqra l-istess nonostante l-emendi introdotti bis-sahha ta' l-imsemmi Att ta' l-2004.

In effetti l-Att XVIII ta' l-2004 introduca s-segweni emendi għall-Artikolu 633A – *L-artikolu 633A tal-Kodici għandu jigi emendat kif gej: (a) id-disposizzjoni għandha tigi enumerata mill-gdid bhala l-artikolu 633; (b) minflok is-subartikoli (3) u (4) għandu jidhol dan li gej: (3) Għall-finijiet ta' l-artikoli 631 u 632, il-post li jkun suggett għall-jedd ta' abitazzjoni taht dan l-artikolu jithalla barra mill-wirt tal-parti li tmut li fuqu l-parti li tibqa' hajja jkollha sehem*

---

<sup>19</sup> Enfasi tal-Qorti.

*riservat. (4) Id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 395 ma japplikawx ghall-jedd ta' abitazzjoni moghti taht dan l-artikolu; u (c) fis-subartikolu (5) tieghu, minflok il-kliem "il-legittima jew xi sehem mill-mewt tal-parti li tmurt riservata ghal xi persuna ohra" ghandhom jidhlu l-kliem "is-sehem riservat li jmiss lil xi persuna ohra". Huwa evidenti li t-test tas-subartikolu 1 ta' l-Artikolu 633A (illum 633) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, ma giex emendat u baqa' jaqra l-istess.*

Il-fatt li l-konvenuta Pauline Ellul ghandha l-uzufrutt fuq nofs indiviz mill-fond in kontestazzjoni ma jaghtihiex id-dritt li tikri l-fond minghajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra jew minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, ghaliex id-dritt li tikri l-fond b'mod unilaterali jissussiti biss meta l-uzufrutt ikun **fuq il-fond intier** u mhux biss fuq sehem indiviz mill-fond.

Dana jirrizulta b'mod car mis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Gatt noe et v. Helen Seychell**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Frar 1997<sup>20</sup>, fejn b'referenza ghas-sentenza "Gabriele v. Zahra" deciza fis-26 ta' Gunju 1957 inghad: *din is-sentenza irriteriet illi meta l-uzufruttwarju li kkonceda l-lokazzjoni kien anke ko-proprjetarju allura l-aspett guridiku tal-kwistjoni jinbidel ghax allura l-lokazzjoni tkun saret anke minn ko-proprjetarju u ghalkemm ma tkunx saret bil-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra jew bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti tibqa' ssehh jekk ma tkunx impunjata mill-ko-proprjetarji l-ohra fi zmien preskritt mil-Ligi. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sentenza li tippostula li l-ko-proprjetarju ta' fond soggett ghall-uzufrutt fl-intier tieghu ta' wiehed mill-istess ko-proprjetarji<sup>21</sup> jistghu b'xi mod joggezzjonaw ghall-kirja li dan ikun ghamel favur terzi fil-kors ta' l-uzufrutt. Dan huwa ghal kollox skorrett legalment. **Fond suggett kollu ghall-uzufrutt hu sottratt mill-pussess tan-nudi proprjetarji u dawn bl-ebda mod ma jistghu jikkontestaw il-mod kif l-uzufruttwarju jgawdi mill-fond soggett ghall-uzufrutt nonostante c-***

<sup>20</sup> Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta – Vol. LXXXI – ii – 991.

<sup>21</sup> Enfasi ta' din il-Qorti.

**cirkostanza li dan ikun bhalhom ko-proprjetarju<sup>22</sup>.** Skond il-ligi l-uzufruttwarju ghandu dritt li jikri lil terzi l-fond li huwa jgawdi. Il-ligi tiddisponi kif din il-kirja ghandha tkun irregolata kif ukoll li din il-lokazzjoni minnu maghmula tibqa' torbot lis-sid u allura n-nudi proprjetarji anke wara li jigi tterminat l-uzufrutt sakemm jigu rispettati l-kondizzjonijiet li tiddisponi l-ligi. Hu allura kontro-sens guridiku li wiehed jikkonsidra li l-ko-proprjetarju li **hu ukoll uzufruttwarju tal-fond intier<sup>23</sup>** jiqtieghed f'posizzjoni anqas vantaggjuza fid-drittijiet tieghu li jikri l-fond minn uzufruttwarju li ma jkunx hekk ko-proprjetarju kif ukoll kontro-sens illi l-inkwilin li jjeħu b'kiri fond minghand uzufruttwarju jkun ukoll ko-proprjetarju jiqtieghed f'posizzjoni ta' riskju akbar fir-rigward tar-rikonoxxient tal-kirja minghand il-ko-proprjetarji l-oħra minn inkwilin illi jkun kera lill-uzufruttwarju li ma jkunx ukoll ko-proprjetarju...

