PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 700/2022 MS

Ritianne Bezzina ġia Cardona

Vs.

Alan Cauchi

Illum, 25 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 7

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat introdott mill-attriċi fit-3 t'Awwissu, 2022, li permezz tiegħu, wara li ppremettiet:

> Illi permezz ta' kuntratt ippublikat in atti tan-Nutar Marco Burlo nhar il-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sebgħa (2007), l-l-attriċi xtrat u akkwistat f' ishma ndaqs mal-intimat il-proprjeta' immobbli konsistenti fi flat internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk mingħajr numru uffiċjali, bl-isem ta' 'Redentur' fi Triq Salvu Busuttil, San Ġwann, konfinanti l-blokk mill-Majjistral mat-triq u mix-Xlokk u Lvant ma' beni tal-aventi

kawża ta' John Gracey, konsistenti dan il-blokk fi blokk ta' żewġ flats ċioe il-flat tal-esponenti u flat fuqu, u garage sottopost dan il-blokk ta' żewġ flats, liema flat akkwistat mill-partijiet jinsab fil-*first floor level*, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-komunjoni mal-flat l-ieħor fl-istess blokk u ċioe inkluż in-nofs indiviż tal-partijiet komuni fil-blokk li huma l-entratura, entrata, taraġ u tromba tat-taraġ sal-bejt, pjanijiet u partijiet l-oħra kollha intiżi għall-użu komuni u inkluż il-bejt. Il-flat akkwistat mill-partijiet huwa soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu u rivedibbli ta' ħamsin ċenteżmu (Lm0.50c) u huwa mill-bqija liberu u frank u ħieles minn kwalunkwe drittijiet u/jew servitu reali u/jew personali favur terzi.

Illi l-attriċi ma tridx tibqa in komproprjeta' tal-imsemmi fond flimkien mal-intimat u minkejja kull tentattiv minnha magħmul sabiex jintlaħaq ftehim ħalli l-fond in kwistjoni jinbiegħ bi qbil bejniethom, dan il-ftehim baqa' ma seħħx għar-raġunijiet unikament imputabbli lill-intimat.

Illi safrattant l-attriċi wettqet diversi pagamenti versu s-self meħud mill-partijiet sabiex setgħet tiġi akkwistata din il-proprjeta', b'dan li hija ħallset in eċċess tas-sehem minnha dovut filwaqt li l-intimat naqas milli jeffettwa l-pagamenti kollha minnu dovuti fir-rigward ta' tali self.

Illi għalhekk l-esponenti għandha interess li wara li jinbiegħ l-istess fond, l-ewwel jitħallas kwalsiasi bilanċ rimanenti mil-loan meħud mill-partijiet biex inxtrat il-proprjeta' kif ukoll jitħallsu l-ispejjeż, imbagħad il-bilanċ rimanenti mir-rikavat tal-bejgħ jinqasam ugwalment bejn il-partijiet salv kwalsiasi ekwiparazzjoni dovuta lill-attriċi biex tagħmel tajjeb għall-eċċess tal-pagamenti minnha imwettqa fir-rigward tal-loan.

Illi n-natura tal-fond *de quo agitur*, il-mod kif huwa mibni, il-qies u l-pożizzjoni tiegħu kif ukoll il-fatturi fiżiċi kollha relattivi għalih ifissru li dan il-fond mhux komodament diviżibbli.

Illi l-attriċi hija wkoll komproprjetarja mal-intimat ta' uħud mill-mobbli li hemm mill-għatba 'l ġewwa tal-imsemmi fond – salv l-effetti personali tal-intimat.

Illi naturalment dawk l-affarjiet kollha li huma u għandhom jitqiesu bħala *fixtures and fittings*, inkluż il-kċina u affarjiet ta' natura fissa u aċċessorji għall-fond innifsu għandhom jinbiegħu mal-fond sabiex jiġi ottenut l-aħjar prezz possibbli filwaqt li l-oġġetti mobbli l-oħra għandhom jiġu diviżi bejn iż-żewġ partijiet billi jiġu fformati f' żewġ lots

ta' valur kemm jista' jkun ugwali bejniethom, salv kwalsiasi ħlas ta' ekwiparazzjoni li jista' jkun hemm.

Illi kif ingħad aktar il-fuq, l-esponenti għamlet kull sforz possibbli sabiex tasal fi ftehim mal-intimat kif fuq imtenni iżda ma rnexxilhiex tagħmel dan unikament minħabba intranżiġenza tal-intimat u għalhekk ma kellha ebda triq oħra għajr li tipproċedi b' din il-kawża.

