MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 1893/2001/1

John Ellul u Modesta mart Carmelo Dalli

Vs

Vincenza mart Anthony Cassar; Modesta mart Oscar Farrugia; Catherine mart Charles Ciappara; Raymond Ellul; Joseph Ellul, Maud Ellul; Jane mart it-Tabib Godfrey Vella Baldacchino; Maria Ellul u Angelo Ellul.

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-14 ta' Dicembru, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi Dun Raymond Ellul miet fit-8 ta’ Novembru, 1997 u halla testment tat-22 ta’ April, 1996 in Atti Nutar Dr. Philip Said.

2. Illi l-kontendenti atturi u konvenuti huma l-eredi tal-imsemmi Dun Raymond Ellul in kwantu ghal wiehed minn erba’ parti indiviza lil ohtu Roza armla minn Francesco Abdilla; wahda minn erba’ parti indiviza lil huh John Ellul; wahda minn ebra’ parti indiviza lil Modesta mart Oscar Farrugia u lil Catherine mart Charles Ciappara, ahwa Ellul, tfal ta’ huh il-mejjet Michelangelo bejniethom; u wahda minn ebra’ parti indiviza lin-neputijiet tieghu, tfal ta’ huh il-mejjet Michele Ellul cioe’ Angelo, Raymond, Joseph, Maud, Jane mart it-tabib Godfrey Vella Baldacchino u Maria ahwa Ellul f’porzjonijiet ugwali bejniethom.

3. Illi fit-13 ta’ Novembru, 1998 mietet Roza Abdilla u s-sehem taghha ghadda ghand uliedha Modesta mart Carmelo Dalli u Vincenza mart Anthony Cassar.

4. Illi l-atturi ma jixtiequx jibqghu aktar in komunjoni mal-konvenuti u bejniethom fl-assi ereditarji tal-mejjet Dun Raymond Ellul.

Ghalhekk talbu l-atturi biex din il-Qorti:

1. tillikwida l-assi tal-eredita’ ta’ Dun Raymond Ellul okkorrendo permezz tal-opra ta’ periti nominali;

2. tiddividi l-assi hekk likwidati bejn il-kontendenti u dan fil-kwota ta’ wiehed minn tmien parti kull wiehed favur ta’ Modesta mart Carmelo Dalli u Vincenza mart Anthony Cassar; wiehed minn erba’ parti favur ta’ John Ellul; wiehed minn tmien parti lil kull wiehed minn Modesta mart Oscar Farrugia u Catherine mart Charles Ciappara; u wiehed minn erbgha u ghoxrin parti lil kull wiehed minn Angelo Ellul, Raymond Ellul, Joseph Ellul, Maud Ellul, Jane Vella Baldacchino u Maria Ellul;

3. tassenja l-kwoti hekk divizi lill-kontendenti;

4. tinnomina nutar sabiex jircievi u jippubblika l-att opportun u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konveuti kollha ad eccezzjoni tal-konvenuta Catherine mart Charles Ciappara li in forza taghha ecceppew:

1. Illi fl-ewwel lok jigi notat illi ghalkemm jissemma fil-korp tac-citazzjoni l-konvenut Angelo Ellul ma jiffigurax fl-okkju tal-kawza.

2. Fit-tieni lok l-eccipjenti ma jopponux ghall-likwidazzjoni tal-assi ta' Dun Raymond Ellul b'dan li d-divizjoni ghandha ssir bla hsara ghall-interessi tal-kondividendi kollha.

