12 ta' Ottubru, 1950

Imħallef :

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Antonio Borg et. *versus* Fedele Frendo et.

Diviżjoni — Dritt ta' Ozzjoni — Art. 540 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-liġi tagħti d-dritt lil dak il-kondividenti li fiż-żmien tal-qasma jkollu beni immobili min-natura tagħhom, u viċini għal xi wieħed mill-fondi komuni li jkunu sejrin jinqasmu, li jitlob li dak il-fond jiġi assenjat lilu fil-qasma.

Dan id-dritt għandu l-fondament tiegħu ekonomiku fuq il-konsolidazzjoni tal-proprjetà, u biex jiġu evitati kwistjonijiet bejn il-viċini

li jkollhom proprjetà kontigwa—fondament li huwa simili għal dak li jinsab f'bażi tad-dritt tar-retratt bit-titolu ta' viċinanza.

Il-liġi ma tgħidx u'għandu jsir meta dak id-dritt ta' ozzjoni jikkompeti lil aktar minn wieħed fost il-kondividenti; imma l-liġi lanqas tgħid illi f'każ simili dak id-dritt ma jieħdu ħadd. Għalhekk xi ħadd irid jieħdu, u allura għandu jiġi preferit dak fost il-kondividenti li jkun jippossjedi fond li jmiss mal-fond komuni f'estensjoni akbar.

Il-liġi ma tagħmel ebda limitazzjoni għal dan id-dritt ħlief dik li jkun hemm beni oħra immobili in komun li minnhom jistgħu jiġu assenjati lil kull wieħed mill-kondividenti l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ta' l-istess natura u valur.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi, wara li ppremettew li Maria Borg, oħt u zija rispettiva tal-kontendenti, mietet fis-7 ta' Frar 1941, xebba u mingħajr testment, u għalhekk il-wirt tagħha għadda skond il-liġi favur il-kontendenti; wara li tiġi mogħtija kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u provvediment opportun, talbu (1) li l-assi ereditarju ta' l-imsemmija Maria Borg jiġi likwidat, anki jekk hemm bżonn per mezz ta' periti li jiġu nominati minn dina l-Qorti, u jiġi dikjarat jikkonsisti fil-beni immobili u mobili u krediti li jirriżultaw ma' tul it-trattazzjoni tal-kawża; (2) li tiġi ordnata d-diviżjoni ta' dan l-assi fi tliet porzjonijiet ugwali, li jiġu assenjati waħda kull wieħed lill-atturi u l-oħra lill-konvenuti flimkien; (3) li jiġi nominat nutar biex jippublika l-kuntratt, u nominati kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tat-8 ta' April 1941, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi dwar id-diviżjoni tal-beni komponenti l-assi ta' Maria Borg inqalgħet il-kwistjoni jekk l-istess għandhiex issir bix-xorti jew b'assenjazzjoni. Infatti, fis-seduta ta' l-4 ta' Ġunju, 1943, quddiem il-perit legali (fol. 123 tergo), l-attur Antonio Borg iddikjara li billi huwa għandu raba' viċin u konfinanti mal-għalqa "tal-Fergħun", li fiha l-kejl ta' żewġt itmien, hu-

---

B'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina tas-27 ta' Ġunju 1952 din is-sentenza ġiet konfermata, għalkemm ġiet riformata f'dettalji oħra.

wa għandu d-dritt, u jrid jeżerċita d-dritt, ta' l-ozzjoni fuq l-istess għalqa. Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 1944 (fol. 126) il-konvenuti opponew dan id-dritt ta' l-attur, fuq il-konsiderazzjoni li huma wkoll għandhom raba' kontigwu ma' dik il-għalqa. L-attur jippretendi li r-raba' tiegħu jmiss ma' din il-biċċa għalqa "tal-Fergħun" b'estensjoni akbar minn dik tal-konvenuti, u kwindi għandu dritt pozjuri għal dak tal-konvenuti; imma dawn jissottomettu li, ukoll f'dan il-każ, dina ċ-ċirkustanza ma tagħti ebda motiv ta' prevalenza lill-attur, għaliex il-liġi ma tagħmel ebda distinzjoni. Issa, jekk tiġi aċċettata l-pretensjoni ta' l-attur Antonio Borg, allura d-diviżjoni trid issir b'assenjazzjoni, għaliex f'dan il-każ l-attur Antonio Borg jista' jitlob li l-għalqa "tal-Fergħun" tiġi lilu assenjata bi stima; fil-każ kuntrarju d-diviżjoni ssir bix-xorti;