Illi l-esponenti tiddikjara li taf b' dawn il-fatti personalment.

għaddiet sabiex titlob lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet minnha premessi u għal dawk kollha li sejrin jirriżultaw mit-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, jogħġobha:

i. Tiddikjara li l-attriċi u l-intimat huma komproprjetarji f' ishma ndaqs bejniethom, u cioe sehem ta' nofs (1/2) indiviż kull wieħed, tal-proprjeta' immobbli konsistenti fi flat internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk mingħajr numru uffiċjali, bl-isem ta' 'Redentur' fi Triq Salvu Busuttil, San Ġwann, konfinanti l-blokk mill-Majjistral mat-triq u mix-Xlokk u Lvant ma' beni tal-aventi kawża ta' John Gracey, konsistenti dan il-blokk fi blokk ta' żewġ flats ċioe il-flat tal-esponenti u flat fuqu, u garage sottopost dan il-blokk ta' żewġ flats, liema flat akkwistat mill-partijiet jinsab fil-*first floor level*, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-komunjoni mal-flat l-ieħor fl-istess blokk u ċioe inkluż in-nofs indiviż tal-partijiet komuni fil-blokk li huma l-entratura, entrata, taraġ u tromba tat-taraġ sal-bejt, pjanijiet u partijiet l-oħra kollha intiżi għall-użu komuni u inkluż il-bejt, u dan kif soġġett għaċ-ċens annwu, perpetwu u rivedibbli ta' ħamsin ċenteżmu (Lm0.50c) u mill-bqija liberu u frank u ħelies minn kwalunkwe drittijiet u/jew servitu reali u/jew personali favur terzi.

ii. Tiddikjara li l-attriċi għandha d-dritt li ma tibqax in komproprjeta' mal-intimat tal-fond indikat fl-ewwel talba.

iii. Tiddikjara li l-fond indikat fl-ewwel talba mhuwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi tagħhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' *periti nominandi*.

iv. Tiddikjara li l-attriċi wettqet ħlasijiet fir-rigward tal-loan meħud mill-kontendenti għax-xiri tal-fond indikat fl-ewwel talba u dan f' ammont li huwa in eċċess tas-sehem tagħha tal-proprjeta.

v. Tiddikjara li l-intimat għandu jirrifondi lill-attriċi dik is-somma minnha imħallsa in eċċess tas-sehem rispettiv tagħha mil-loan meħud mill-kontendenti għax-xiri tal-fond indikat fl-ewwel talba u dan f' ammont li jiġi appożitivament likwidat fil-mori tal-proċeduri.

vi. Tordna li l-istess fond fuq indikat fl-ewwel talba, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom f' ishma ugwali, flimkien mal-oġġetti kollha fissi u aċċessorji formanti parti minnu, jinbiegħ b' liċitazzjoni bil-parteċipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei.

vii. Tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess proprjeta' għandu jiġi diviż bejn il-kontendenti f' ishma ndaqs bejniethom salv li qabel ma sseħħ tali diviżjoni mir-rikavat tal-bejgħ għandhom l-ewwel jitnaqqsu u jitħallsu l-ispejjeż, jitħallas kwalsiasi dejn li għad hemm reġistrat fuq l-imsemmija proprjeta' u titħallas l-attriċi minn sehem l-intimat dik is-somma lilha dovuta skond ir-raba' u l-ħames talba.

viii. Tiddikjara li l-attriċi u l-intimat huma komproprjetarji f' ishma ndaqs bejniethom tal-oġġetti kollha mobbli li jinsabu fl-imsemmi fond mill-għatba l' ġewwa.

ix. Tiddividi l-imsemmija oġġetti mobbli f' żewġ lots ta' valur kemm jista' jkun ugwali u tassenja lot minnhom lill-attriċi u lot ieħor lill-intimat salv il-ħlas ta' kwalsiasi ekwiparazzjoni.

x. Alternattivament, tordna li l-oġġetti kollha mobbli li jinsabu fl-imsemmi fond mill-għatba 'l ġewwa (salv dawk ta' natura fissa li għandhom jinbiegħu mal-post) jiġu mibjugħa bis-subbasta u r-rikavat jinqasam f' ishma ndaqs bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li qiegħed sa minn issa jiġi nġunt in subizzjoni, u b' riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-attriċi skond il-Liġi.

2. Rat li l-konvenut, għalkemm ġie debitament notifikat fl-20 t'Ottubru 2022[1], ma ressaq ebda risposta ġuramentata u lanqas ma deher fil-kawża, u għaldaqstant ġie kontumaċi;

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha prodotti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

---

[1] Ara r-riferta a tergo ta' folio 15.

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-attriċi fil-5 ta' Diċembru, 2023;

5. Rat li minkejja li l-konvenuta ingħata żmien biex jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu, huwa ma ressaq ebda sottomissjoni;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi permezz tal-kawża odjerna, l-attriċi akkumulat flimkien żewġ azzjonijiet kontra l-konvenut – fl-ewwel lok, iddeduċiet l-azzjoni għaċ-ċessazzjoni tal-komunjoni ta' proprjetà li hija għandha flimkien mal-konvenut; fit-tieni lok, hija ressqet ukoll l-azzjoni ta' rigress li kondebitur għandu fil-konfront tal-kondebitur l-ieħor, bażata fuq is-solidarjetà passiva tal-obbligazzjoni li huma assumew flimkien.