3. Illi l-eccipjenti dejjem urew ruhhom propensi li jaqsmu purche' l-qasma tkun ekwitattiva u skond il-ligi. Ghalhekk m'ghandhomx ibghatu l-ispejjez tal-istanza.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuta Catherine mart Charles Ciappara li in forza taghha eccepiet:

1. Illi l-konvenuta m'ghandha l-ebda oggezzjoni sabiex issir il-qasma kif rikjesta fic-citazzjoni, salv pero' illi una volta ser issir qasma tal-assi ereditarji tal-mejjet Dun Raymond Ellul, ikun utili u opportun li l-parti assenjata lill-konvenuta ikun sehem gia' diviz u mhux in komunjoni ma' Modesta mart Oscar Farrugia;

2. Illi l-konvenuta qatt ma oggezzjonat li ssir din il-qasma u ghalhekk m'ghandhiex tbaghti l-ispejjez ta' din il-procedura.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Marzu, 2002, li in forza tieghu hatret lil AIC Joseph Ellul Vincenti bhala Perit Tekniku, bil-fakoltajiet soliti, inkluza dik li jisma’ l-provi bil-gurament u biex ihejji pjan ta’ divizjoni f’kaz li jara li l-proprieta’ hija divizibbli bla diskapitu.

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit Tekniku;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku li gie minnu prezentat fl-20 ta’ Gunju, 2002, u debitament mahluf fl-14 ta’ Novembru, 2002;

Rat in-Nota ta’ Maud Ellul tat-18 ta’ Novembru, 2002, li biha talbet il-hatra ta’ periti addizzjonali;

Rat in-Nota ta’ l-istess Maud Ellul tat-13 ta’ Jannar, 2003, li biha rrinunzjat ghat-talba taghha ghal-hatra ta’ periti addizzjonali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta’ Jannar, 2003, fejn gie registrat qbil bejn il-partijiet li l-art fi Triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba, ma tigix inkluza fid-divizjoni peress li l-partijiet qieghdin f’konvenju ghal bejgh ta’ dik l-art lill-terzi;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza tad-divizjoni tal-wirt tar-Reverendu Dun Raymond Ellul li miet fit-8 ta’ Novembru, 1997. L-eredi tieghu kienu erba’, u cioe’, Roza Abdilla, John Ellul, Mikelangelo Ellul u Michael Ellul. Minn dawn hu biss John Ellul li ghadu haj, waqt li hutu l-ohra mietu u l-eredi

taghhom huma Modesta Dalli u Vincenza Cassar, ulied Roza Abdilla, Modesta Farrugia u Catherine Ciappara, ulied Mikelangelo Ellul, u Aneglo Ellul, Raymond Ellul, Joseph Ellul, Maud Ellul, Maria Ellul u Jane Vella Baldacchinio, ulied Michael Ellul.

Il-kwoti tal-kontendenti huma, ghalhekk, is-segwenti:

John Ellul	:	¼
Modesta Dalli	:	1/8
Vinceza Cassar	:	1/8
Modesta Farrugia	:	1/8
Catherine Ciappara	:	1/8
Angelo Ellul	:	1/24
Raymond Ellul	:	1/24
Joseph Ellul	:	1/24
Maud Ellul	:	1/24
Maria Ellul	:	1/24
Jane Vella Baldacchino	:	1/24

Fuq dan m'hemmx diskapitu bejn il-partijiet u hemm qbil. Lanqas ma hemm kontestazzjoni dwar l-assi immobiljari li jridu jinqassmu, u din il-proprieta' tikkonsisti f'dan li gej:

1. Dar numru 1 u 2 Triq iz-Zurrieq, Qrendi

2. Remissa numru 30, Triq Valletta, Mqabba

3. Dar numru 31, Triq Valletta, Mqabba

4. Wiehed minn Hamsa – Art Triq Tal-Gilju, Mqabba

5. Art fi Triq Guze Muscat, Qrendi

6. Art Triq il-Hniena, Qrendi

7. Art Triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba

8. Ghalqa fuq barra ta' Muddejn, Qrendi

9. Ghalqa fuq gewwa Ta' Muddejn, Qrendi

10. Nru 1 Triq il-Knisja, Qrendi.

Minn din il-lista trid tigi eskluza l-art fi triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba (numru 7), peress li l-partijiet qeghdin fuq konvenju ghal bejgh taghha lil terzi.

