LICITAZZJONI TA' FOND

UZUFRUTT

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 10
Rikors Guramentat Numru : 465 /2018/LSO

Judith Gifford K.I. 789146(M)

vs

Michael Perkins K.I. 526342(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Judith Gifford K.I. 789146 (M) datat 14 ta' Mejju 2018 fejn bil-gurament taghha kkonfermat :-

Illi l-partijiet huma koproprjetarji tal-fond ossija 'detached villa' fit-tieni sular ('first floor'), bl-arja tieghu, bl-isem 'Villino Verde' gewwa Triq Valletta, Mosta, sovrastanti proprjeta` ta' terzi, li jinkludi garaxx fl-ewwel sular ('groundfloor') kif ukoll l-entrata li twassal ghall-bieb principali tal-villa, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' €40.18, konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Valletta, lvant ma' proprjeta` ta' Carmelo Petroni jew aventi kawza, u nofsinhar ma' proprjeta` tal-aventi kawza ta' Victor Drago, liema proprjeta` hija ahjar deskritta fil-valwazzjoni 'D' u fil-pjanta E' annessi mal-*causa mortis* tal-5 ta' Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Sciriha, annessa u markata Dok JGI.

Illi l-imsemmija proprjeta` giet ghand il-partijiet wara l-mewt ta' ommhom Judith (Giuditta) Perkins K.I 253023(M), li mietet fil-21 ta' Frar 2017, u dan skont it-testment taghha datat 5 ta' Mejju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Sciriha. Illi kopja tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentari huma annessi u markati 'A', 'B' u 'C' mal-*causa mortis* Dok JD1. Illi kopja tat-testment datat 5 ta' Mejju 2011 huwa anness Dok JG2.

Illi Judith Perkins halliet lill-partijiet bhala eredi taghha skont Klawsola 4 tat-testment, u fejn ghalhekk il-partijiet ghandhom $^{1}/_{2}$ indiviz kull wiehed tal-fond Villino Verde imsemmi soggett ghall-uzufrutt taghhom stess skont Klawsola 3, u fejn il-

partijiet debitament ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* Dok JD1. Illi l-assi l-ohra ereditarji diga` inqasmu bejn il-partijiet.

Illi t-trasferiment tal-fond Villino Verde gie wkoll registrat mar-Registru tal-Artijiet, kif jirrizulta minn Dok JG3.

Illi l-attrici talbet lill-konvenut sabiex jersqu ghall-qsim u/jew bejgh tal-proprjeta` komuni, u dan ukoll permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' April 2018 fl-istess ismijiet (ittra 1310/2018), kopja annessa Dok JG4, izda l-konvenut baqa' inadempjenti.

Illi l-attrici ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' komunjoni tal-konvenut, u ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna, fejn l-attrici qieghda titlob id-divizjoni tal-proprjeta` bejn il-partijiet (b'kull parti libera, vakanti u minghajr dritt ta' uzufrutt), jew f'kaz li d-divizjoni m'huwiex possibbli, il-bejgh bil-licitazzjoni tal-proprjeta` bhala libera, vakanti u minghajr dritt ta` uzufrutt.

Illi din it-talba hija prevista skont il-ligi *inter alia* taht l-Artikoli 489 *et seq* tal-Kap 16 u kif jidher fosthom mill-kawzi: **"Romeo Fleri vs Giuseppe Portelli"** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Marzu 1959, **"Rita Desira et vs Mary Caruana et**" deciza mill-istess Qorti fil-5 ta' Mejju 2005, "**Abela vs Micallef**" deciza mill-istess Qorti fit-23 ta' Jannar 1912, u "**Borg vs Chetcuti"** deciza mill-istess Qorti fl-24 ta' Lulju 1946.