8. Illi għal dak li jirrigwardaw il-fatti li dwarhom trid tiddeċiedi din il-qorti, jirriżulta li l-kontendenti flimkien xtraw l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk mingħajr numru uffiċċjali, bl-isem ta' Redentur fi Triq Salvu Busuttil, f'San Ġwann, u dan bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Pubbliku Marco Burlò fil-11 ta' Diċembru 2007[2], mnejn tirriżulta deskrizzjoni ferm aktar dettaljata ta' din il-proprjetà li minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala "l-Immobbli". Mill-istess kuntratt jirriżulta wkoll li l-kontendenti, flimkien u solidalment bejniethom, talbu u kisbu self mingħand is-soċjetà HSBC Bank Malta plc fis-somma ta' Lm32,850[3] (ekwivalenti għal €76,519.92), liema somma l-Bank imsemmi ġie delegat li jħallas direttament lill-venditur għas-saldu tal-prezz tal-proprjetà li nxtrat mill-kontendenti. Jidher li l-kontendenti, li kienu f'relazzjoni u anki kellhom tifla flimkien, kien beħsiebhom li jistabbilixxu r-residenza tagħhom fl-Immobbli. L-attriċi fix-xiehda tagħha spjegat li l-arranġament bejnha u bejn il-konvenut kien li l-ħlasijiet mensili kontra s-self bankarju jitħallsu minnha, billi hi kienet tittrasferixxi l-fondi personali tagħha f'kont konġunt li hi u l-konvenut kellhom mal-Bank, minn fejn imbagħad

[2] Ara folio 8.
[3] Ara wkoll ix-xiehda ta' Lorraine Attard, a folio 35.

jittieħed il-pagament mensili. Hi tgħid li l-ħlasijiet kontra s-self bankarju dejjem saru minnha, filwaqt li l-konvenut kien iħallas affarijiet oħra bħal dawl u ilma[4]. Eventwalment il-kontendenti tterminaw ir-relazzjoni tagħhom f'Mejju, 2019, u l-attriċi, flimkien ma' bintha, telqu mill-Immobbli u l-kuntatt mal-konvenut spiċċa kważi għal kollox. L-attriċi tgħid li minn Ġunju 2019, il-konvenut beda jħallas is-sehem tiegħu mis-self, iżda sa dak iż-żmien, tgħid li ħallset madwar €48,000 weħidha. L-attriċi spjegat ukoll li ħafna mill-għamara fil-post inxtrat mill-konvenut, u hija mhux qed tippretendi xejn dwarha, ħlief għal biċċa għamara antika li tgħid li xtrat bi flusha[5]. Ġie wkoll prodott bħala xhud il-Perit Raymond Said, li ħalef stima tal-Immobbli, permezz ta' liema stima huwa vvaluta l-Immobbli b'valur ta' €215,000[6].

9. Ġie eżebit mir-rappreżentant tas-soċjetà HSBC Bank Malta plc[7] r-rendikont tas-self bankarju tal-kontendenti, li juri xi ħlasijiet saru mill-kont konġunt tal-kontendenti kontra s-self bankarju mis-snin 2007 'l quddiem, b'eċċezzjoni għas-snin 2011 u 2012, li huma neqsin mill-istess rendikont però huma murija f'dokument ieħor[8]. Jirriżulta li matul is-snin murija f'dan ir-rendikont, l-ammont totali ta' ħlasijiet li saru sa Mejju, 2019 (li hu l-aħħar xahar li fih l-attriċi tgħid li ħallset is-self weħidha) jammontaw kumplessivament għal €33,453.52. Mill-istess rendikont bankarju, jirriżulta li l-flus versati fil-kont konġunt in kwistjoni ġew dejjem trażmessi minn kont bankarju ieħor ta' tfaddil, li huwa intestat esklussivament lill-attriċi[9]. Dwar is-snin 2011 u 2012, jirriżulta li l-ammont effettivament imħallas kontra s-self bankarju kien jammonta kumplessivament għal €7,510.41, ukoll dejjem versati mill-istess kont tal-attriċi. B'kollox, għalhekk, l-attriċi ħallset €40,963.93 li marru kontra s-self bankarju fil-perjodu tal-bidu ta' dan is-self sa l-aħħar ta' Mejju 2019.

10. Il-qorti hija tal-fehma li, strettament, u b'riferenza għat-talbiet tal-attriċi biex tiġi rimborżata mill-konvenut dawk l-ammonti minnha mħallsin in eċċess mis-sehem tagħha mid-dejn, l-aħjar prova ta' dak dovut mill-attriċi huwa xi tħallas lill-Bank kreditur fil-perjodu indikat mill-attriċi, u mhux x'ġie versat mill-kont tal-attriċi għall-

[4] Ara l-affidavit tal-attriċi, a folio 24.
[5] Murija fir-ritratt li jinsab a folio 27.
[6] Ara folio 30.
[7] Immarkat bħala Dok LA4 a folio 61 'l quddiem.
[8] Eżebit bħala Dok LA3 a folio 56.
[9] Kif jirriżulta mid-dokument eżebit bħala Dok LA11 minn folio 727 'l quddiem.

kont konġunt. Għalhekk, għas-snin kollha li huma koperti mir-rendikont tas-self bankarju, din il-qorti straħet fuq l-ammont effettivament miġbud mill-Bank kreditur mill-kont konġunt, u mhux x'ġie trasferit mill-kont tal-attriċi għall-kont konġunt.

Ikkunsidrat:

11. Illi esposti l-fatti li dwarhom trid tingħata din is-sentenza, din il-qorti se tissokta billi qabel xejn tqis it-talbiet tal-attriċi għaċ-ċessazzjoni tal-komunjoni tal-proprjetà.

12. Illi għalkemm fir-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi tgħid li l-komunjoni ta' proprjetà fis-seħħ bejnha u bejn il-konvenut tikkonsisti mill-Immobbli kif ukoll minn proprjetà mobbli, ma saru ebda provi dwar il-konsistenza tal-oġġetti mobbli komuni bejn il-kontendenti. Anzi, meta l-attriċi xehdet bil-mezz tal-affidavit hija qalet li bosta mill-għamara mixtrija għall-Immobbli nxtrat mill-konvenut u hija mhux qed tippretendi xejn minnha. Fl-affidavit tagħha, hi llimitat il-pretensjoni tagħha għal biċċa għamara antika partikolari li hi ssostni li xtrat weħidha. Dwar il-bqija tal-għamara, l-attriċi tgħid li l-konvenut jista' jżomm kollox jew inkella jista' jinbiegħ kollox mal-post.

13. Illi din il-qorti tqis li fejn għamara jew xi oġġett mobbli ieħor inxtara b'mod esklussiv minn parti waħda, u mingħajr provi li juru li x-xiri sar f'isem iż-żewġ partijiet, mela allura l-uniku konklużjoni raġġunġibbli hi li dwar dawk l-oġġetti m'hemm ebda komunjoni ta' proprjetà. Jidher però li hemm xi proprjetà mobbli li tappartjeni b'mod esklussiv lil wieħed jew ieħor mill-kontendenti. Din il-qorti però tosserva li r-rikors ġuramentat ma fih ebda talba sabiex xi oġġett partikolari jiġi dikjarat li jappartjeni lill-attriċi weħidha, u li hi għandha dritt li tieħdu bħala konsegwenza tad-dritt tagħha bħala proprjetarja esklussiva ta' dak l-oġġett.

14. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi tgħid li hija rrinunzjat espressament għal kull sehem li għandha jew seta' kellha fir-rigward tal-oġġetti mobbli. Huwa ġuridikament mogħti li proprjetarju jabbanduna l-oġġett ta' proprjetà tiegħu stess - «*Una cosa non può essere validamente abbandonata che dal suo propietario*»[10]. Abbandun li jista' jagħti lok għal dritt t'akkwist favur terzi bil-mezz tal-okkupazzjoni,

[10] ***Proudhon***, Trattato del Dominio di Proprietà (Napoli, 1844), Vol.I, §362(9).

la l-ħaġa abbandunata ssir ma tappartjeni lil ħadd. Il-liġi tagħna fil-fatt espressament taħseb għas-sitwazzjoni fejn komproprjetarju jista' jċedi l-jeddijiet tiegħu fuq l-oġġett komuni[11].

15. La darba allura l-attriċi ċediet il-jeddijiet tagħha fuq l-oġġetti mobbli komuni, u la darba l-kawża fiha biss talbiet għall-qsim tal-oġġetti komuni u mhux għar-rivendikazzjoni ta' oġġetti li jappartjenu biss lill-attriċi (bħal ma tippretendi li hi l-għamara antika li xehdet dwarha), din il-qorti jidhrilha li għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tmien, tad-disa' u tal-għaxar talbiet tal-attriċi, billi l-mertu tagħhom ġie eżawrit, u qed tħalli wkoll impreġudikata l-kwistjoni dwar l-għamara antika, li fir-rigward tagħha qed jiġi riservat *si et quatenus* kull dritt t'azzjoni spettanti lill-attriċi.

16. Fir-rigward tal-Immobbli, jingħad li huwa paċifiku li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' f'komunjoni ta' proprjetà ma ħaddieħor. Dan jemerġi ċar mill-artikolu 496(1) tal-Kodiċi Ċivili. L-azzjonijiet disponibbli għall-qsim tal-oġġetti komuni taħt il-liġi tagħna jafu n-nisel tagħhom lid-dritt Ruman. L-ewwel azzjoni, magħrufa bħala *actio familiae erciscundae*, titmexxa għall-qsim ta' oġġetti li l-komunjoni tagħhom tkun imnissla minn wirt. It-tieni azzjoni, magħrufa bħala *actio communi dividundo*, tiġi eżerċitata għall-qsim ta' komunjoni ta' proprjetà oħra li titwieled minn raġunijiet differenti milli wirt. Huwa miżmum li, fil-prattika, l-eżerċizzju ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet huwa l-istess u ma hemmx differenzi ta' sustanza fir-regoli applikabbli għal dawn iż-żewġ azzjonijiet. ***Pothier*** jispjega kif fid-dritt Franċiż, «*La comunione, sia di una universalità di cose sia di cose particolari, fra due o più persone senza che vi abbia fra esse alcun contratto di società nè alcuna altra convenzione, è una specie di quasi contratto. Si può portare come esempio di questa specie di comunione quella de' beni d'una successione pervenuta a più eredi, o di cose legate congiuntamente a varj legatarj …*"[12]. L-istess awtur ikompli: "*Le azioni che ciascuno de' quasi-socj ha contro i suoi quasi-socj per eseguire la divisione sono, tra i co-eredi, l'azione* familiae erciscundae*; fra tutte le altre specie di quasi-socj, l'azione* communi dividundo. ***Queste due azioni, secondo la nostra pratica in nulla differiscono l'una dall'altra***[13]»[14].

[11] Ara l-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili.
[12] Trattato del Contratto di Società, 1820, Vol.I, §181.
[13] Enfażi in calce u sottolinear miżjud mill-qorti.
[14] Loc cit, §194.

17. Illi l-***Imħallef Giuseppe Cremona***, fil-ktieb tiegħu *Raccolta sulla Giurisprudenza del Codice Civile*, jikteb[15]:

> L'azione per la divisione dell'eredità, a differenza dell'azione per la divisione della cosa comune, non si può esperire più di una volta. L.20 §4, Dig. fam. ercisc. e L.4, §2, Dig. com. divid.
> Tolta questa differenza tra l'una e l'altra azione la L.6, §11, Dig. Comm. divid. espressamente dispone che "*caetera eadem sunt quae in familiae erciscundae tractavimus*".
> L'azione per la divisione tanto di una eredità, quanto di una cosa comune, e quella per regolare i confini, nel diritto sono chiamati *azioni duplici : qui familiae erciscundae A communi dividundo et finium segundorum agunt, et actores sunt et rei,* L. 44 §4, Dig. fam. ercisc.
> Nel giudizio *fam. ercisc.* ugualmente che nel giudizio *communi divid., univarsae res aestimari debent*, L. 52 §3, Dig. fam. ercisc.
> Nell'azione per la divisione dell'eredità, *judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere* – L.25, §20, Dig. de fam. ercisc., come del pari, *in judicium communi dividundo omnes res veniunt* L.13, Dig. comm. divid.

18. Illi fir-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi titlob espressament sabiex jiġi dikjarat li l-Immobbli m'huwiex komodament diviżibbli u sabiex l-istess jiġi konsegwenzjalment liċitat. Għad li l-attriċi għalhekk qed tagħżel il-liċitazzjoni bħala l-mod ta' diviżjoni preferit minnha, huma miżmum li l-qorti għandha dejjem is-setgħa li tiddeċiedi hi liema mod ta' diviżjoni huwa l-aktar wieħed għaqli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u dan dejjem sabiex tiġi rispettata r-regola kontenuta fl-artikolu 515(1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li:

> Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.

19. Dan allura jfisser li l-liċitazzjoni ssir **<u>biss</u>** meta l-beni in komuni ma jistgħux jinqasmu "bla xkiel u bla ħsara". Sa minn żmien ilu, l-liċitazzjoni ġiet deskritta bħala l-metodu ta' diviżjoni l-aktar estrem u li għandu jiġi evitat sa fejn huwa possibbli. Fil-kawża

[15] Art.192, Vol.II, pġa.564-565.

Marianna Mallia et vs. Sindaco Dr Giuseppe e Paolo Giorgio fratelli Falzon et (Appell Superjuri, 21/4/1887 – Kollezz. Vol.XI.303), ġie osservat illi: «*Considerando che non essendo praticabile la divisione a sorte in quattro porzioni uguali, e non trattandosi di un caso, in cui la corte sia autorizzata a presrivere la divisione per via di assegnazione, è uopo ricorrere all'unico rimasto rimedio, sebbene estremo, ed evitabile sempre, quando siavi un altro mezzo possibile di divisione, permesso dalla legge, della licitazione*».

20. Illi dan il-prinċipju, u ċjoè li l-liċitazzjoni għandha dejjem tiġi evitata fejn id-diviżjoni tista' ssir mod ieħor, huwa ribadit f'bosta deċiżjonijiet oħrajn tal-Qrati tagħna. Biex insemmu biss ftit minnhom, issir riferenza għad-deċiżjoni ***Saviour Gatt et vs. Edgar Gatt et*** (Prim'Awla, 28/5/2003) u ***Pancrazio Schembri vs. Carmelo Vassallo*** (Prim'Awla, 16/6/2003), kif ukoll għar-rassenja ta' ġurisprudenza hemmhekk kontenuta. Kemm hu hekk, ġie deċiż ukoll li fejn issir talba għal-liċitazzjoni, il-qorti hija dejjem awtorizzata li tordna li d-diviżjoni ssir mod'ieħor, anki fl-assenza ta' talba espressa. Fid-deċiżjoni ***Giuseppe Meilak et vs. Cecilia Zahra Sciclunа***[16] ġie osservat hekk mill-Qorti tal-Appell:

> Illi hija regola fondamentali fil-liġi illi, biex wieħed joħroġ mill-komunjoni għandha ssir id-diviżjoni in natura; għaliex la darba jkun hemm l-oġġett in natura, kull wieħed mill-kondividenti huwa ġust li jieħu l-parti tiegħu in-natura. Imbagħad l-art. 211 tal-Ordinanza VII tal-1868 igħid illi meta d-diviżjoni ma tistax issir komodament u mingħajr diskapitu allura hemm ir-rimedju tal-liċitazzjoni. Kif inhu evidenti, dan ir-rimedju huwa eċċezzjonali u straordinarju, u wieħed għandu jirrikorri għalih meta ma hemmx dissens bejn il-partijiet jew meta ma hemmx persuni inkapaċi, u fil-każijiet eċċezzjonali stabbiliti mil-liġi. "Si divisio praedii sine cujusquam injuria commode fieri potuerit……… Cum commode dividi aliquis ager inter socios non potest (legge 1 e 3 Cod. "De communi dividundo"); għalhekk il-liġi tagħna, bħal Kodiċi Franċiż, tuża l-istess espressjonijiet illi l-fond ma jistax jiġi "komodament" diviżibbli u mingħajr diskapitu, ċjoè mingħajr preġudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti…
>
> …

[16] Appell Superjuri, 28/6/1948. Kollezz. Vol.XXXIII.i.329.

