PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **273/2022 (AD)**

LUDWIG U ROSANNE KONJUĠI CAMILLERI
(KI 501973M U 535974M)
FIL-KAPAĊITA’ TAGĦHOM TA’ KURATURI *AD LITEM*
TA’ BINHOM MINURI
MARCUS CAMILLERI

VS

ANDREW CAMILLERI (KI 624149M)

Seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, tlettax (13) ta’ Jannar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija **sentenza *in parte*** **limitatament** rigward l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Andrew Camilleri, u cioe: (a) l-improponibilita’ tal-azzjoni billi r-rikorrenti ma huwiex ko-proprjetarju sħiħ tal-garaxx mertu ta’ dawn il-proċeduri; u (b) mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, kwalunkwe bejgħ tal-proprjeta’ bil-liċitazzjoni għandha wkoll tinkludi lil Ludwig Camilleri bħala usufruttwarju tal-garaxx;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. B'rikors ġuramentat preżentat nhar it-tletin (30) ta' Marzu 2022, il-konjuġi Camilleri, fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi *ad litem* ta' binhom minuri Marcus Camilleri, ippremettew illi binhom huwa l-proprjetarju ta' 23/24 parti indiviża tal-fond ossia maħżen bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem *"Alexander Garage",* Triq il-Mahznier, Ħal Luqa, u li l-istess binhom ma jixtieqx jibqa' fi stat ta' komunanza mal-intimat. Peress illi l-istess beni immobbli ma jistax jiġi komodament diviż, dan għandu jinbiegħ b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tiegħu bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom. Għaldaqstant, bil-kawża odjerna, l-atturi noe qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

    a. Tiddikjara li l-minuri Marcus Camilleri u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-fond suriferit;

    b. Tordna d-diviżjoni tal-fond suriferit u dana skond il-proporzjonijiet li jirriżulta li għandhom il-kontendenti;

    c. Tinnomina Perit Arkitett biex iħejji pjan ta' diviżjoni;

    d. F'każ li jirriżulta li l-beni immobbli ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara, tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, li m'għandux ikun miftuħ għal oblaturi estranei, tal-fond mertu tal-kawża;

    e. Tordna li r-rikavat mill-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni jinqasam bejn il-kontendenti skond il-porzjonijiet li jirriżultaw fil-mori tal-kawża;

    f. Bl-ispejjeż kontra l-intimat;

3. Mill-banda l-oħra, permezz ta' risposta ġuramentata datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2022, l-intimat Andrew Camilleri oġġezzjona għat-talbiet rikorrenti billi ssolleva numru ta' eċċezzjonijiet preliminari u fil-mertu, fosthom l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari kif isegwu:

a. **L-improponibilita' tal-azzjoni, u dana billi r-rikorrenti mhux ko-proprjetarju sħiħ tal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri stante illi jidher li ai termini tal-kuntratt ta' donazzjoni huwa akkwista biss in-nuda proprjeta';** u

b. **Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe bejgħ ta' proprjeta' bil-liċitazzjoni għandha wkoll tinkludi lil Ludwig Camilleri bħala usufruttwarju tal-garaxx;**

4. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022, il-partijiet qablu li l-ewwel kellhom jiġu trattati dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut.

Il-Qorti

5. Wara illi rat l-atti kollha preżentati mill-partijiet;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet in kwantu jirrigwarda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-intimat Andrew Camilleri waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Novembru 2022;

7. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għal sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Andrew Camilleri fir-risposta tiegħu għar-rikors ġuramentat;

8. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

9. Mit-trattazzjoni ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari mill-partijiet, jirriżulta lil din il-Qorti illi l-eċċezzjonijiet suriferiti sollevati mill-intimat huma alternattivi għal xulxin. L-intimat jissottometti illi, peress illi l-proprjeta' hija soġġetta għal użufrutt għandha jew (a) tiġi milqugħa l-ewwel eċċezzjoni

preliminari, b'dana illi tiġi dikjarata improponibbli l-kawża odjerna stante illi d-diviżjoni mhix possibbli ġialadarba l-minuri rikorrenti huwa l-ko-proprjetarju biss tan-nuda proprjeta', u mhux tal-proprejta' fl-intier tagħha; **jew** (b) tiġi milqugħa t-tieni eċċezzjoni preliminari, b'dana illi jiġi dikjarat illi l-missier għandu jidħol bħala parti mill-kawża fil-vesti tiegħu bħala użufruttwarju;

10. Jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021, kif korrett permezz ta' att korrettorju pubblikat ukoll fl-atti tal-istess Nutar nhar l-erbatax (14) ta' Marzu 2022, li r-rikorrent Marcus Camilleri akkwista b'titolu ta' donazzjoni mingħand missieru Ludwig Camilleri, *"tlieta u għoxrin minn erbgħa u għoxrin parti ndiviża (23/24) peress illi wieħed minn erbgħa u għoxrin parti ndiviża (1/24) hija ta' terzi persuni"* tal-proprjeta' in kwestjoni, b'dana illi, iżda, *"d-donatur żamm favur tiegħu l-użufrutt"*. Ġie għalhekk pruvat mir-rikorrent stess illi missieru Ludwig Camilleri huwa użufruttwarju tal-proprjeta' illi tagħha ibnu minuri akkwista n-nuda proprjeta';

11. L-Artikolu 383 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi illi,

> *Il-bejgħ tal-ħaġa suġġetta għall-użufrutt ma jġib ebda tibdil fil-jedd tal-użufruttwarju; u huwa jibqa' jgawdi l-użufrutt, kemm-il darba ma jkunx irrinunzja għalih.*

12. Madanakollu, iżda, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Abela vs Micallef***[1], din il-Qorti kif diversement presjeduta osservat li l-Artikolu 383 tal-Kodiċi Ċivili

> *[...] è 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 indivisibile, di cui una porzione e posseduta da*

[1] Qorti Ċivili (Prim'Awla), 23 ta' Jannar 1912, Vol XXI.ii.411 (in ġudikat)

un terzo in usufrutto, siccome tale vendita è fatta in esecuzione di un diritto stabbilito dalla legge.

13. Fuq dan l-insenjament inbniet linja ta' ġurisprudenza f'dan ir-rigward. Hekk, per eżempju, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Romeo Fleri et vs Giuseppe Portelli et***[2], din il-Qorti kif diversement presjeduta għamlet referenza għas-sentenza appena ċitata, u fakkret illi:

> *[B]il-liċitazzjoni tispiċċa l-komunjoni mhux biss dwar il-proprjeta' tal-beni mibjugħa, iżda anki tal-użufrutt kostitwit fuq dawk il-beni (Kollez XXXI-II-411);*

14. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Rita mart Lawrence Desira et vs Mary armla ta' Anthony Caruana et***[3]:

> *[L]-iskop ta' kawża ta' divisjoni hu biex jiġi terminat l-istat ta' kommunanza bejn il-partijiet, u jekk l-użufrutt jitħalla in eżistenti, dan l-istat ta' "komunjoni" jibqa' jissustixxi bejn l-użufruttwarja u l-proprjetarji. Fil-fatt, fil-kawża "Abela vs Micallef", deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Jannar 1912, il-Qorti kienet ordnat li mal-bejgħ in liċitazzjoni tal-fondi in komun, l-użufrutt għandu jispiċċa għaliex altrimenti l-godiment tal-fond jibqa' komuni bejn l-użufruttwarju u l-akkwirent.*

15. Forsi l-aktar sentenza ċitata, iżda, hija dik fl-ismijiet ***John Debono et vs Avukat Dr Edwin E. Bonello noe et***[4] li għamel referenza għaliha r-rikorrent fit-trattazzjoni tiegħu, fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta rrilevat:

---

[2] Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Dr A Magri, 2 ta' Marzu 1959 (in ġudikat)
[3] Ċit Nru 765/2002, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Tonio Mallia, 5 ta' Mejju 2005 (in ġudikat)
[4] Qorti Ċivili (Prim'Awla), 19 ta' Novembru 1966 (in ġudikat)

Li, infatti, ġie minn dejjem ritenut li l-eżistenza ta' l-użufrutt ma huwiex impediment għal-liċitazzjoni, għaliex l-użufrutt, bħal proprjeta', huwa soġġett għal-liġijiet tad-diviżjoni, u fil-każ li dina ssir imprattikabbli, l-istess użufrutt għandu jiġi liċitat; dana jingħad in bażi għall-prinċipju 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)

16. Din il-Qorti tosserva wkoll, iżda, illi fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fl-ismijiet ***Giorgia armla Mercieca vs Carmela xebba Sciberras et***[5], ingħad:

Wieħed jista' jesprimi d-dubju dwar il-prinċipju addottat mill-qrati Maltin li matul is-snin dejjem baqa' jiġi applikat,u cjoe' li ***l-liċitazzjoni jġib fit-tmiem l-użufrutt fuq il-beni li jinbiegħu.*** *L-Artikolu 383 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħmel l-ebda eċċezzjoni jekk il-bejgħ hu volontarju jew forzat. Jista' jkun li dan l-insenjament għandu l-ħsieb li jevita l-frazzjonament tal-proprjeta'.*

Madanakollu, kompliet imbagħad l-istess Qorti billi qalet:

Il-qorti ser tiddeċiedi li tapplika dan l-insenjament għal dan il-każ partikolari meħud ukoll in konsiderazzjoni li jekk kellha tordna biss il-bejgħ b'liċitazzjoni tan-nofs indiviż tan-nuda proprjeta' dan ser jagħti lok għal diffikulta' li jinstab bejgħ vantaġġuż għal kull wieħed mill-kondividenti li m'għandux jedd ta' użufrutt in kwantu jkun

[5] Ċit Nru 84/2006, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri), Maġ (illum Onor. Imħallef) Dr Anthony Ellul, 12 t'April 2011

> *qiegħed isir biss il-bejgħ ta' kwota soġġetta għall-użufrutt. Inoltre ser tibqa' mhux riżolta l-istat ta' indiviżibilita' fl-eventwalita' li jakkwista terz jew xi ħadd mill-kondividenti li ma jkunx [wieħed mill-użufruttwarji]. Il-qorti hi tal-fehma li l-posizzjoni tal-użufruttwarji m'hijiex ser tkun aħjar jekk kellha tordna li l-fond jinbiegħ b'dan li n-nofs indiviż jibqa' soġġett għall-użufrutt [...]*

Jidher għalhekk illi, għall-fini ta' prattiċita', minkejja d-dettami tal-Artikolu 383 tal-Kap 16, u minkejja li mhuwiex prinċipju espressament stabbilit fil-liġi illi l-użufrutt għandu jiġi terminat meta jiġi ordnat bejgħ b'liċitazzjoni, huwa idoneu illi f'bejgħ b'liċitazzjoni ta' proprjeta' soġġetta għal użufrutt, l-użufrutt jiġi terminat mal-ordni għall-bejgħ;

17. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma espressa mill-Qrati Maltin fil-ġurisprudenza suċitata. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrent għandu raġun meta jissottometti illi l-fatt illi jissussisti użufrutt m'għandux jimpedixxi l-bejgħ b'liċitazzjoni, u tqis illi l-azzjoni odjerna tista' għalhekk tirnexxi, minkejja illi r-rikorrent mhux ko-proprjetarju sħiħ tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni;

18. **Din il-Qorti qiegħda għalhekk <u>tiċħad</u> l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut**;

19. F'dak illi jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giorgia armla Mercieca vs Carmela xebba Sciberras et*** suċitata, fejn ġie ritenut:

> *Fl-Italja l-Qorti tal-Kassazzjoni esprimiet ruħha fis-sens li l-użufruttwarju ta' immobbli in komunjoni mhux ereditarja m'huwiex neċessarju li jkun parti f'ġudizzju ta' diviżjoni "atteso che usufrutto e nuda proprieta sono diritti reali diversi che danno luogo ove spettino a piu' persone **ad***

> ***un concorso di iura in re aliena** sul medesimo bene e non ad una comunione in senso proprio." (sentenza numru 27412 tat-13 ta' Diċembru 2005). [Il-ġurista F. Laurent osserva: "Ove non vi è comunione, non vi è luogo a divisione; quindi è impossibile di invocare un principio che regola gli effetti della divisione. La moglie lega al marito l'usufrutto d'una quota dei suoi beni; i figli sono nudi proprietari: vi è comunione fra i nudi proprietari e l'usufruttuario? Evidentemente no, poiche' sono due diritti distinti, l'un dall'altro indipendenti; l'usufruttuario non ha alcun diritto sulla nuda proprieta, e il nudo proprietario non ha alcun diritto sull'usufrutto; poiche' nulla di comune v'ha fra di loro, non puo' essere quistione ne di comunione ne di divisione." (Principii di Diritto Civile, Volume X paġna 307).]*

20. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti, illi minkejja illi l-użufrutt jiġi terminat fil-każ illi jkun ser jiġi ordnat bejgħ b'liċitazzjoni, u dan sabiex ma tinħoloqx sitwazzjoni fejn tinbiegħ proprjeta' illi parti minnha tkun soġġetta għall-użufrutt filwaqt illi l-parti l-oħra tkun biss nuda proprjeta', dan ma jfissirx illi l-użufrutt u n-nuda proprjeta' huma fl-istess 'komunjoni'. Huma n-nudi proprjetarji illi huma in komunjoni, filwaqt illi l-użufruttwarju huwa terz. Għaldaqstant, <u>din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn Ludwig Camilleri għandu jiġi inkluż fil-bejgħ bħala użufruttwarju tal-garaxx</u>, u dan b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi, fil-każ illi jiġi ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni, l-użufrutt mhux ser ikun għadu viġenti fi kwalunkwe każ;

21. **Konsegwentement, din il-Qorti sejra <u>tiċħad</u> ukoll it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut.**

Decide

22. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Andrew Camilleri;

ii. **Tiċħad** it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Andrew Camilleri; u

iii. **Tordna** l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur