11 ta' Diċembru, 1950.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Angelo Mifsud *versus* Anna Mifsud et.

Liċitazzjoni — Diviżjoni — Ekwiparazzjonijiet — Periti — Retratt — Art. 539 u 541 tal-Kodiċi Ċivili, u art. 681 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Hija liġi espressa illi l-Qorti ma għandhiex taċċetta l-opinjoni tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.

Għaldaqstant, avvolja l-perit nominat mill-Qorti jkun ippropona pjan ta' qasma ta' fondi, b'mod illi li sproporzjon tal-beni in natura bejn porzjoni u oħra riżultanti mill-pjan propost mill-perit ikun kbira wisq, u għalhekk l-ekwiparazzjonijiet ikunu wkoll konsiderevoli ħafna, il-Qorti tista' ma taċċettax dal il-pjan ta' qasma, u minflok id-diviżjoni in natura suġġerita mill-perit tordna l-liċitazzjoni tal-fondi bħala rimedju inevitabili biex tispiċċa l-komunjoni bejn il-komproprjetarji.

Il-liċitazzjoni ma hix ħlief "modus divisionis", u l-azzjoni tad-diviżjoni tikkomprendi virtwalment id-domanda għall-bejgħ b'liċitazzjoni; u għalhekk, biex tiġi adottata l-liċitazzjoni, mhux ta' ostakolu n-nuqqas ta' talba speċjali fl-att taċ-ċitazzjoni meta l-azzjoni hija diretta għad-diviżjoni.

Il-fatt li fond ikun suġġett għall-irkupru, legali jew konvenzjonali, ma hux ostakolu għall-liċitazzjoni ta' dak il-fond.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur, wara li qal li l-kontendenti kollha, barra l-konvenuta Anna armla Mifsud, jippossjedu bejniethom, ċjoè kwart kull wieħed u kull waħda minnhom, il-lok ta' djar nri. 42 u 43 Triq Castro, kantuniera ma' Sqaq nru. 3, Naxxar, u l-qasma raba' ta' għalqa "Tal-Kunċizzjoni", li qiegħda fil-kuntrada "Tal-Magħtab", fil-limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' tomna, sigħan u tmien kejliet, deskritti aħjar fir-relazzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Alberto E. Vassallo tal-20 ta' Ottubru 1944, fejn huma wkoll stmati (dok. A); u li l-kontendenti kollha jippossjedu l-qasma tal-għalqa msejħa "Tal-Holja" li qiegħda fil-kuntrada "Tal-Magħtab", fil-limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' tomna u seba'

kejliet, deskritta wkoll fl-imsemmija relazzjoni peritali ta' l-A.I.C. Vassallo, li minnha l-konvenuta Anna Mifsud għandha n-nofs u l-kontendenti l-oħra għandhom in-nofs l-ieħor bejniethom, jiġifieri ottav kull wieħed u kull waħda minnhom; u li l-kontendenti ma jridux aktar jibqgħu fil-komunjoni tal-pussess ta' dawk il-beni; talab:— 1. Illi tiġi ordnata d-diviżjoni tal-lok ta' djar nri. 42 u 43 Triq Castro, Naxxar, u tal-għalqa "Tal-Kunċizzjoni" fuq indikata, f'erba' porzjonijiet ugwali, biex jiġu assenjati waħda kull wieħed lill-kontendenti Angelo Mifsud, Maria Bonavia, Giuseppa Magro, u l-assenti Salvatore Mifsud; 2. Illi tiġi ordnata d-diviżjoni tal-għalqa "Tal-Holja" fuq indikata f'żewġ porzjonijiet ugwali, u li waħda minnhom tiġi assenjata lill-konvenuta Anna Mifsud u l-oħra lill-kontendenti l-oħra flimkien; 3. Illi l-porzjon jew nofs tal-għalqa "Tal-Holja" li tiġi assenjata lill-kontendenti, barra Anna Mifsud, tiġi diviża f'erba' porzjonijiet ugwali, li jiġu assenjati waħda kull wieħed lill-attur, lill-konvenuta Maria Bonavia, lill-konvenuta Giuseppa Magro, u lill-konvenut Salvatore Mifsud; 4. U illi tiġi adottata r-relazzjoni peritali ta' l-A.I.C. Vassallo tal-20 ta' Ottubru 1944, u jiġu nominati periti biex jagħmlu l-pjan tad-diviżjoni tal-fondi indikati, nutar biex jirċievi l-att, u kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi; u fil-każ li d-diviżjonijiet indikati ma jistgħux jiġu eżegwiti, illi tiġi ordnata l-liċitazzjoni ta' l-istess fondi, u l-prezzijiet tagħhom jiġu konsegwiti mill-kontendenti fil-proporzjoni illi għandhom f'dawk il-fondi. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-2 ta' Mejju 1950 li biha ddeċidiet (1) billi ddikjarat li l-fondi fuq imsemmijin ma jistgħux jiġu diviżi komodament u bla ħsara bejn il-kontendenti, kif ukoll li dawna ma jridux jibqgħu iżjed in komunjoni, u (2) billi ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni ta' l-istess fondi, kif deskritti u valutati mill-Arkitett u Inġinier Civili Albert Vassallo bir-relazzjoni tiegħu tal-20 ta' Ottubru 1944, konfermata in kwantu għall-valutazzjoni bl-oħra tat-13 ta' Frar 1950, u dan bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei u b'mod li r-rikavat tal-prezz tal-qasma tal-għalqa "Tal-Holja" għandu jinqasam in kwantu għal nofs mill-konvenu-