> Illi għalkemm it-talba hija għal liċitazzjoni, iżda huwa risaput illi l-liċitazzjoni, skond il-ġurisprudenza u d-dottrina ma hijiex ħaġa oħra ħlief "modus divisionis"; u għalhekk l-atturi talbu dak il-mod biex joħorġu mill-komunjoni, peress illi l-mod ordinarju u li wieħed joħroġ mill-komunjoni, ċjoè d-diviżjoni, mhux possibbli kif jippretendu l-atturi; u għalhekk, peress illi l-Qorti tistabbilixxi illi d-diviżjoni materjali hija possibbli, allura għandha tordna l-mod ordinarju għax-xoljiment tal-komunjoni, ċjoè d-diviżjoni, li hija impliċitament mitluba fiċ-ċitazzjoni. Tant hu hekk illi ġie deċiż illi meta wieħed jitlob id-diviżjoni u din ma tkunx possibili, il-Qorti tista' tgħaddi għal-liċitazzjoni, għalkemm ma tkunx imsemmija, peress illi t-talba tkun għad-diviżjoni, u l-liċitazzjoni hija "modus divisionis"; u għalhekk, inversament, jekk minħabba d-dikjarazzjoni mitluba mill-atturi, illi d-diviżjoni ma hix possibbli, ġiet mitluba l-liċitazzjoni, jekk il-Qorti tirrespinġi dik id-dikjarazzjoni u tiddikjara li d-diviżjoni materjali hija possibili, allura tista' tgħaddi għall-mod ordinarju, li huwa d-diviżjoni, peress illi t-talba hija għall-ħruġ mill-komunjoni permezz ta' dak il-mod straordinarju

21. Issa fil-kawża odjerna ma ġiex nominat perit tekniku, u l-perit *ex parte* li xehed f'din il-kawża esprima l-fehmiet tiegħu biss fuq il-valur tal-Immobbli – ma ta ebda fehma dwar jekk l-Immobbli huwiex komodament diviżibbli jew le. Fil-fehma ta' din il-qorti, però, dan mhux xi xkiel għall-prosegwiment tal-kawża, għaliex il-qorti ma teħtieġx perizja teknika sabiex jiġi kkonstatat dak li huwa *ictu oculi* evidenti, u ċjoè li appartament li jifforma parti minn korp ta' bini ma jistax jiġi maqsum *in natura* mingħajr diskapitu. Huwa evidenti għalhekk, la darba l-Immobbli ma jistax jiġi maqsum, li l-uniku mod rimanenti li jippermetti t-terminazzjoni tal-komunjoni hija l-liċitazzjoni.

22. Din il-qorti tirrileva li, fit-talbiet tagħha, l-attriċi trid ukoll li wara li l-Immobbli jiġi liċitat u jiġi depożitat il-prezz tal-liberazzjoni tiegħu, dan ir-rikavat jinqasam wara li jitnaqqsu l-ħlasijiet tal-ispejjeż, inkluż kwalsiasi dejn li għadu dovut fuq il-proprjetà u kif ukoll il-ħlas ta' kwalsiasi ammont li jista' jiġi likwidat favur l-attriċi permezz ta' din is-sentenza. Dwar din it-talba, il-qorti se tagħmel dawn l-osservazzjonijiet.

23. Fl-ewwel lok, il-qorti ma tistax tordna li jitħallas id-dejn kollu dovut lis-soċjetà bankarja mingħajr l-involviment u l-parteċipazzjoni ta' dik is-soċjetà bankarja f'dawn

il-proċeduri. Dan għaliex ordni bħal dak jista' jaffettwa d-drittijiet tal-Bank kreditur, li jista' jkun ikollu l-jedd u l-interess li ma jaċċettax il-ħlas tas-self qabel żmienu. Din hi kwistjoni li l-kontendenti jridu jarawha mal-Bank direttament, skont it-termini u l-kondizzjonijiet ta' dak is-self. Din hija materja li għandha, jekk xejn, tiġi regolata fl-atti tal-liċitazzjoni li se jsegwu din il-kawża, speċjalment tenut kont tal-fatt li fuq l-Immobbli hemm reġistrati jeddijiet ta' preferenza favur il-Bank kreditur li l-estinzjoni tagħhom trid tiġi wkoll regolata bil-parteċipazzjoni tal-istess Bank, u mhux fil-kawża odjerna.

24. Fit-tieni lok, il-qorti wkoll jidhrilha li m'għandhiex torbot lill-attriċi li titħallas dak li jista' jiġi likwidat favur tagħha mir-rikavat tal-liċitazzjoni tal-Immobbli. Dan lanqas ma huwa fl-interess tal-konvenut, billi jaf ikun fl-interess tal-konvenut li l-ħlas isir qabel, sabiex fl-eventwalità li jiġi kanonizzat xi ammont favur l-attriċi, u dan iħalli l-imgħax, iħallas bla dewmien u jevita l-akkumulazzjoni tal-imgħax.

Ikkunsidrat:

25. Illi dan issa jwassalna għar-raba' u għall-ħames talbiet tal-attriċi, li huma bażati fuq l-artikoli 1106 u 1107 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħidu hekk:

> 1106. L-obbligazzjoni tad-debituri *in solidum* lejn il-kreditur, tinqasam *ipso jure* bejn id-debituri li, bejniethom, huma obbligati kull wieħed għal sehmu biss. Il-kondebitur li ħallas id-dejn jista' jitlob mingħand kull wieħed mid-debituri l-oħra s-sehem tiegħu biss.
>
> 1107. (1) Il-kondebitur li jħallas id-dejn *in solidum* kollu, ma jistax jitlob mingħand l-oħrajn ħlief is-sehem ta' kull wieħed minnhom bl-imgħax minn dak in-nhar tal-ħlas, allavolja jkun hemm ċessjoni ta' jeddijiet.
> (2) Jekk wieħed mid-debituri l-oħra ma jkunx solvibbli, it-telf li ġġib dik l-insolvenza jitqassam bejn id-debituri l-oħra kollha solvibbli, kompriż il-wieħed li jkun għamel il-ħlas, kull wieħed skont is-sehem li jmissu mid-dejn.

26. Kif rajna, d-dejn li dwaru ħallset l-attriċi ġie meħud mill-kontendenti flimkien u solidalment, u għalhekk bit-talbiet tagħha, l-attriċi qed teżerċita l-jedd ta' rigress tagħha kontra l-kondebitur tagħha għas-sehem tiegħu minn dak imħallas minnha. Tqum il-

kwistjoni jekk id-dritt t'azzjoni għal dan ir-rigress titwelidx biss meta l-kondebitur ikun ħallas id-dejn *in solidum* kollu, kif jgħid l-artikolu 1107(1).

27. Illi t-tweġiba, skond duttrina prevalenti, hija le. ***Duranton*** jispjega: «*Se il debito sia pagabile in molte dande, per esempio in tre pagamenti, di anno in anno, non si può mettere in dubbio che quel debitore il quale ha pagato la prima danda possa sperimentare immediatamente il suo regresso contra gli altri perchè gli rimborsino la loro parte in quello che è stato pagato, quando anche costesta somma non trascendesse la porzione di questo debitore in tutto il debito: in diverso caso non godrebbe del beneficio del termine in tutta la sua estensione: egli ne gioverebbero essi soli, nè questo sarebbe giusto*»[17]. Opinjoni li hija sostnuta anki minn ***Giorgi***[18]. L-uniku opinjoni li tidher kuntrarja kienet espressa minn ***Rodière***, li kiteb hekk: «*Noi abbiamo supposto finora che uno dei debitori ha pagato l'intero debito. Può avvenire che non ne avesse pagato che una parte. Se egli non ha pagato che una somma uguale o inferiore alla sua parte, non ha altro regresso contro i suoi condebitori, che quello risultante dall'articolo 2032 del Codice Civile, la cui disposizione ci è sembrata di poter essere invocata dai debitori solidali. Se egli ha pagato una somma superiore alla sua parte, egli può ripetere tuttociò che eccede questa stessa parte. Ma se tale eccesso non sorpassa la parte di un altro debitore solidale, potrebbe egli ripeterlo per intero contro questo debitore? Noi non la pensiamo. Tuttocciò che uno de'debitori paga al di là della sua parte, lo paga in esecuzione del mandato che aveva ricevuto dai suoi condebitori, e ogni disparità che vorrebbe stabilire tra i suoi condebitori, sarebbe in conseguenza una violazione del contratto primitivo*»[19]. U tal-istess fehma ta' ***Rodière*** jidher li kienet il-Qorti tal-Kummerċ fid-deċiżjoni ***Dottor Ettore Lucia ne vs. Avertano Balbi*** (21/10/1952)[20].

28. Fil-fehma ta' din il-qorti, però, dawn il-fehmiet m'humiex kunfliġġenti, u huma faċilment rikonċiljabbli. L-ipoteżi ta' fatt ikkunsidrata minn ***Rodière*** u mill-Qorti tal-Kummerċ fid-deċiżjoni preċitata hija fejn id-dejn ikun kollu dovut, imma parzjalment imħallas. F'dik iċ-ċirkustanza, il-pagament magħmul minn wieħed mill-kondebituri ta'

[17] Corso di Diritto Civile secondo il Codice Francese (Napoli, 1854), Vol.V, §245.
[18] Teoria delle Obbligazioni (UTET, 1930), Vol.I, §205.
[19] Trattato della Solidalità e della Indivisibilità (Napoli, 1855), §141.
[20] Kollezz. Vol.XXXVI.iii.671.