Il-Perit Tekniku, fir-rapport tieghu, ikkonkluda illi peress li l-werrieta huma hdax, u kull iwhed irid sehemu mill-proprieta', u peress li hemm sitt werrieta li sehemhom hu ta' 1/24 kull wiehed, il-fondi m'humiex komodament divizzibbli u kwindi jridu jinbieghu in licitazzjoni u r-rikavat jinqasam skond il-kwoti rispettivi ta' kull werriet.

Nonostante l-fatt li, fin-Nota tal-Eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti ddikjaraw li d-divizjoni tista' ssir basta din ma tkunx ta' hsara ghall-interessi tal-kondividendi kollha, u nonostante l-fatt li l-werrieta kollha iddikjaraw mal-Perit Tekniku li huma riedu li kull wiehed jiehu sehemu issa f'din id-divizjoni, waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-eredi ta' Michael Ellul riedu jibqghu in komun u jiehdu sehemhom ta' kwart indiviz in-natura tal-ghelieqi fuq barra u fuq gewwa ta' Muddejn, Qrendi. Il-partijiet l-ohra opponew din it-talba.

Il-Perit Tekniku, meta xehed in eskussjoni, qal li hu possibbli li dawn l-ghelieqi jinqassmu f'erba' porzjonijiet, pero' jonqos il-valur taghhom u jridu jinholqu servitujiet ta' passaggi minn porzjon ghall-ohra.

Din il-Qorti ma tistax taccetta t-talba tal-werrieta ta' Michael Ellul, u dan ghal diversi ragunijiet. L-ewwel nett, ma jaghmilx sens dak li qed jitolbu li, ghall-proprieta partikolari, il-qasma ssir bejn erba', u ghall-proprieta' l-ohra, il-Qorti tordna l-licitazzjoni peress li mhux divizibbli bejn hdax. Dan mhux permess bil-ligi. It-terminazzjoni tal-komunjoni tista' ssir jew tramite divizjoni in natura jew b'bejgh in licitazzjoni, imma, sakemm ma jkunx hemm qbil mill-kondividendi kollha, mhux permess li proprieta' tinqasam u ohra tinbiegh; jew il-proprieta' in komun hija passibbli ghad-divizjoni in natura, jew trid tinbiegh. Dak li

qed jitolbu l-eredi ta' Michael Ellul jekwivoli ghal qasma parzjali, li mhux permessa jekk mhux bil-kunsens tal-kondividendi kollha – ara s-sentenzi riportata fil-Vol.XXXV.11.458 u XXXV.1.188.

Inoltre, jekk jigi koncess il-qasma in natura ta' partijiet mill-proprieta', kif qed jitolbu l-eredi ta' Michael Ellul, isegwi li l-eredi ta' Roza Abdilla u ta' Mikelangelo Ellul ikollhom jibqghu in komun, meta dan huma ma jriduhx. Kull ko-proprietarju ghandu dritt jitlob id-divizjoni u jinsisti li sehemu, zghir kemm hu zghir, jiehdu fil-qasma, u ma jistax jigi mgieghel jiqba' in komun ghax hemm ohrajn li jirdu hekk jibqghu. L-artikolu 496 tal-Kodici Civili huwa car meta jghid li "hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni", u kwindi t-talba tal-konvenuti, eredi ta' Mikiel Ellul, mhux accettabbli anke fuq din il-konsiderazzjoni.

Apparti dan, il-qasma materjali kif miltuba, taffettwa l-valur ekonomiku tal-art. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Zammit vs Grech et" deciza fit-8 ta' Marzu, 1983, "*biex tinghata d-divizjoni mhux bizzejjed li l-beni in komuni jkunu jistghu materjalment u fizikament jigu divizi, imma jehtieg ukoll li l-beni jigu divizi komodament u bla diskapitu. Ikun hemm diskapitu wkoll meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu.*" Dan hu dak li kieku jigri f'dan il-kaz, specjalment mehud konsiderazzjoni tal-holqien tas-servitujiet neccessitati bil-qasma.