Illi oltre hekk, minkejja li l-attrici tgawdi l-uzufrutt tal-fond flimkien mal-konvenut, il-konvenut qieghed jokkupa l-fond

komuni esklussivament u minghajr ma jhalli lill-attrici hekk tgawdi. Illi l-attrici kienet talbet lill-konvenut kemm-il darba sabiex tithalla tgawdi l-uzufrutt imhollija lilha, izda l-konvenut naqas milli jaghmel dan, u dan minkejja l-interpellazzjoni permezz tal-ittra ufficjali pprezentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Jannar 2018 fl-istess ismijiet (ittra 94/2018), kopja annessa Dok JG5.

Illi ghalhekk l-attrici qieghed ukoll titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tillikwida u tordna lill-konvenut ihallas lill-attrici kumpens xieraq ghall-uzu esklussiv li l-konvenut ghamel mill-fond mill-21 ta' Frar 2017 sad-data li effettivament jaghti lill-attrici tgawdija tal-fond u/jew li jsir li l-qsim bejn il-partijiet u/jew li jsir il-bejgh tal-proprjeta` bhala vakanti u mhux soggetta ghal xi dritt ta' uzufrutt.

Illi ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

Jghid ghalhekk il-konvenut, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarji u opportuna, 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-partijiet huma ko-proprjetarji f'ishma ugwali ta' nofs indiviz kull wiehed u/jew kwoti verjuri tal-fond 'Villino Verde' gewwa Triq Valletta, Mosta kif ahjar deskritta f'dan ir-rikors u fid-dokumenti annessi.

2. Taqsam il-fond 'Villino Verde' gewwa Triq Valletta, Mosta bejn il-kontendenti fis-sehem rispettiv taghhom u b'kull sehem bhala vakanti u mhux soggett ghall-uzufrutt tal-

partijiet, tinnomina Nutar Pubbliku ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni relattiv fil-gurnata, hin u lok li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

3. F'kaz li l-istess m'hijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess assi (bhala vakanti u minghajr ebda dritt ta' uzufrutt) bl-ammissjoni ta' oblaturi esterni u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

4. Tordna li r-rikavat mill-imsemmi bejgh jinqasam bejn il-partijiet fis-sehem rispettiv taghhom tal-imsemmija proprjeta`.

5. Tiddikjara li l-konvenut qieghed jaghmel uzu esklussiv mill-fond Villino Verde, Triq Valletta, Mosta u tillikwida kumpens adegwat pagabbli kull xahar lill-attrici ghall-istess okkupazzjoni mill-21 ta' Frar 2017 u/jew data verjuri sad-data li effettivament l-attrici tithalla titgawda l-fond komuni u/jew sad-data tal-qsim tal-proprjeta` bhala vakanti u mhux soggett ghad-dritt ta' uzufrutt u/jew sad-data tal-biegh tal-proprjeta` bhala vakanti u mhux soggett ghad-dritt ta' uzufrutt u/jew data ohra verjuri; u tikkundanna u tordna lill-konvenut ihallas l-istess kumpens lill-attrici.

Bl-ispejjez (inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 1310/2018 u 94/2018) u bl-imghaxijiet, u bil-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-21 ta’ Gunju 2018.

Rat li l-konvenut Michael Perkins debitament notifikat ma deherx u lanqas ipprezenta risposta, u ghaldaqstant il-Qorti ssibu kontumaci.

Rat il-verbal tal-5 ta’ Lulju, 2018, fejn il-Qorti appuntat lill Perit Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex jirrapporta jekk il-proprjeta hijiex divizibbli u jiddetermina l-valur lokatizzju taghha mil-21 ta’ Frar, 2017 il-quddiem.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2019, liema seduta saret bl-Ingliz.

When the case was called there appeared Dr Douglas Aquilina for the plaintiff. Dr Aquilina declares that he has no further clarifications to request the technical expert, and that he has no further evidence, and that the case can be put off for final judgement. The Court has also taken notice of the note received by registered mail from Mr Perkins stamped 22nd May 2019 whereby he has advised that he is unable to attend the sitting. The technical Expert Godwin Abela gave additional evidence under oath, which was recorded on the electronic system. Dr Douglas Aquilina requested permission to make brief submissions on the case, which was recorded electronically. Dr Aquilina is to file a note of references within a week from today concerning utilization (sic - "the termination") of usufruct. The Court notes that defendant is contumacious and grants him twenty (20) days from this

sitting to file a note of submissions on the proofs and left the case for judgement for the 16th July 2019 at 9:30a.m.