Bl-uzufrutt fuq nofs indiviz mill-fond meritu tal-kontestazzjoni, il-konvenuta Pauline Ellul ma ghandhiex il-pussess esklussiv rikjest biex tista' tikri l-istess fond b'mod unilaterali izda necessarjament ghandha tottjeni l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kif dispost fl-Artikolu 1527 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan l-artikolu tal-Ligi hu *intimament allaccjat mal-kuncett tal-komunjoni tal-beni*. Li jfisser li hekk kif wiehed mill-ko-proprjetarji ta' fond komuni ma jistax jaqbad u jokkupa dak il-fond kontra l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra, jew jipprekludi lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-istess fond (Vol. XXXIX PI p265), hekk ukoll "un comproprietario non potrebbe dare in locazione, indipendentemente dagli altri comproprietari, la sua quota indivisa della cosa, perchè in quel caso egli verrebbe a dare il diritto di godere della cosa tanto per la parte sua proprio quanto per la parte indivisa dei suoi comunisti, poichè l'inquilino non potrebbe godere della parte del locatore senza godere della parte dei comproprietari". (Vol. XXVI PII p251)<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Enfasi ta' din il-Qorti.

<sup>23</sup> Enfasi ta' din il-Qorti.

<sup>24</sup> Raymond Parnis noe v. S.R. Woodwork Limited, Citaz. Nru. 567/97PS deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Novembru 2003.

Il-fatt li l-pussess esklussiv tal-fond hu element necessarju biex persuna b'titolu temporanju tista' tikri lill-terzi minghajr il-htiega tal-kunsens tal-ko-proprjetajri jew kompossessuri l-oħra jirrizulta b'mod car mis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Camilleri pro et noe et v. Lilian Gatt et, Citaz. Nru. 92/97**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-8 ta' Mejju 2009 – prezentement soggetta għal appell – fejn il-lokazzjoni koncessa favur il-konvenuta f'dawk il-proceduri giet ikkonfermata bhala valida għaliex *inter alia* l-lokatrici kellha l-posizzjoni singolari ta' uzufruttwarja ta' nofs indiviz u ta' proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor, b'dana li kellha t-tgawdija u disponibilità assoluta tal-fond – element li, jigi ribadit, ma jissussistix fil-kaz in ezami.

Fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jallegaw li l-attur ta l-kunsens tieghu għall-lokazzjoni koncessa mill-konvenuta Pauline Ellul a favur Carmen Asare izda din l-allegazzjoni ma tirrizultax ippruvata. Apparte l-fatt li l-attur persistentement caħad li qatt ta l-kunsens tieghu għal tali kirja, in kontro-ezami l-konvenuta Pauline Ellul iddikjarat *in risposta għad-domanda jekk tlabtx permess lill-attur meta gejt biex nikri l-fond lit-tifla tieghi Carmen Asare jiena nghid li kunsens jiena ma kontx tlabtulu u din għar-raguni li jiena ma kontx naf li kelli bzonn il-kunsens tieghu u fi kwalunkwe kaz kont qed nifhem li kont se ndaħhal aktar kera u ngħaddilu sehem ikbar ta' kera. Jiena nerga' nghid li l-post krejtu lil binti minn jeddi u jiena ma kontx tlabt il-permess lil Emanuel Ellul għar-raguni illi apparti l-fatt li ma kontx naf li rrid nitolbu l-permess lanqas hsibt li kien se jghidli xejn għax għaliha kien ihobbna u ma kien se jghid xejn. Nghid ukoll li lanqas kont tlabtu kemm ried kera ta' sehemu minn dan il-fond<sup>25</sup>.*

Il-konvenuta Carmen Asare, wkoll in kontro-ezami, tgħid *b'referenza għat-tieni paragrafu ta' l-affidavit tieghi a fol. 100 tal-process fejn jien qed nghid li kont tlabt il-permess lill-mama tieghi u jigifieri l-konvenuta Pauline Ellul biex tikrili l-fond meritu tal-kontestazzjoni jiena nikkonferma li għal dan kont tlabt permess biss lill-mama tieghi<sup>26</sup>.*

<sup>25</sup> Seduta ta' l-1 ta' Gunju 2010, fol. 113 tal-process.