Il-Qorti ta' Kassazzjoni fl-Italja f'decizjoni taghha tad-29 ta' Mejju, 1976 (nru 1947, Giusti. Av. Mass. 1976, 859) irriteniet illi:

"Per determinare il credito di comoda divisibilita' di un immobile occorre non solo avere riguardo alla possibilita' di realizzarne la materiale divisione, ma e' necessario, altresi', considerare la eventualita' che dal frezionamento possa conseguire un deprezzamento dell'originario valore intrinsico del bene e che ai partecipanti vengono quindi attribuite porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero".

Il-qasma proposta, fil-fatt, tnaqqas il-valur ekonomiku tal-ghelieqi u, kwindi, anke fuq din il-konsiderazzjoni t-talba ghandha tigi michuda.

Hemm konsiderazzjoni ohra li twassal lill-Qorti tasal biex tichad din it-talba tal-eredi ta' Mikiel Ellul, u din hi l-konsiderazzjoni tal-Perit Tekniku li tali qasma tkun tinecessita' l-holqien ta' servituijiet. Dan ifisser li l-qasma n-natura m'ghandhiex issir peress li, skond l-artikolu 504, tal-Kodici Civili, "meta wiehed jigi biex jifforma u jqassam l-ishma, ghandu jevita li jifred il-fondi bi bcejjec jew li johloq servituijiet".

Ghalhekk, din il-Qorti, tiddeciedi li l-qasma tal-proprieta' kompriza fil-wirt tar-Reverendu Dun Raymond Ellul ghandha ssir billi l-proprieta' tigi mibjugha in licitazzjoni u r-rikavat maqsum skond il-kwoti. Hu veru li l-atturi, f'din il-kawza, talbu d-divizjoni tal-wirt, izda kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Azzopardi vs Zammit" deciza fis-16 ta' Novembru, 1962, "*tant il-licitazzjoni kemm id-divizjoni huma modi ta' cessazzioni tal-komunjoni u, ghalhekk, talba ghad-divizjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata l-licitazzjoni u talba ghal licitazzjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata d-divizjoni n-natura"*. (ara wkoll "Galea vs Axisa" deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Gunju, 2002).

Ghal fini ta' stima tal-immobbli, din il-Qorti tadotta l-valuri attribwiti lill-proprieta' mill-Perit Tekniku, li huma s-segwenti:

1. Dar, 1 u 2 Triq iz-Zurrieq, Qrendi - Lm60,000

2. Remissa, 30, Triq Valletta, Mqabba - Lm 2,000

3. Dar, 31 Triq Valletta, Mqabba - Lm 7,000

4. Feles Art, Triq Madonna Tal-Gilju, Mqabba - Lm 500

5. Art, Guze Muscat, Qrendi - Lm25,000

6. Art, Triq il-Hniena, Qrendi - Lm30,000

7. Ghalqa fuq barra – Tal-Muddejn, Qrendi - Lm 5,000

8. Ghalqa fuq gewwa - Tal-Muddejn, Qrendi - Lm 4,500

9. Nru. 1, Triq il-Knisja, Qrendi.

(Somma offruta mill-Gvern) - Lm21,000

Total Lm155,000

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddispondi mill-kawza billi tiddikjara li l-assi immobiljari tal-wirt tar-Reverendu Dun Raymond Ellul huma dawk elenkati fil-paragrafu precedenti, u tordna t-tmiem tal-komunjoni bejn il-partijiet billi tordna li din il-proprieta' tinbiegh b'licitazzjoni u, ghal fini ta' stima, taddotta u taghmel, referenza ghall-valuri kif indikati fil-paragrafu precedenti, sabiex ir-rikavat, wara li jitnaqqsu l-ispejjez, jinqassmu bejn il-partijiet skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet kif indikat fil-parti preliminari ta' din id-decizjoni. La darba ma saritx talba specifika a tenur tal-artikolu 517 tal-Kodici Civili, ma jkunx permess li persunui barranin jithallew joffru fil-bejgh b'licitazzjoni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-partijiet f'din il-kawza skond il-kwota rispettiva tieghu jew taghha.

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