Rat in-Nota tar-rikorrenti.

Rat li l-konvenut naqas li jdahhal nota ta' sottomissjonijiet fiz-zmien moghti lilu mill-Qorti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti, minhabba li ma tridx tibqa' fi stat ta' komproprjeta' ma huwa, l-intimat, qed titlob id-divizzjoni tal-proprjeta` bl-isem 'Villino Verde' gewwa Triq Valletta, Mosta, u f'kaz li d-divizjoni mhix possibli, il-bejgh taghha b'liċitazzjoni.

Illi din il-Qorti trid tara l-kwoti appartenenti lill-partijiet kif ukoll jekk l-proprjeta` hiex divizibbli, f'liema kaz tordna l-bejgh b'licitazzjoni sabiex ir-rikavat jigi assenjat lill-partijiet skont il-kwoti rispettivi taghhom.

Il-Qorti trid tqies wkoll jekk it-talba ghal kumpens li qed tressaq l-attriċi ghall-okkupazzjoni li l-konvenut qed jaghmel mill-proprjeta` hijiex gustifikata.

Fatti

Judith Gifford, ir-rikorrenti, u Michael Perkins, l-intimat, huma ulied il-mejta Judith Perkins. Fit-testment taghha, permezz tat-Tielet Artikolu, Judith Perkins, fost ohrajn, halliet prelegat lill-partijiet ta' l-uzu u l-uzufrutt konguntiv u successiv tad-dar bl-isem 'Villino Verde', fi Triq Valletta, il-Mosta dment li Michael Perkins jibqa' guvni u bintha Judith Gifford ma tergax tizzewwweg. It-testatrici nnominathom ukoll bhala l-eredi universali taghha fi kwoti ugwali bejniethom[1].

Illi filwaqt li r-rikorrenti toqghod San Pawl il-Bahar, l-intimat jabita fid-dar 'Villino Verde', fi Triq Valletta, Il-Mosta[2]. Fil-11 ta' Jannar 2018[3] u fis-17 ta' April, 2018[4], ir-rikorrenti interpellat lill-intimat biex jersqu ghad-divizzjoni tal-proprjeta`. Minhabba li hu baqa inadempjenti, ir-rikorrenti fethet din il-kawza.

Xhieda

Ir-Rapport tal-Perit Godwin Abela

Illi b'digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Lulju, 2018, gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitet (fol. 36) u r-rapport tieghu jinstab esebit a fol. 46 – fol. 49, u gie sussegwentement emendat permezz ta' nota esebita a fol. 56 tal-proċess.

[1] Dok. "JG2" fol. 18-19, u Dok. "JG1" fol. 9-15
[2] Citazzjoni fol. 3, Dok. "JG1" fol. 9
[3] Dok. "JG5" fol. 26-28
[4] Dok. "JG4" fol. 23-25

Illi wara li l-Perit Tekniku kkonsidra diversi fatturi, bhal fatt li l-istruttura tal-proprjeta` hija tajba, li hemm bzonn li tigi emeljorata f'xi aspetti taghha, u li Policy CG08 tac-Central Malta Local Plan ma tippermettix bini ta' sulari addizzjonali fiz-zona, huwa vvaluta l-proprjeta' bil-valur tas-suq prezenti fl-ammont ta' €400,000, filwaqt illi l-valur lokatizju taghha fi Frar 2017 bl-ammont ta' €16,650 fis-sena u ghas-sena 2018, fil-valur ta' €18,000 fis-sena.

