MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 2255/1995/1

Angela Zammit u Joseph Agius, ahwa Agius

vs

Emanuel, Antonio u Maria ahwa Desira

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-28 ta' Dicembru, 1995, li in forza taghha, wara li eccepew illi:

Caterina Desira, omm il-kontendenti, kienet izzewget darbtejn, l-ewwel darba ma' Angelo Agius missier l-atturi, u li miet fil-5 ta' April, 1942, u t-tieni darba ma' Giuzeppi Desira, missier il-konvenuti, u li miet fl-10 ta' Jannar, 1986;

Caterina Desira mart Giuzeppi Desira u gia' armla ta' Angelo Agius kif fuq ntqal mietet fit-3 ta' Jannar, 1972;

Il-komunjoni ta' l-akkwisti gia ezistenti fl-ewwel zwieg gie likwidat, u l-assi li kienet tippossjedi ommhom Caterina Desira kienu kollha jippartjenu lill-kommunjoni ta' l-akkwisti gia' ezistenti fit-tieni zwieg taghha ma' Giuzeppi Desira;

Id-defunta ommhom Caterina Desira ghamlet testment *"Unica Carta"* mat-tieni ragel taghha Giuzeppi Desira, datat dan it-testment il-21 ta' Gunju, 1965 *in atti* Nutar Joseph Sciberras, fejn wara li thallew xi lagati u prelegati, hija istitwit u innominat bhala eredi universali taghha lil hames uliedha, il-kontendenti, fi kwoti indaqs bejniethom;

Ghalhekk il-wirt ta' ommhom Caterina Desira illum huwa possedut fil-kwota ta' kwint ($^{1}/_{5}$) parti indivizi kull wiehed mill-kontendenti;

Bis-sahha tal-imsemmi testment it-testatur Giuzeppi Desira istitwixxa u innomina bhala eredi universali tal-gid tieghu lit-tlett uliedu, l-konvenuti;

L-atturi ma jridux jibqghu jippossjedu *in komunjoni* mal-konvenuti l-ohra fil-beni provenjenti mill-wirt u successjon tal-mejta ommhom.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex;

1. Tillikwida l-assi ereditarji tal-mejta Caterina Desira derrivanti u rimanenti mill-kommunjoni tal-akkwisti ma' zewgha Giuseppi Desira, billi jigi dikjarat li jikkonsistu f'dawk il-beni kollha li jirrizultaw fil-kors tal-kawza;

2. Timmetti lill-kontendenti, jew min minnhom, fil-pussess tal-legati u prelegati lilhom imhollija bit-testment fuq imsemmi;

3. Taqsam l-assi ereditarji hekk likwidati f'hames porzjonijiet ugwali kull wiehed li jigu assenjati wahda kull wiehed lill-kontendenti.

4. Tinnomina *okkorrendo* periti ghall-fini tad-divizzjoni u likwidazzjoni mehtiega u Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun tal-likwidazjoni u divizjoni, u kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci, fuq l-istess atti.

5. F'kaz li jirrizulta li l-beni *in divizjoni* jew uhud minnhom mhumiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh taghhom *in licitazzjoni* bl-ammissjoni ta' *oblaturi* estranei*.*

Bl-ispejjez komrizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-17 ta' Ottubru, 1995 kontra l-konvenuti minn issa ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma eccepew illi:

Din il-kawza saret inutilment billi l-esponenti dejjem kienu lesti jaghmlu divizzjoni, tant li bi qbil ma' l-atturi nkarigaw perit arkitett jaghmel stima u pjan ta' divizzjoni izda kienu l-atturi nfushom li ma accettawx l-istess;

Bla pregudizzju ghas-suespost huma ma jopponux ghall-likwidazzjoni u qsim ta' l-assi ereditarji salv il-verifika tal-konsistenza ta' l-istess assi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Dicembru, 2000, li in forza tieghu inhatar bhala perit tekniku l-AIC Godwin Abela sabiex jirrelata fuq it-talbiet tal-atturi wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-perit tekniku fis-26 ta' Settembru, 2002, u minnu mahluf fl-udjenza tat-12 ta' Dicembru, 2002;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-12 ta' Dicembru, 2002, li in forza tieghu l-process gie rimess lill-perit tekniku sabiex jisma provi ohra li ghandhom irressqulu l-partijiet u wara jghaddi ghar-rapport ulterjuri tieghu;

Rat ir-rapport ulterjuri ipprezentat mill-perit tekniku fit-13 ta' Mejju, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tal-25 ta' Gunju, 2004;

Rat id-digrieti kollha moghtija minn din il-Qorti;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tikkoncerna divizjoni tal-assi ta' Caterina Desira u zewgha, Giuzeppi. Fil-fatt, din Caterina Desira kienet izzewget darbtejn: l-ewwel darba ma' Angelo Agius, li mieghu kellha zewgt itfal, l-atturi f'din il-kawza, u t-tieni darba ma' Giuzeppi Desira, li mieghu kellha tlett itfal, il-konvenuti. L-assi li Caterina Desira kellha mal-ewwel ragel taghha kienu gew likwidati u mqassma, b'mod li dak kollu li kellha Caterina Desira fid-data tal-mewt taghha kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti gia' ezistenti bejn il-konjugi Desira. Skond testment li l-konjugi Desira kienu ghamlu fil-21 ta' Gunju, 1965, *in atti* Nutar Dottor Joseph Sciberras, huma hallew diversi legati, u hatru bhala eredi universali taghhom, it-testatur Giuseppi Desira lit-tlett uliedu l-konvenuti, waqt li t-testatrici Caterina Desira, lill-hames uliedha, il-kontendenti f'din il-kawza. Il-konvenuti, allura, ghandhom sehem akbar mill-atturi. Fost il-legati li thallew fit-testment, hemm legat tal-uzu u l-uzufrutt tad-dar tal-abitazzjoni tat-testaturi *ad limine intus* favur dawk mill-ulied li jkunu xebbiet u guvintur fil-mewt

tas-superstiti fost it-testaturi, liema dritt ta' uzu u uzufrutt jibqa' jitgawda b'mod successiv sakemm tal-ahhar jizzewweg, jabbraccja xi hajja monastika jew imut. Giuseppi Desira miet fl-10 ta' Jannar, 1986, fil-waqt li Caterina Desira kienet mietet qablu u *cioe'*, fit-3 ta' Jannar, 1972.

Bhala assi li jridu jigu divizi, l-partijiet qablu li dawn jikkonsistu fis-segwenti proprjeta', li taghhom it-testaturi Desira kellhom diversi isthma:

1. Plot fi Triq Guzeppi Curmi, Zejtun. Dina hija bicca art ta' cirka 160 metri kwadri, u flimkien mal-fond *"St. Mary's House"* u *garage* adjacenti, hija soggetta ghac-cens perpetwu ta' Lm8.15c fis-sena. Din il-plot tinsab f'zona ta' zvillup residenzjali. Din il-plot giet stimata Lm25,000.

2. 16, Triq Guzeppi Curmi, Zejtun. Dana huwa l-*garage* adjacenti l-plot fuq imsemmi, u ghalkemm m'ghandux servizzi ta' dawl u ilma, jinsab f'kundizzjoni strutturali tajba. Dan il-*garage* gie stimat Lm20,000.

3. *"St. Mary's House"*, 18, Triq Guzeppi Curmi, Zejtun. Dan il-fond hu mibni fuq zewg sulari, u peress li kien iservi bhala d-dar ta' abitazzjoni tal-konjugi Desira, hu soggett ghall-uzufrut favur il-konvenuti Antonio u Maria ahwa Desira. Flimkien mal-plot u l-*garage* fuq imsemmija, l-fond hu soggett ghac-cens perpetwu ta' Lm8.15 fis-sena. Wara li ha konsiderazzjoni tal-uzufrutt, il-perit tekniku stima dan il-fond bhala li jiswa Lm20,000.

4. Ghalqa *"Ta Hawwiexi"*, Sqaq Hawwiexi, l/t Zejtun. Din l-ghalqa ghandha kejl ta' circa 1,600 metri kwadri u tinsab barra miz-zona ta' zvillup u tikkonsisti f'habel wiehed b'hamrija tajba, bir u kamra rurali zghira. L-ghalqa ghandha servitu ta' passagg favur terzi u hi soggetta ghac-cens annum u perpetwu ta' hames centezmi. L-ghalqa hija mqabla, u l-kontendenti ghandhom sehem indiviz ta' tlett kwarti mill-ghalqa. Il-valur ta' dan is-sehem ta' din l-ghalqa hu ta' Lm4,500.