ta Anna Mifsud, u in kwantu għal ottav kull wieħed mill-attur, mill-konvenuta Giuseppa Magro, mill-konvenuta Maria Bonavia f'isimha proprju u mill-istess Maria Bonavia f'isem l-imsiefer ħuha Salvatore Mifsud; u li r-rikavat tal-prezz tal-fondi l-oħra — il-lok fi Triq Castro u l-qasma tal-għalqa "Tal-Kunċizzjoni" — għandu jinqasam mill-kontendenti kollha, b'esklużjoni tal-konvenuta Anna Mifsud, kwart kull wieħed; u ġie ordnat li l-ispejjeż jitħallsu skond ir-rispettivi kwoti tal-kontendenti; u li qabel jintagħmel użu mir-relazzjoni tiegħu tal-20 ta' Ottubru 1944, l-Arkitett Vassallo għandu jikkonfermaha bil-ġurament fir-Reġistru ta' dik il-Qorti; wara li kkunsidrat;

Illi l-beni li tagħhom qiegħda tintalab id-diviżjoni, jew, in subordine, il-liċitazzjoni, huma dawk imsemmijin fl-att taċ-ċitazzjoni............... F'dik ir-relazzjoni huwa stama dawn il-beni hekk: Il-lok fi Triq Castro £425, l-għalqa "Tal-Kunċizzjoni" £60, u l-għalqa "Tal-Holja" £45. L-istess Arkitett, bħala perit ġudizzjarju f'din il-kawża, irrelata (fol. 16) li dawk l-prezzijiet huma ġusti............. Huwa wkoll ipproponà pjan tal-qasma tagħhom bejn il-kontendenti;

Illi, kif ġie deċiż mill-ġurisprudenza, "il giudice non è astretto a conformarsi all'opinione dei periti contro la propria convinzione, ed è rimesso alla discrezione del giudice il risolvere, secondo le circostanze, se la cosa comune possa essere divisa comodamente e senza discapito" (App. 17 ta' Marzu 1865, "Ebejer vs. Grixti", Vol. III, 292; P.A. 20 ta' Ottubru 1877, "Ellul vs. Brincat", Vol. VIII, 321). U d-diviżjoni kif proposta mill-perit ġudizzjarju ma tistax tissejjaħ kommoda u bla ħsara. Infatti (a) a rigward tal-għalqa "Tal-Holja", id-diviżjoni kif proposta minn dak il-perit żgur li ma hix kommoda, għaliex huwa stess qasam nofs mhux maqsum minnha lill-konvenuta Anna Mifsud, u nofs mhux maqsum iehor lir-raba' porzjoni, u (b) a rigward tal-fondi l-oħra, b'ex wasal għall-pjan tal-qasma minnu propost, il-perit issuġġerixxa l-impożizzjoni ta' l-ekwiparazzjoni ta' £123. 2. 6. lill-ewwel porzjoni, u ta' £48. 2. 6 lit-tieni porzjoni; u huwa magħruf li ma hemmx lok għad-diviżjoni bix-xorti tal-fond komuni meta l-isproporzjon bejn il-porzjonijiet tkun konsiderevoli ħafna, u kwindi l-ammont ta' l-ekwiparazzjoni li

jkun irid jithallas minn dak li tmissu l-porzjoni l-kbira jkun kbir hafna. Barra minn dan, l-istess perit, biex issir id-diviżjoni kif proposta minnu, qal li jkun hemm bżonn, ghar-rigward ta' dawn l-ahhar beni, li jiġi maghluq, bi spejjeż komuni bejn il-kontendenti li jmisshom l-ewwel u t-tieni porzjon, il-bieb tal-kommunikazzjoni bejn il-lok nru. 42 u 43 Triq Castro, u r-remissa nru. 9 ta' Sqaq Nru. 3 ta' l-istess triq;

Illi, kif jghallem Duvergier (Dell'Incanto, n. 135), ċitat fis-sentenza fuq ċitata, "sebbene nelle divisioni generalmente nelle porzioni di una cosa comune sempre vi sia qualche differenza da essere compensata con una somma di denaro onde stabilire la equiparazione delle porzioni tra loro, pur non di meno, quando la sproporzione è molto considerevole, allora la licitazione non si può evitare, perchè diversamente si tratterebbe in parte di una vendita forzata, contro il principio generale del diritto che, tranne pochi casi stabiliti dalla legge, nessuno può essere costretto a vendere od a comprare". U fil-każ in eżami jidher ċar li hemm sproporzjonijiet; u jekk tiġi akkolta l-proposta tal-perit gudizzjarju, jiġi li jkun jittratta f'parti minn vendita forzata;