Il-Perit Tekniku kkonkluda wkoll li l-proprjeta' mhiijex komodament divizibbli.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu ta' zmien, hekk kif stabbilit fil-ligi.

Judith Gifford xehdet b'affidavit (fol. 61) u filwaqt li kkonfermat d-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni, ziedet tghid li ilha dispossessata mill-proprjeta` 'Villino Verde', Triq Valletta, il-Mosta, mid-data tal-mewt ta' ommha, jigifieri mill-21 ta' Frar, 2017, dan ghaliex ma nghatatx access ghaliha minkejja li nofs id-dar hija taghha u ghandha sahansitra l-uzufrutt taghha. Tghid li l-proprjeta` mhix divizibbli u ghaldaqstant trid tinbiegh.

Il-**Perit Godwin Abela** xehed (fol. 84)[5] li l-proprjeta` mhix divizibbli.

5 Seduta 28 ta' Mejju, 2019

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Fil-kawza "**Grech Carmelo vs. Dr Tonio Azzopardi**" deciza fit-28 ta' Jannar, 2005 intqal:

"*Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jibqax aktar fi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skont l-artikolu 518(1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita`, u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti."*

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat ***bl-artikolu 515*** *et sequitur tal-Kap. 16.*

Illi ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija f'idejn il-Qorti".[6]

(Ara f'dan is-sens "**Edwards Major Joseph vs. Cuschieri Dr Leslie et"** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn

[6] Artikolu 521(1) tal-Kap. 16

il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura (**aritkolu 502 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**) u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola[7]. Inoltre', hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komum ma' haddiehor (**Artikolu 496 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**).

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs (**artikolu 505 sa 506 tal-Kap. 16**). F'kaz li jkun komodament divizibbli, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni ("**Giuseppe Zammit vs. Ludgarda Grech"** P.A. – 8 ta' Marzu 1983).

Fejn ma jistghux jinqasmu komodament u minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati, l-beni ghandhom jigu licitati ("**Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe noe**" P.A. 6 ta' Marzu, 1948; u "**Herbert Conti vs George Tonna**" P.A. 24 ta' Marzu, 1983).

---

[7] Ara ad ez Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948 moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech** et" citata b'approvazzjoni fis-seduta tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testafferata pro et noe vs. In-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe et**" – dec fid-29 ta' April, 2005; App Civ: 5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet "**Baldacchino et vs Baldacchino**" (Koll. Vol: XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **"Fleri vs Portelli**" (Koll. Vol. XIIII.ii.657)

<u>Uzufrutt</u>

Ikkonsidrat li kemm l-attrici kif ukoll il-konvenut igawdu mill-uzufrutt fuq il-fond in mertu.

Illi l-unia kwistjoni li ghad fadal hija jekk il-fatt illi l-fond immobbiljari imsemmija huwa detenut taht titolu ta' uzufrutt jostax ghall-qasma tieghu.

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Romeo Fleri et v Giuseppe Portelli et.** (PA(AM) **-** dec. fit-2 ta' Marzu 1959) gie ribadit li :

"*Jekk il-fond fil-licitazzjoni jkun suggett ghal uzufrutt, dak l-uzufrutt ma ghandux jibqa' jaggrava fuq il-prezz kollu rikavat f'licitazzjoni tal-fond; ghax bil-licitazzjoni tispicca l-komunjoni mhux biss dwar il-proprjeta' tal-beni mibjugha, izda anki dwar l-uzufrutt kostitwit fuq dawk il-beni. Ghaldaqstant meta ssir l-istima tal-fond li jkun ser jigi licitat, din ghandha tkun komparattiva tal-proprjeta' nuda u tal-uzufrutt, u ghandu jigi stabbilit f'liema percentwali ghandu jinqasam bejn l-uzufruttwarji u n-nudi proprjetarji l-prezz li jigi rikavat mill-fondi soggetti ghall-uzufrutt.* ***(Kollezz.XXXII.II.417).***"

(Ara wkoll **Kollezz. XXXI.II.411** citat mill-Qorti f'dik is-sentenza).