<sup>26</sup> Seduta ta' l-1 ta' Gunju 2010, fol. 110 tal-process.

Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta car li kontra dak pretiz mill-konvenuti l-konvenuta Pauline Ellul ma kellha ebda dritt li tikkoncedi l-fond 126, Zabbar Road, Paola, in lokazzjoni lill-konvenuta Carmen Asare minghajr ma ssegwi dak dispost fl-Artikolu 1527 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant il-koncessjoni lokatizja ta' l-24 ta' April 2001 necessarjament ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett fil-Ligi.

Ghaldaqstant, it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti ghandha tigi michuda.

Il-konvenuti jissollevaw eccezzjoni ulterjuri ghat-talba attrici u jikkontendu li fi kwalunkwe kaz ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond meritu tal-kontestazzjoni stante li: (a) il-konvenuta Pauline Ellul hi uzufрутtwarja tal-fond in kwistjoni; u li (b) il-konvenuta Carmen Asare hija ko-proprietarja tal-fond oltre li ghandha titolu ta' lokazzjoni.

L-infondatezza ta' din l-eccezzjoni ulterjuri tirrizulta cara mill-fatt li gie ormai stabbilit li l-konvenuta Pauline Ellul ma ghandhiex l-uzufрутt fuq il-fond intier izda biss fuq sehem ta' nofs indiviz, u li l-konvenuta Carmen Asare ma ghandhiex titolu validu ta' lokazzjoni billi l-koncessjoni lokatizja tal-fond favur taghha ma saritx ai termini tal-Ligi.

Ghalkemm il-konvenuta Carmen Asare hija ko-proprietarji tal-fond meritu tal-kontestazzjoni xorta wahda ma ghandiex id-dritt li tibqa' in okkupazzjoni ta' l-istess fond u dana billi *komproprietarju jista' jibqa' fid-dgawdija esklussiva tal-haga in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fid-dgawdija esklussiva tal-oggett minn qabel ma tinholq il-komproprietà*<sup>27</sup>.

Mill-provi prodotti, partikolarment mill-affdavit ta' l-istess konvenuta Carmen Asare, jirrizulta li l-imsemmija konvenuta dahlet fid-dgawdija esklussiva tal-fond in kontestazzjoni kwazi seba' snin wara li nholqot il-ko-proprietà bejnha u l-ko-proprietarji l-ohra, u cioè meta dan

---

<sup>27</sup> Silvia Caruana et v. Mary Genovese, Citaz. Nru. 215/00, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Novembru 2004. Enfasi ta' din il-Qorti.

gie koncessa lilha b'lokazzjoni minn ommha fl-24 ta' April 2001. Fl-affidavit taghha tghid *ahna bqajna noqghodu hemm [ossia fil-fond meritu tal-kontestazzjoni] sakemm dan il-post laqtitu sajjetta madwar xi 25 sena ilu. Allura konna morna noqghodu fil-post ta' villeggjatura go Wied il-Ghajn. Il-papa beda jirrangah izda ma lahaqx lestih ghax iet fl-1994. Insomma fl-1992 jien kont izzewwigt u meta isseparajt ghedt lill-mama biex tikrili l-post ta' Rahal Gdid ta' fejn konna noqghodu qabel ma kien intlaqat bis-sajjeta, peress li kien baqa maghluq, ghax wara li miet il-papa, il-mama baqghet Wied il-Ghajn, u minflok jibqa' maghluq ghax skond kif jghidu aktar ser issirlu hsara<sup>28</sup>.*

Il-Qorti taghmilha cara li ghalkemm il-konvenuta Pauline Ellul ghandha wkoll sehem fi proprjeta mill-fond meritu tal-kontestazzjoni, oltre l-uzufrutt fuq nofs indiviz, xorta wahda ma ghandhiex id-dritt ta' okkupazzjoni tal-fond meritu tal-kontestazzjoni ad eskluzzjoni tal-ko-proprjetarji l-ohra u dana billi kif gia inghad iktar 'l fuq *wiehed mill-ko-proprjetarji ta' fond komuni ma jistax jaqbad u jokkupa dak il-fond kontra l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra, jew jipprekludi lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-istess fond.*

Ghaldaqstant, l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti ghandha tigi michuda wkoll.