Illi biex jiġi adottat ir-rimedju tal-liċitazzjoni, mhux ta' ostakolu n-nuqqas ta' talba speċjali fl-att taċ-ċitazzjoni, meta l-azzjoni esperita hija diretta ghad-diviżjoni; u dana ghaliex il-liċitazzjoni in sostanza mhijiex hlief "modus divisionis", u l-azzjoni ta' diviżjoni tikkomprendi virtwalment id-domanda ghall-bejgh bil-liċitazzjoni — dak li jfisser illi, jekk id-diviżjoni tal-haġa ma tkunx tista' ssir komodament, il-bejgh bil-liċitazzjoni jiġi ordnat bhala konsegwenza neċessarja ta' l-azzjoni tad-diviżjoni (Qorti ta' Ghawdex, 21 ta' Jannar 1903, "Galea utrinque"; P.A. 18 ta' Marzu 1899, "Camilleri utrinque", Vol. XVII—II—39). Fil-każ attwali dina d-diffikultà lanqas tinqala', ghaliex l-attur fiċ-ċitazzjoni talab ukoll il-liċitazzjoni in subordine, jiġifieri f'każ li d-diviżjoni, ghal xi raġuni, ma tistax issir. U ghalhekk ma hemm ebda diffikultà ghaliex ma ghandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuta Giuseppa Magro, u rat il-petizzjoni taghha fejn talbet li l-imsemmija sentenza tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn iddikjarat li l-fondi ma

humiex diviżibbli komodament u bla ħsara u fejn ordnat il-licitazzjoni tagħhom bil-konsegwiment tar-rikavat mill-kontendent, u jigu mitflok akkolti l-ewwel erba' domandi dedotti fiċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż kontra l-attur;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti Magro qiegħda tibbaża dan l-appell tagħha fuq il-prinċipju rikonoxxut li d-diviżjoni hija r-regola u l-liċitazzjoni hija rimedju eċċezzjonali. Dan ir-rimedju, skond il-liġi (art. 552 tal-Kodiċi Civili), jingħata jekk il-beni komuni ma jistgħux jigu maqsuma komodament u bla ħsara, u għalhekk il-Qrati għandhom f'kull każ jeżaminaw jekk dan jistax isir qabel jgħaddu biex jordnaw ir-rimedju tal-liċitazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-beni in komun bejn il-kontendenti jikkonsistu f'lok pri. 42 u 43........... Il-perit issuġġerixxa d-diviżjoni materjali fis-sens li l-ewwel porzjoni jkollha parti maqsuma tal-lok imsemmi fi Triq Castro..............;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi hija liġi espressa (art. 681 tal-Kodiċi tal-Proċedura Civili) li l-Qorti ma għandhiex taċċetta l-opinjoni tal-Periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha; u fil-każ in eżami din il-Qorti taqbel ma' dik ta' l-ewwel istanza li d-diviżjoni kif proposta mill-perit ġudizzjarju ma tistax tiġi ritenuta komoda u bla ħsara fis-sens mitlub mil-liġi. Infatti, meta wieħed iġib quddiem għajnejh ir-regoli stabbiliti mil-liġi għall-qasma ta' beni komuni, u b'mod partikulari dawk miġjubin fl-art. 539 u 541 tal-Kodiċi Civili, ma jistax jasal għal konklużjoni diversa. L-isproporzjoni tal-beni in natura bejn porzjoni u oħre, riżultanti mill-pjan propost mill-perit, hija kbira wisq, u għalhekk l-ekwiparazzjonijiet fl-istess pjan suġġeriti huma wkoll konsiderevoli ħafna. Minħabba f'hekk, kif ġie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-Maestà Tiegħu r-Re fl-20 ta' Ottubru 1877 in re "Ellul vs. Brincat" (Kollez. Vol. VIII, pag. 321-322), "la licitazione non si può evitare, perocchè diversamente si tratterebbe in parte di una vendita forzata";

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti, biex issostni t-teżi tagħha, għamlet riferenza għas-sentenza in re "Meilak vs. Zahra Scicluna", mogħtija minn din il-Qorti fit-28 ta' Gunju 1948; iżda f'dak il-każ kienu jikkonkorru fattezzi speċjali li jonqsu fil-każ preżenti, kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' ordni publiku li ma jsibux l-applikazzjoni f'dan il-każ. L-appellanti fit-trattazzjoni orali semmiet ukoll il-pregudizzju li tista' ssofri billi l-fondi in diviżjoni huma suggetti għall-irkupru, u għalhekk jista' ma jkunx hemm min joffri għalihom; iżda, kif sostniet din il-Qorti fis-26 ta' Mejju 1899 in re "Zammit vs. Mangion" (Kollez. Vol. XVII—I—45), "l'essere un fondo o una parte di un fondo soggetto a retratto legale o convenzionale non è di alcun ostacolo alla divisione o licitazione dello stesso";

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell tal-konvenuta Giuseppa Magro u tikkonferma l-imsemmija sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fit-2 ta' Mejju 1950; bl-ispejjeż kontra l-istess appellanti Giuseppe Magro.

Tmiem ta' l-Ewwel Sezzjoni
ta' l-Ewwel Parti
tal-Volum XXXIV.