Illi din il-qorti taqbel ma' din il-linja ta' hsieb li ssib konferma f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna.

Fil-kawza **John Debono et vs Avukat Dr Edwin E. Bonello nomine et** deciza fid-19 ta' Novembru 1966, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet li: "*Li, infatti, gie minn dejjem ritenut li l-ezistenza ta' l-uzufrutt ma huwiex impediment ghal-licitazzjoni, ghaliex l-uzufrutt, bhal proprjeta`, huwa soggett ghal-ligijiet tad-divizjoni, u fil-kaz li dina ssir imprattikabbli, l-istess uzufrutt ghandu jigi licitat; dana jinghad in bazi ghall-principju prevalenti f'din il-materja li; 'la licitazione facendo cessare la comunione della proprieta', fa anche cessare l'usufrutto, costituito sopra una parte dello stesso fondo, a favore di un terzo"* **(Kollez. XXI.ii.411; XXIX.ii.913; XXXII.ii.417; XXXIII.ii.214; XXXIV.ii.555)."**

Dan l-estratt ittiehed mis-sentenza **Abela vs Micallef** deciza fit-23 ta' Jannar 1912 (Vol. XXI.ii.411) mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fejn il-qorti osservat li "l-*Artikolu 383 tal-Kodici Civili .... e applicabile solo nel caso in cui il proprietario vendesse la nuda proprieta', o se di questa fosse ordinata la vendita ad istanza dei suoi creditori, e non gia' ancora nel caso in cui si ordinasse la licitazione di un fondo invdivisibile, di cui una porzione e posseduta da un terzo in usufrutto, siccome tale vendita e' fatta in esecuzione di un diritto stabbilito dalla legge*."

Mis-sentenza jidher li l-bazi ghad-decizjoni tal-qorti kien li jekk l-uzufrutt ma jispiccax, ".... *il godimento di esso continuerebbe ad essere comune tra l'usufruttuario di tale parte e l'acquirente".*

(Ara wkoll per ezempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef J. Said Pullicino) fil-kawza fl-ismijiet: **Mary Said vs Joseph Deguara et** deciza fil-5 ta' Ottubru 1993; kif ukoll **Giorgia Mercieca v Carmela Sciberras et**. **-** Qorti tal-Magistrati (Ghawdex - Gurisd. Sup. per On. Imh. Anthony Ellul deciz fit-12 ta' April 2011).

Dan l-insenjament kien ukoll addottat minn din il-Qorti kif ippresjeduta mill-On. Imhallef Tonio Mallia fil-kaz deciz fil-5 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet **Rita mart Lawrence Desira et v Mary armla ta' Anthony Caruana et.** fejn il-Qorti rriteniet hekk:

"Dan fil-fatt, wara li stima l-proprjeta' in divisjoni, ressaq pjan ta' qasma, pero', huwa halla l-uzufrutt li tgawdi Mary Caruana vigenti fuq il-proprjeta' kif minnu diviza. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan, peress li l-iskop ta' kawza ta' divisjoni hu biex jigi terminat l-istat ta' kommunanza bejn il-partijiet, u jekk l-uzufrutt jithalla in ezistenti, dan l-istat ta' "komunjoni" jibqa' jissustixxi bejn l-uzufruttwarja u l-proprjetarji. Fil-fatt, fil-kawza ***"Abela vs Micallef****", deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar, 1912, il-Qorti kienet ordnat li mal-bejgh in licitazzjoni tal-fondi in komun, l-uzufrutt ghandu jispicca ghaliex altrimenti l-godiment tal-fond jibqa' komuni bejn l-uzufruttwarju u l-akkwirent. Fil-kawza "***Borg vs Chetcuti",*** *ukoll deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Lulju, 1946, din il-Qorti kienet addottat it-taghlim ta'* ***Laurent*** *fis-sens li 'se la cosa venduta in piena proprieta' e' stata alienata per un prezzo unico, bisognera' procedere ad una valutazione, vale a dire, stimare il valore comparativo della nuda proprieta' e dell'usufrutto, e fissare in conseguenza la parte del prezzo che appartiene a ciascuno*

dei venditori. L-usufruttuario non potrebbe domandare che la somma totale pagato dal compratore gli fosse rimessa per goderne vita durante'. ”

Illi ghalhekk il-Qorti taqbel mat-tezi tar-rikorrenti li l-uzufrutt jispicca mal-licitazzjoni tal-fond.