Illi d-dispożizzjoni ta' l-art. 540 tal-Kodiċi Civili (Kap. 23) "contempla il caso in cui uno dei condividenti al tempo della divisione si trovasse possessore di beni immobili di loro natura vicini ad alcuni degli immobili comuni che fossero per essere divisi" (P.A. 7. 11. 1870, "Gatt Testaferrata vs. Gatt Bonavita", Vol. V, 400). Il-perit legali kkonstata, u wera ċar fir-relazzjoni tiegħu fol. 100-110 proċess), li tant l-attur Antonio Borg kemm il-konvenuti għandhom id-dritt ta' l-ozzjoni fuq din il-biċċa raba' tal-għalqa "tal-Fergħun", għaliex it-tnejn għandhom immobili per natura jmissu magħha; b'dan però, illi r-raba' ta' Antonio Borg imiss mal-għalqa "tal-Fergħun" b'estensjoni akbar minn dik li jmiss magħha r-raba' tal-konvenuti. Mhux dispost fil-liġi x'għandu jsir meta dan id-dritt jikkompeti lil iżjed minn wieħed mill-kontendenti. Biss, la darba jeżisti d-dritt, xi ħadd irid jieħdu, għaliex il-liġi ma tgħidx li f'każ li dak id-dritt ikun imiss lil iżjed minn wieħed, allura ma jieħdu ħadd. Del resto, bil-verbal tal-14 ta' Jannar 1942, quddiem dina l-Qorti (fol. 66), il-kontendenti ftehmu u qablu bejniethom li xi ħadd minnhom kellu drittijiet ta' ozzjoni;

Illi d-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija hija ġejja mill-Kodiċi Municipali (Lib. IV, Cap. III, para. VI), u għandha l-fondament tagħha ekonomiku għall-konsolidazzjoni tal-proprjetà, u biex jiġu u jkunu evitati kwistjonijiet bejn il-viċini li għandhom proprjetà kontigwa (App. 19. 4. 1943 "Busuttil vs. Cachia Zammit", Vol. XXX—I—325); u għalhekk, kif tajjeb

issottometta l-perit legali, dan il-fondament huwa simili għal dak li jinsab a bażi tad-dispożizzjonijiet f'materja ta' retratt b'titolu ta' viċinanza. Skond l-art. 1513 (3) tal-Kodiċi Ċivili, fil-konkors ta' iżjed minn viċin wieħed li jeżerċita r-retratt b'dan it-titolu, għandu jkollu preferenza dak li l-fond tiegħu jkun imiss mal-fond mibjugħ f'biċċa akbar. Għalhekk, f'materja ta' dritt ta' ozzjoni, għandu jiġi applikat l-istess prinċipju; għaliex "ubi est eadem ratio, debet esse idem jus"; u d-dritt ta' l-ozzjoni għalhekk għandu jmur bi preferenza għand dak li l-fond tiegħu jmiss f'biċċa akbar ma' dak li sejjer jiġi diviż. U billi, kif intqal, ir-raba' ta' l-attur Antonio Borg imiss mal-għalqa "tal-Fergħun" b'estensjoni akbar minn dik li jmiss magħha r-raba' tal-konvenuti, jidher li l-attur Antonio Borg għandu d-dritt li jeżerċita l-ozzjoni fuq il-biċċa għalqa "tal-Fergħun" li qiegħda fid-diviżjoni, u li tiġi lilu assenjata bi stima;

Illi l-attur Bartolomeo Borg jippretendi li għandu, u jrid jeżerċita huwa wkoll, id-dritt ta 'l-ozzjoni fuq il-għalqa "tal-Ponta", u dan billi huwa għandu biċċa diviża ta' din il-għalqa adjaċenti għall-biċċa li hija fid-diviżjoni. Il-perit legali kkonstata dan id-dritt ta' l-attur Bartolomeo Borg, u hekk jidher ukoll li lil dan għandha tiġi assenjata din il-biċċa għalqa "tal-Ponta";

Illi l-konvenuti jopponu dawn id-drittijiet ta' l-ozzjoni ta' l-atturi fuq il-konsiderazzjoni (a) li jekk Bartolomeo Borg jopta l-għalqa "tal-Ponta", ma jibqax raba' ta' l-istess kwalità u kumdità, għaliex ir-raba' li jibqa' fil-wirt huwa ta' kwalità inferjuri u mingħajr ilma; l-għalqa "tal-Ponta" hija wkoll fabbrikabili (fol. 127); u (b) illi l-għalqa "tal-Fergħun" hija ta' l-aħjar kwalità ta' raba' li hemm fil-wirt; hija fabbrikabili, u għad li r-raba' kollu tal-wirt huwa bagħli, bl-ilma li hemm fir-raba' "tal-Fergħun", u anki "tal-Ponta", dan jista' jsir saqwi. Dawn iż-żewġ għelieqi huma tal-ħamri, waqt li r-raba' l-ieħor tal-wirt huwa tal-bajdi (fol. 127 tergo, 128);

Illi r-raġunijiet addotti mill-konvenuti ma humiex sostenibili. Il-liġi, fid-dispożizzjoni fuq imsemmija, ma tagħmel ebda limitazzjoni għall-konsegwiment ta' fond bi dritt ta' ozzjoni ħlief illi "ikun hemm immobili oħra in komun li minnhom

jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali". Issa, huwa ċar illi bl-assenjazzjoni taż-żewġ għelieqi fuq imsemmijin lill-atturi, jibqa' beni oħra ta' l-istess natura, jiġifieri immobili, biex jiġu assenjati lill-konvenuti; u dawn il-beni huma wkoll bejn wieħed u ieħor ta' l-istess valur. Il-kondizzjoni li trid il-liġi hija li l-beni li jibqgħu wara l-assenjazzjoni in forza tad-dritt ta' l-ozzjoni ikunu ta' l-istess natura; u f'dan il-każ hemm fondi oħra ta' l-istess natura li sejrin jiġu assenjati lill-konvenuti, kif ġà ntqal; u dawk il-beni ma jkunux ta' valur "notabilmente inferiore a quello dei beni dati all'altro condividente" (App. 29. 1. 1866. "Fenech vs. Vella" Vol. III, 508). Il-perit arkitett nominat mill-Qorti sabiex jivverifika jekk ir-raba', fil-porzjonijiet kif ġew assenjati mill-perit legali, huwiex ta' l-istess natura u kwalità, irrelata (fol. 176) li r-raba' fid-diviżjoni huwa ta' l-istess natura, għad li l-kwalità tal-ħamrija tvarja bejn art għall-oħra; li l-għalqa "tal-Ponta" u dik "tal-Fergħun" ma jistgħux jiġu kunsidrati bħala art fabbrikabili; u li l-pjan tad-diviżjoni propost mill-perit legali, jiġifieri bl-assenjazzjoni ta' dawk iż-żewġ għelieqi lill-atturi minħabba d-dritt ta' l-ozzjoni, huwa ekwu u ġust, "billi kull waħda mit-tliet porzjonijiet tikkonsisti fi stabili bejn wieħed u ieħor ta' l-istess natura u valur";

*Illi in vista ta' din il-konklużjoni tal-perit tekniku ġudizzjarju, dina l-Qorti ma ssibx raġunijiet għaliex ma għandhiex tadotta l-konklużjoni tal-perit legali fejn huwa rrikonoxxa d-dritt ta' l-ozzjoni ta' l-atturi relativament għar-raba' "tal-Fergħun" u dak "tal-Ponta" ġà msemmi. Infatti, kif ġà ntqal, dina l-assenjazzjoni hija possibili, u ma hemmx ħsara biha lill-konvenuti; u, kif espona l-perit legali, dina l-assenjazzjoni testingwi wkoll is-servitù illi l-għalqa "tal-Fergħun" għandha fuq il-biċċa raba' ta' l-attur Antonio Borg, kif ukoll ikun hemm il-vantaġġ illi fil-porzjoni tal-konvenuti jiġi nkluż in-nofs tal-fond f'Ħal Għargħur, li tiegħu huma ġà proprjetarji fin-nofs l-ieħor;

Omissis;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-perizja legali, sa fejn huma kompatibili;

Tiddeċidi billi (1) tillikwida l-assi ereditarju ta' Maria Borg fil-beni immobili u mobili fuq imsemmijin, fl-attiv nett ta' £560. 6. 8; (2) tordna d-diviżjoni ta' dan l-assi fi tliet porzjo-

nijiet ugwali, li għandhom jittieħdu waħda kull wieħed mill-atturi u l-oħra mill-konvenuti flimkien, fil-mod kif fuq ġie ndikat; (3) tinnomina lin-Nutar.......... L-ispejjeż kollha jitħallsu terz mill-attur Antonio Borg, terz mill-attur Bartolomeo Borg, u t-terz l-ieħor mill-konvenuti flimkien.