5. Ghalqa *"Ta' Slaz"*, l/t Zejtun. Din l-ghalqa fiha kejl ta' circa 2,816 metri kwadri, tinsab f'zona agrikola, izda b'hamrija baxxa ta' kwalita' medjokri u ghandha provvista diretta ta' l-ilma mill-impjant ta' Sant'Antnin. L-ghalqa, li l-access ghaliha hu minn Sqaq dejjaq u ghaldaqstant limitat, hija libera u franka u mhux imqabbla. Din l-ghalqa inghatat valur ta' Lm7,500.

Minn dawn il-proprjeta', il-kwoti rispettivi tal-partijiet mhux wiehed l-istess. Mill-kumpless tal-plot, *garage* u dar fi Triq Guzeppi Curmi, l-atturi Angela Zammit u Joseph Agius ghandhom sehem ta' parti minn ghaxra ($^{1}/_{10}$) kull wiehed (*cioe'* $^{1}/_{5}$ x ½), waqt li sehem it-tlett konvenuti hu ta' erba' parti minn hmistax-il parti ($^{4}/_{15}$) kull wiehed u wahda minnhom (*cioe'* $^{1}/_{6}$ + $^{1}/_{5}$ x ½).

Mill-ghalqa *"Ta' Hawwiexi"*, l-partijiet qablu li l-atturi ghandhom sehem ta' parti minn ghoxrin ($^{1}/_{20}$) kull wiehed, fil-waqt li l-kwota tal-konvenuti hija ta' tlett partijiet minn ghaxra ($^{3}/_{10}$) kull wiehed.

Dwar l-ghalqa *"Ta' Slaz"*, jidher li l-partijiet ma jafux is-sehem li huma ghandhom taghha; jafu li jippossjeduha ma' terzi, izda kemm hi l-kwota tal-kontendenti, jafu biss li hi frazzjoni zghira. Peress li l-valur huwa, f'kull kaz, zghir il-partijiet ma dehrilhomx li kellhom jidhlu fi spejjez ta' ricerki, u, fil-fatt, waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar, 2001, mizmuma mill-perit tekniku, l-atturi ddikjaraw li huma kienu qed jirrinunzjaw ghall-kull sehem li jista' jkollhom minn din l-ghalqa, waqt li l-konvenuti iddikjaraw, fl-udjenza, tas-16 ta' Novembru, 2004, li huma kienu lesti li jixtru sehem l-atturi, hu kemm hu, bi prezz nominali u dan biex ma ssirx qasma parzjali bejn il-kontendenti u jigi terminat kull kommunanza bejn il-partijiet fil-kawza. Il-Qorti taqbel ma' dan l-argument, u sejra tipprovdi ghal dan il-bejgh f'din is-sentenza. Fil-fatt, fil-kawza <u>"Farrugia vs Camilleri"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Mejju, 2003, intqal li *"mhux lecitu li wiehed jispigola parti minn assi ereditarji u jitlob gudizzju fuq dawk il-bini hekk spigolati u singoli, imma ghandu jitlob il-likwidazzjoni tal-assi kollha"* (ara wkoll Kollez. Vol. XXXVI.1.375 u Vol. XXIX.1.1203).

Wara li qies l-kwoti u l-valuri tal-proprjeta', il-perit tekniku wasal ghal-konkluzzjoni li l-valur totali tal-kwoti tal-kontendenti (eskluz *"Ta' Slaz"*) huwa ta' Lm6,725 kull wiehed ghall-atturi Angela Zammit u Joseph Agius, u ta' Lm18,683.33 kull wiehed ghall-konvenuti Emanuel, Antonio u Maria ahwa Desira. Il-perit tekniku ikkonkluda wkoll li l-fondi u l-ghelieqi *in kwistjoni* m'humiex kommodament divizibbli bejn il-kontendenti, u, ghalhekk, ghandu jsir il-bejgh tal-istess fondi u ghelieqi biex ir-rikavati provenjenti mill-istess jigu maqsuma biex jirriflettu l-valur tal-kwoti individwali kif aktar qabel deskritt. Ghalkemm, fil-kawza intalbet fl-ewwel lok il-qsim tal-assi, 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' cessazzjoni 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"* (fl-istess sens huma d-decizjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawza "Sciberras vs Sciberras", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1998, u fil-kawza "Galea vs Axisa", deciza fil-11 ta' Gunju, 2002).