Ikkonsidrat izda, li Perit Tekniku ipprezenta valutazzjoni unitarja tal-fond.

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Avvocato Dr Alessandro Claudio Debono vs Avvocato Dr Giovanni Adami** deciza fil-21 ta' Ottubru 1920 **(Volum XXIV*):*** *"Ma se l'usufrutto appartenga ad uno o piu' coeredi, questi riunendo le due qualita' di usufruttuari e proprietari, possono provocare la vendita dell'usufrutto e della proprieta'. Cosi' il Pacifici Mazzoni,* ***Trattato delle Successioni,*** *Vol. VI. Seconda Ediz. Pag. 251 No. 804. E questa Corte colla sua sentenza del 20 gennaio, 1880 in re* ***Testaferrata vs Apap*** *(Collez. IX 40 Col. 1a) ebba a riconoscere competente non solo all'erede ma anche al legatario di usufrutto l'azione per la divisione ed assegnazione della quota da essere da lui usufruita (confr. Pure Collez. VIII.614, per l'azione communi dividundo anche tra semplici detentori.)."*

Fic-cirkostanzi din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddisturba din l-istima billi z-zewg kontendenti huma fl-istess hin komproprjetarji u uzufruttwarji fl-istess kwota. Ghalhekk m'ghandhiex ghalfejn tohrog valutazzjoni tal-uzufrutt billi tali

stima tghodd kemm ghall-konvenut, kif ukoll ghall-attrici u dawn jinnewtralizzaw lil xulxin.

Dan hu sorrett bin-nota tad-difensur tar-rikorrenti fejn irrileva li r-rikorrenti twieldet fil-21 ta' Settembru 1946 filwaqt li l-intimat twieled fl-14 ta' Settembru 1942. Ghaldaqstant huma vicin xulxin fl-eta` u l-valutazzjoni stabbilita permezz tal-SL364.06 dwar ir-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti li jaghti valutazzjoni ta' 10% ghall-uzufrutt fejn l-uzufruttwarji ghandhom izjed minn 70 sena, bhal ma hu fil-kaz odjern.

Ghaldaqstant hija tal-fehma konsiderata li r-rikavat tal-bejgh ghandu jinqasam fi kwoti ugwail bejn il-partijiet salv ghal dak li ser jigi deciz fir-rigward tat-talba attrici ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond.

<u>Applikazzjoni ta’ dawn il-principji ghall-kaz in ezami</u>

Fil-kaz odjern, l-opinjoni li l-fond in kwisjoni mhuwiex komodament divizibbli hija sorretta bil-perit mahtur mill-Qorti u ghalhekk jehtieg li l-immobbli jigi licitat. Il-perit wasal ukoll ghal valur lokatizju tal-fond kemm ghas-sena 2017 kif ukoll 2018.

Ikkonsidrat li ma kienx hemm talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu ta’ zmien hekk kif stabbilit fil-ligi, kif ukoll li l-konvenut naqas li jdahhal nota ta’ sottomissjonijiet fiz-zmien moghti lilu mill-Qorti.

Ghalhekk fic-cirkostanzi, il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ghandha tiskarta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku u, in effetti, taghmlu taghha.