In fine ser tigi trattata r-raba' eccezzjoni sollevata mill-konvenuti fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom ossia, l-eccezzjoni li l-azzjoni attrici hija irritwali peress illi l-ligi Civili tipprovdi l-procedura li ghandha tigi segwita meta fond komuni jinghata b'lokazzjoni, liema procedura l-attur naqas li jsegwi.

Ghalkemm wiehed jippresumi li l-procedura li qed jaghmlu referenza ghalha l-konvenuti hija dik kontemplata fl-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, min-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom jidher li dan mhux hekk.

---

<sup>28</sup> Dok. "CA", fol. 100 tal-process.

Fl-imsemmija Nota l-konvenuti jissottomettu li *huwa minnu illi l-esponenti Pauline Ellul, kriet il-fond ossia bini, lill-bintha Carmen Asare, ghall-terminu ta' hamsa u ghoxrin sena (25), jigifieri aktar minn dak li jindika l-Artikolu succitat [l-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta] izda f'dan l-istadju, ghaladarba it-titolu ta' Pauline Ellul, ghadu vigenti, u ghalhekk hawnhekk mhux qed nitrattaw kaz, fejn is-successuri qed jopponu ghall-kirja maghmula mill-awturi taghhom, stante li t-titolu temporaneju ghadu fis-sehh, u allura wiehed ma jistax jittellem dwar successuri ta' dak it-titolu temporanju, stante li f'dan l-istadju dawn ghadhom ma jezistux. Illi sakem ghadu fis-sehh, dan it-titolu temporanju ta' Pauline Ellul, l-ebda wiehed mill-komproprietarji ta' l-istess fond, ma jistghu joggezzjonaw ghal din il-kiri, fil-kors ta' dan it-titolu temporanju. Huwa biss meta jintemm dan it-titolu, illi huma ghandhom id-dritt, illi ma jaccettawx it-tkompli ta' dik il-kirja, fil-kaz li jidhrilhom illi d-dispost ta' l-Artikolu 1530, ma giex sodisfatt. Illi ghalhekk, implicitament, l-artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta qiegħed juri bic-car illi uzufruttwarju, jew addirittura persuna li tkun qed tippossjedi haga tat titolu temporanju, bhall ma' tippossjedi l-konvenuta Pauline Ellul, altri milli tista' tagħti b'kiri l-imsemmi fond li jista' addirittura ikun kompletament proprjetà assoluta ta' terzi. B'dan ghalhekk ifisser, illi f'dan l-istadju, il-Qorti lanqas biss ghandha tinvestiga jekk il-kiri in kwistjoni sarx taht kundizzjonijiet gusti jew skont it-termini sunindikati, stante li ghadu vigenti, it-titolu temporanju ta' l-esponenti Pauline Ellul<sup>29</sup>.*

B'hekk jekk skond il-konvenuti l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1527 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta mhux applikabbli għall-kaz in ezami u f'dan l-istadju huwa intempestiv li wiehed jipprocedi ai termini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema hi l-procedura li skond huma kellu jsegwi l-attur?

Fin-nuqqas ta' gustifikazzjoni cara u konkreta tar-raba' eccezzjoni minnhom sollevata, din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda wkoll.

---

<sup>29</sup> Fol. 126 tal-process.



Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom kif ukoll tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti, tilqa' t-talba attrici u filwaqt li tiddikjara l-lokazzjoni tal-fond 126, Zabbar Road, Paola, maghmula mill-konvenuta Pauline Ellul favur il-konvenuta Carmen Asare bis-sahha ta' skrittura privata datata 24 ta' April 2001 nulla u bla effetti fil-Ligi in kwantu ma saritx in konformita' ma' dak dispost fl-Artikolu 1527 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, tordna li l-fond 126, Zabbar Road, Paola, jigi zgumbrat b'dana li l-konvenuta Carmen Asare ghandha zmien tlett (3) xhur dekorribbli mill-llum biex tohrog u tivvaka tali fond.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri, inkluzi dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni li giet michuda bis-sahha ta' sentenza ta' din il-Qorti pronuncjata fis-17 ta' Jannar 2007, jibqghu a karigu tal-konvenuti Pauline Ellul u Carmen Asare.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----