28 ta' Ottubru, 1960

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Alfredo Cascun

versus

Emmanuele Cascun

Komproprjetà — Diviżjoni Provviżorja — Innovazzjonijiet fil-Fond Komuni — Liċitazzjoni — Art. 528 u 530 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-komproprjetarju għandu d-dritt li jinqeda bil-ħaġa komuni; u kwindi, sakemm tibqa' teżisti l-komunjoni, huwa għandu d-dritt li jipparteċipa fid-dgawdija tal-ħaġa komuni.

Dan id-dritt hu mill-liġi mogħti lil kull komproprjetarju mingħajr ebda distinzjoni; u għalhekk il-komproprjetarju għandu d-dritt li jokkupa l-fond komuni flimkien ma' ieħor l jkun ġa qiegħed jokkupa dak il-fond; u ma jistgħax dan jiċħad lill-ieħor li jokkupa huwa wkoll il-fond billi jallega li hu għandu jkun preferit għalieh billi ilu jokkupa l-fond għal żmien twil.

Imma l-liġi tipprojbixxi wkoll lill-komproprjetarju li jagħmel tibdil fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra; liema tibdil projbit ifisser dawk l-innovazzjonijiet biss li jbiddlu l-destinazzjoni, l-istat, jew il-konsistenza tal-ħaġa komuni.

Għaldaqstant, għalkemm ma hemm xejn fil-liġi li jimpedixxi lill-Qorti illi, bħala miżura ntiża għall-aħjar dgawdija tal-fond, tordna diviżjoni provviżorja tiegħu, ix-xorta tal-miżura li tieħu l-Qorti sabiex tipprovdi għall-aħjar dgawdija tal-fond komuni tiddependi miċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ, fosthom il-faċilità u konvenjenza tad-diviżjoni tal-fond, il-moderazzjoni tal-ispiża okkorrenti, u n-nuqqas ta' preġudizzju għall-parti l-waħda u l-oħra.

L-entità tal-ispiża, mbgħad, bħal ma tista' tkun ostakolu għad-diviżjoni permanenti u definittiva tal-proprjetà tal-fond, tista' tkun, aktar u aktar, ta' xkiel f'każ ta' diviżjoni tempo-

ranea tas-sempliċi dgawdija; u hekk t sta' tkun motiv biex tiġi ordnata l-liċitazzjoni tal-fond.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, peress li l-kontendenti jippossjedu in komun u ndiviżament bejniethom, fil-porporzjon ta' ħdax minn tnax il-parti (11/12) l-instanti u parti minn tnax (1/12) il-konvenut, id-dar fis-Siġġiewi, Middle Street no. 81/82; peress li l-kontendenti qegħdin jokkupaw il-parti l-kbira ta' din id-dar, l-instanti biex iżomm il-merkanzija tal-kummerċ tiegħu u l-konvenut biex jabita fiha; peress li l-instanti jrid ukoll imur jabita f'din id-dar, u għalhekk għandu nteress li jiġi stabbilit, skond il-komparteċipazzjoni fil-proprjetà, liema kumditajiet ta' din id-dar għandhom jiġu okkupati mill-instanti u mill-konvenut rispettivament; wara li tiġi mogħtija kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja, u jekk hemm bżonn dik li kull wieħed mil-kontendenti għandu dritt jokkupa minn din id-dar kumditajiet skond il-porzjoni minnu posseduta, u wara li jiġi mogħti kull provvediment opportun, talab li, għar-raġunijiet fuq imsemmija, jiġi stabbilit minn din il-Qorti liema kumditajiet tal-istess dar għandu dritt jokkupa l-instanti għall-abitazzjoni u għall-kummerċ tiegħu, u liema kumditajiet għandu jokkupa l-konvenut mill-istess dar. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut oppona diversi eċċezzjonijiet, li xieraq jiġu eżaminati separatament;

Illi, fl-ewwel lok, huwa ssottometta, fin-nota tal-eċċezzjonijiet fol. 5, illi l-attur ma jippruvax li għandu l-kwota li huwa jsemmi tal-fond "de quo", li jappartjeni lill-assi tal-ġenituri tal-kontendenti li għadu mhux maqsum; liema eċċezzjoni ġiet spjegata in segwitu fl-udjenza, fis-sens illi l-attur ma jistgħax jeżerċita ebda dritt lilu derivanti mill-akkwist ta' kwota ndiviża tal-fond qabel ma tkun saret id-diviżjoni (ara verbal fol. 7). U din is-sottomissjoni huwa reġa' tenna fin-nota tiegħu fol. 67;

Illi kif jidher mill-kuntratt publikat minn Nutar Nicola Said fid-9 ta' Novembru 1957 (fol. 9), il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil Giovanni Cascun, missier il-kontendenti, li b'testment għand in-Nutar Dr. Robert Girard tas-16 ta' Mejju 1952 ħalla eredi, fost oħrajn, lill-attur, u leġittimarju, fost oħrajn, lill-konvenut; b'mod li l-attur jippossjedi bħala werriet ħamsa minn erbgħa u għoxrin (5/24) minn dak il-fond. Għalhekk, il-kwistjoni dwar l-effikaċja tal-kwoti l-oħra, akkwistati mill-attur bil-kuntratt fuq imsemmi, għad li ġiet aktar minn darba definita mill-Qrati Tagħna (v. Kollez. IX, 712; XV, 618; XXXII-I-38), ma tostakolax l-eżerċizzju tal-azzjoni promossa mill-attur. Issa, kif osserva l-perit legali a fol. 77, jekk il-liġi tagħti lill-komproprjetarju ċerti drittijiet, fosthom dak kontemplat fl-art. 528 tal-Kodiċi Ċivili li jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, dawn iridu neċessarjament jiġu eżerċitati waqt li jkun għadu jeżisti l-istat ta' komunjoni; u kwindi, sakemm ma tkunx saret id-diviżjoni materjali, "i condomini, anche in pendenza del giudizio di divisione, hanno diritto di partecipare all'amministrazione dei beni comuni a norma ed in conformità dell'art. 670 del Codice Civile" (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art. 678, mo. 10). Konsegwentement. l-eċċezzjoni fuq miġjuba mhix sostenibbli. u qegħdha tiġi respinta; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Lanqas hija aċċettabbli l-eċċezzjoni l-oħra tal-konvenut fol. 5, li ċjoè huwa għandu jkun preferit għall-attur, billi ilu jokkupa l-fond żmien twil. Il-liġi ma tagħmelx din id-distinzjoni, u tagħti d-dritt li jinqeda mil-ħaġa komuni lil kull komproprjetarju (art. 528 fuq ċitat); u għalhekk anki din l-eċċezzjoni qegħdha tiġi miċħuda; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Illi l-konvenut, mbgħad, invoka favur tiegħu l-art. 530 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprojbixxi lill-komproprjetarju li jagħmel tibdil fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens talkomproprjetarji l-oħra. Is-sens ta' dan it-tibdil ġie preċiżat mill-ġurisprudenza tagħna, fis-sens li mhux kull tibdil jammonta għal tibdil projbit mill-liġi, imma dawk l-innovazzjonijet biss li jbiddlu d-destinazzjoni. l-istat jew il-konsistenza tal-ħaġa komuni (Kollez. XX-I-257; XXXII-II-50;

XXXVIII-II-547). U sabiex jiġu aċċertati l-effetti u l-portata tal-alterazzjonijiet proġettati mill-attur, u approvati mill-perit legali, hemm bżonn li jingħata l-provvediment hawn taħt miġjub;

Illi, kif jidher mill-verbal fol. 89, l-ispiża għall-proġettata diviżjoni tal-fond, skond il-perit imqabbad mill-attur, tilħaq xi £50. Il-konvenut, fin-nota tiegħu fol. 90, issottometta illi din l-ispiża hi għal kollox sproporzjonata għal diviżjoni provviżorja ta' sempliċi dgawdija u għall-valur tal-fond, li kien jinkera £8 fis-sena. Veru li ma hemm xejn fil-liġi li jimpedixxi lill-Qorti li, bħala miżura ntiża għall-aħjar dgawdija tal-fond, tordna diviżjoni provviżorja tal-fond; iżda, kif osservat il-Qorti tal-Appell tar-Reġina fil-kawża "Falzon utrinque", deċiża fit-8 ta' Jannar 1960, "ix-xorta tal-miżura li tieħu l-Qorti sabiex tipprovdi għall-aħjar godiment tal-fond komuni tiddependi miċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ, fosthom il-faċilità u konvenjenza tad-diviżjoni tal-fond, il-moderazzjoni tal-ispiża okkorrenti, u n-nuqqas ta' preġudizzju għall-parti l-waħda jew l-oħra. Dwar, mbgħad, l-entità tal-ispiża, din, f'każ ta' diviżjoni definittiva tal-proprjetà, tista' tkun motiv biex tiġi ordnata l-liċitazzjoni. "Se i periti", josserva Troplong", "opinassero che il fondo non possa dividersi se non per mezzo di indispensabili opere, come, per es., roccando gli appartamenti di una casa per innalzare dispendiosi muri di chiusura e cambiando la distribuzione, la vendita all'incanto deve avere luogo. La ragione ne è che uno dei condomini di una casa indivisa non possa essere costretto a fare delle opere e delle spese che spesso sorpassassero le sue forze" (Vendita, §862). Issa, jekk l-entità tal-ispiża hija ostakolu għad-diviżjoni permanenti u definittiva tal-proprjetà, kemm aktar għandha tkun ta' xkiel f'każ ta' diviżjoni temporanea tas-sempliċi dgawdija? Taħt dawn iċ-ċirkustanzi jsir meħtieġ il-provvediment infraskritt;

Għal dawn il-motivi;

Tinnomina, a spejjeż provviżorjament tal-attur, bħala perit tekniku lill-Professur John L. Gatt A. & C.E., O.B.E., biex jirrelata (1) jekk hemmx preġudizzju lil xi

wieħed mill-kontendenti fil-pjan tad-diviżjoni sottomess mil-perit legali fir-relazzjoni tiegħu supplementari, u f'każ affermattiv jekk jistgħax jissuġġerixxi pjan ieħor, u fi kwalunkwe każ ma jinjorax iċ-ċirkustanza tar-relazzjonijiet teżi eżistenti bejn il-kontendenti; (2) jekk l-álterazzjonijiet meħtieġa għad diviżjoni tal-fond ibiddlux id-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza tiegħu; (3) u jistabbilixxi l-ispiża meħtieġa għall-imsemmija diviżjoni. U għal dan il-fini huwa jkollu l-fakoltajiet soliti......... Fl-aħħarnett, huwa għandu jippreżenta r-relazzjoni mhux iżjed tard miż-17 ta' Novembru 1960; għal liema ġurnata qegħdha tiġi differita l-kawża;

Spejjeż riżervati.