Rigward it-titolu li r-rikorrenti ghandha fuq il-proprjeta` kif ukoll fuq l-ishma appartenenti lil kull wiehed mill-kontendenti tal-fond mertu tal-kawza, din il-Qorti ser toqghod fuq il-provi esebiti mar-rikors promotur billi hija sodisfatta li r-rikorrenti rnexxielha tipprova t-titlu tal-kontendenti fl-ishma indikati.

Din il-Qorti ser takkolji il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Tekniku (kif sussegwentement emendat) u konsegwentement ser tghaddi biex tilqa’ t-talbiet attriċi.

Il-Hames Talba

Illi r-rikorrenti qed titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond minn data stabbilita minn din il-Qorti sad-data tal-bejgh tal-proprjeta'.

Illi l-Perit Tekniku ghamel stima tal-valur lokatizju fl-ammont ta' €16,650 ghas-sena 2017 u €18,000 ghas-sena 2018.

Ikkonsidrat li *‘L-uzufrutt jikkonsisti fil-jedd reali li wiehed igawdi il-hwejjeg li taghhom haddiehor ghandu l-proprjeta’, bl-obbligu li jzomm is-sustanza taghhom sew fil-materja kemm fil-ghamla.” (Artikolu 328 tal-Kodici Civili).*

Huwa evidenti li l-konvenut ma jgawdix minn dan il-jedd esklussivament.

Illi r-rikorrenti xehdet fl-affidavit taghha a fo 61 li ma kellhiex ic-cwievet u ma inghatatx access ghall-fond *de quo* u li huwa ttrattaha ingustament. Hi esebiet korrispondenza kemm legali, kif ukoll ufficjali, fejn talbet lil huha biex isibu soluzzjoni ghal dak li sejhet l-*impasse,* bejniethom u fejn billi kien qed igawdi l-fond esklussivament. Hi qed tirreklama kumpens sa mid-data tal-mewt ta' ommha, u cioe` mill-21 ta' Frar 2017.

Madanakollu, l-jedd tar-rikorrenti, kemm ta' komproprjetarja, kif ukoll ta' uzufruttwarja, intirtu konguntivament ma' huha.

Ikkonsidrat li, fic-cirkostanzi, ma jistax jinghad li l-intimat qed jokkupa l-fond illegalment diment li l-jedd tieghu ghall-uzu u uzufrutt ma giex itterminat. Madanakollu, lanqas seta' josta ghal ohtu li tgawdi mid-dritt li hi ghandha ta' uzu u uzufrutt. Inoltre dan il-jedd ser jispicca mal-bejgh in licitazzjoni tal-istess fond, skont l-iskorta tal-gurisprudenza fuq citata.

Ghaldaqstant ser takkolji din it-talba limitatament ghan-nofs(1/2) l-ammont stmat sad-data tal-bejgh b'licitazzjoni, meta imbaghad l-jedd tal-intimat ghall-uzu u l-uzufrutt jigi tterminat ghal kollox.

Ghaldaqstant hija tal-fehma konsiderata li l-intimat ghandu ihallas lir-rikorrenti n-nofs (1/2) tal-ammont ta' €16,650 fis-sena dekorribbli mill-21 ta' Frar 2017 sal-31 ta' Dicembru 2017, u ta' nofs (1/2) l-ammont ta' €18,000 fis-sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 2018 sal-bejgh bl-licitazzjoni tal-fond in

mertu, jew sakemm irodd ic-cwievet u l-access tal-fond lir-rikorrenti, liema data tavvera ruhha qabel.

<u>Likwidazzjoni ta' Danni Dovuti lir-Rikorrenti ghall-Okkupazzjoni Esklussiva tal-Intimat sad-data tal-bejgh b'licitazzjoni.</u>

Konsegwentemet qed tillikwida d-danni hekk:

21/2/20197- 31.12.2017 - (313 gurnata)	- €14,278
1/1/2018 - 31/12.2018	<u>€18,000</u>
	€32,278
Nofs (1/2)	**€16,139**

1/1/2019 sad data tal-bejgh b'licitazzjoni ikkalkulat bin-nofs, pro rata fuq bazi ta' €18,000 fis-sena

Inoltre ghandu ihallas l-ammont shih ta' €18,000 fis-sena lir-rikorrenti mid-data tal-bejgh in licitazzjoni sad-data tar-rilaxx effettiv u vakanti tal-fond.