F'dan il-kuntest, il-Baudry - Lacantinerie (*"Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile": Della Vendita e della Permuta" para. 729-730*), jghid:

"La legge d'altronde non esige, perche' la cosa indivisa sia considerata non capace di divisione e perche' la licitazione di essa sia ordinata, che la divisione sia materialmente impossibile. Cio' sarebbe rarissimo per gli immobili, dei quali e' quasi sempre possibile fare delle porzioni piu' o meno ben tagliete. La legge considera una cosa come indivisibile tutte le volte che non puo' dividere ***senza che subisca un notevole deprezzamento che nuocerebbe a tutti gli interessati….***

Per sapere se fa d'uopo ordinare la licitazione, si deve dunque ricercare, non se la divisione sia assolutamente e materialmente impossibile, ma se si possa fare comodamente e senza che cioe' sia per la cosa indivisa

una causa di deprezzamento. Questo importa dunque un apprezzamento di fatto. Cosi' per esempio si tratta … d'una casa ch'e' troppo piccola per essere divisa o la cui disposizione interna non permette di farne due locali abitabili; ovvero si tratta d'una proprieta' rurale che forma una sola cultura e che non ha edifici sufficienti perche' se ne facciano due. In tutti questi casi, la divisione in natura, quantunque sia materialmente possibile, potrebbe cagionare col deprezzamento che ne verrebbe una perdita di cui tutti i condomini sarebbero vittime; I tribunali possono ordinare la licitazione, a malgrado dell'opposizione o dell'incapacita' di alcuni degli interessati".

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, u wara li l-Qorti ezaminat id-deskrizzjoni tal-fondi u l-ghelieqi li ghamel il-perit tekniku, u l-kwoti relattivi tal-partijiet, taqbel li l-proprjeta' mhux kommodament divizzibbli bejn il-kontendenti, u sejra tordna l-licitazzjoni tal-istess proprjeta'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, fl-ewwel lok, tiddikjara li l-assi *in komun* jikkonsistu fi plot, *garage* u dar fi Triq Giuseppi Curmi, Zejtun, f'ghalqa *"Ta' Hawwiexi"*, u f'ghalqa *"Ta' Slaz"*, it-tnejn fil-limiti taz-Zejtun, u tipprovdi fuq it-terminazzjoni tal-kommunanza billi:

(i) b'effett ta' din is-sentenza tassenja lill-konvenuti sehem l-atturi, li mhux specifikat u li ghandu jitqies li hu li hu, mill-ghalqa *"Ta' Slaz"*, fil-limiti taz-Zejtun, b'dan li l-konvenuti jridu jhallsu lill-atturi, bhala ekwiparazzjoni, s-somma ghal-darba biss ta' Lm30 (tlettin liri Maltin); u

(ii) tordna l-bejgh *in licitazzjoni* tal-proprjeta' segwenti bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, u *cioe'*;

(a) plot fi Triq Guzeppi Curmi, Zejtun;
(b) *garage* numru 16, fi Triq Guzeppi Curmi, Zejtun;
(c) dar *"St. Mary's House"* numru 18, fi Triq Guzeppi Curmi Zejtun kif suggett ghad-dritt ta' uzu u uzufrutt favur Antonio u Maria ahwa Desira;

(d) tlett kwarti mill-ghalqa *“Ta’ Hawwiexi”*, fi Sqaq Hawwiexi, limiti taz-Zejtun,

u r-rikavat jinqassam bejn il-kontendenti skond il-kwoti li jappartjenu lill-kull parti ta’ kull proprjeta’ kif aktar qabel deskritt f’din is-sentenza; ghal-fini tal-valuri, il-Qorti tordna li ghandhom jigu adottati l-istimi li ressaq l-perit Godwin Abela u li huma riflessi f’din is-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkustanzi, jithallsu kwantu ghal-nofs mill-atturi bejniethom, u kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenuti bejniethom.

< Sentenza Finali >

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