<u>Spejjez tal-Kawza</u>

Illi *stante* li din il-Qorti ser tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond, fejn il-proprjeta' ser tigi liberata minn kull pussess u jedd reali, u l-istess r-rikorrenti ser tithallas is-sehem taghha mill-proprjeta', din il-Qorti tqies li ghandha taddebita lilha terz (1/3) mill-ispejjez gudizzjarji.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' t-talbiet attriċi kif gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** attriċi u tiddikjara li l-partijiet huma ko-proprjetarji f'ishma ugwali ta' nofs indiviz kull wiehed tal-fond 'Villino Verde' gewwa Triq Valletta, Mosta kif ahjar deskritta fl-atti tal-kawza;

2. **Tichad it-tieni talba** attrici billi l-fond mhux komodament divizibbli;

3. **Tilqa' t-tielet talba** attriċi u tordna l-bejgh tal-fond b'licitazzjoni bhala vakanti u minghajr ebda dritt ta' uzufrutt, bil-procedura mfissra bil-ligi ghall-bejgh bl-irkant tal-proprjeta' 'Villino Verde', Triq Valletta, Mosta, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, kif deskritt u stmat fir-rapport tal-Perit Godwin Abela tal-5 ta' Novembru, 2018, u sussegwentement emendat kif jirrizulta a fol 56 tal-process, liema rapport kif emendat jifforma parti integrali ta' din is-sentenza.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fl-10 ta' Settembru 2019 fil-11:30a.m.

4. Tilqa' **r-raba talba' attriċi** u tordna li r-rikavat mill-imsemmi bejgh jigi maqsum bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom kif fuq imfissra, u cioe` jinqasam bin-nofs (1/2) ghal kull wiehed u wahda minnhom, abbazi tal-istima

moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu ta’ erba’ mitt elf ewro (€400,000);

5. **Tilqa’ l-hames talba attriċi** limitatement ghar-ragunijiet spjegati aktar ‘il fuq f'din is-sentenza, billi, filwaqt li tiddikjara li l-konvenut qieghed jaghmel uzu esklussiv mill-fond Villino Verde, Triq Valletta, Mosta, **tillikwida** l-kumpens u danni dovuti lir-rikorrenti abbazi tal-valur lokatizju moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu fl-ammont ta' €16,139 ghall-perjodu mid-data tal-21 ta' Frar 2017 sal-31 ta' Dicembru 2018, u b'zieda ma’ dan, fl-ammont ekwivalenti ghall-nofs (1/2) l-ammont ikkalkulat fuq valur ta' €18,000 fis-sena pro rata mill-1 ta' Jannar 2019 sad-data tal-bejgh b'licitazzjoni, jew qabel, jekk l-intimat irodd ic-cwievet u/jew l-access ghall-fond lir-rikorrenti, u dan kollu kif spjegat fil-paragrafu intestat **"Likwidazzjoni ta' Danni Dovuti lir-Rikorrenti ghall-Okkupazzjoni Esklussiva tal-Intimat sad-data tal-bejgh b'licitazzjoni.** Mid-data tal-bejgh b'licitazzjoni l-Qorti qed tillikwida d-danni pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat fl-ammont ikkalkulat fuq valur bazi ta' €18,000 fis-sena pro rata, dekorribbli mid-data tal-licitazzjoni sad-data tar-rilaxx effettiv u vakanti tal-fond.

Konsegwentement tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' 8% dekorribbli millum sad data tar-rilaxx effettiv u vakanti tal-fond.

L-ispejjez - inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 1310/2018 u 94/2018 - jigu sopportati kwantu ghall-terz (1/3) mir-rikorrenti u zewg terzi (2/3) mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019