parti mid-dejn li huwa interament dovut u li ma jiżboqx is-sehem ta' dak il-kondebitur mid-dejn intier ma jagħtix lok għad-dritt ta' rigress. L-ipoteżi ta' fatt ikkunsidrata minn ***Duranton***, u appoġġjata minn ***Giorgi***, hija differenti, u ċjoè fejn il-ħlas isir fil-konfront ta' dejn li ma jkunx interament dovut u dan bi ftehim mal-kreditur, b'dan li l-parti mħallsa tkun saldat fl-intier dik il-parti tad-dejn li tkun dovuta sal-mument tal-ħlas. Wieħed ma jridx jinsa li, meta għal ħlas ta' dejn ikun ġie miftiehem żmien, id-dejn ma jitqiesx dovut qabel jagħlaq żmienu, u dan kif tipprovdi l-liġi espressament bil-mezz tal-artikolu 1072 tal-Kodiċi Ċivili. Fejn allura l-ħlas parzjali jkun sar għas-saldu ta' dik l-iskadenza tad-dejn dovuta sal-mument tal-ħlas, min ħallas għandu dritt ta' rigress kontra l-kondebituri l-oħrajn, għaliex ikun ħallas sehmhom mill-iskadenza <u>kollha</u> dovuta f'dak il-mument. Bil-ħlas magħmul minnu, ġie preservat il-benefiċċju taż-żmien favur il-kondebituri kollha, u min ħallas għandu l-jedd għar-rimborż ta' dak li ħallas in eċċess ta' sehmu proprju biex hu wkoll igawdi mill-benefiċċju taż-żmien, kif spjegat minn ***Duranton***.

29. Hekk ukoll, fil-każ odjern, il-ħlasijiet magħmula mill-attriċi ma saldawx id-dejn kollu, imma saldaw dik il-parti tad-dejn li kienet dovuta minn żmien għal żmien, b'mod li l-ħlas nissel fl-attriċi l-jedd ta' rigress li qed tiddeduċi bil-kawża odjerna.

30. Il-provi juru li l-attriċi ħallset kumplessivament l-ammont ta' €40,963.93, li nofshom jiġu in eċċess tas-sehem tagħha mid-dejn. Dan in-nofs allura għandu jiġi rifuż lilha.

31. Għalkemm fir-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi ma talbitx l-imgħax, din il-qorti tqis li l-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Appell tfisser li mhux neċessarju li l-imgħax jintalab fir-rikors ġuramentat b'mod espress. Dan peress li l-imgħax jiddekorri b'effett tal-liġi a tenur tal-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, u billi wkoll ġie ritenut li talba għall-imgħax hija konsegwenzjali għat-talba għall-kundanna għall-ħlas tal-kapital (viz. ***Costantino Abela vs. George Azzopardi***, Appell Superjuri, 7/10/2005; ***Crocifissa sive Christine Abela et vs. Valletta Gateway Terminals Limited et***, Appell Superjuri, 30/11/2022). Terġa u tgħid, fil-każ tal-azzjoni ta' rigress minn kondebitur, il-liġi hija ċara fl-artikolu 1107(1) tal-Kodiċi Ċivili meta tgħid li l-kondebitur li ħallas għandu d-dritt jitlob ir-rimborż bl-imgħax minn dakinhar tal-ħlas.

32. Fil-każ odjern, u partikolarment minħabba x-xiehda tal-attriċi li fissret illi l-ħlasijiet magħmulin minnha, kompriżi dawk in eċċess ta' sehmha, kienu parti minn ftehim akbar li hi kellha mal-konvenut u li fih il-konvenut ħallas ħwejjeġ oħra, tqis li jkun ġust li l-imgħax jiddekorri minn meta l-konvenut intalab formalment li jħallas, u ċjoè minn meta saret din il-kawża.

33. Għal kull bon fini, il-qorti qiegħda wkoll tirriserva *si et quatenus* kull jedd tal-konvenut għal xi rigress li jista' jkun spettanti lilu għall-ħlasijiet magħmula minnu fl-interess jew bi ftehim mal-attriċi.

34. Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq mogħtija, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

ii. tilqa' t-tieni talba kif dedotta;

iii. tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Immobbli m'huwiex komodament diviżibbli;

iv. tilqa' r-raba' talba attriċi billi tiddikjara li l-attriċi wettqet ħlasijiet sax-xahar ta' Mejju 2019 fir-rigward tas-self meħud mill-kontendenti għax-xiri tal-Immobbli u dan f'ammont li huwa in eċċess tas-sehem tagħha minn dak is-self kif dovut fiż-żmien tal-ħlas;

v. tilqa' l-ħames talba billi tiddikjara li l-konvenut għandu jirrifondi lill-attriċi s-somma ta' €20,481.96, bl-imgħax legali dekorribbli mill-ftuħ ta' din il-kawża sal-jum tal-ħlas effettiv;

vi. tilqa' s-sitt talba kif dedotta;

vii. tilqa' s-seba' talba billi tordna li r-rikavat tal-bejgħ tal-istess proprjetà għandu jiġi diviż f'ishma ugwali bejn il-kontendenti, bla ħsara għad-dritt tal-attriċi li titħallas il-kreditu tagħha kif kanonizzat bit-talbiet preċedenti mill-istess rikavat

u bla ħsara għad-drittijiet kreditorji ta' terzi li wkoll qed jitħallew impreġudikati b'din id-deċiżjoni;

viii. tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tmien, tad-disa' u tal-għaxar talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat tal-attriċi, bir-riserva ta' drittijiet favur l-attriċi kif magħmula fil-korp ta' din is-sentenza;

ix. tordna li l-ispejjeż tal-kawża fir-rigward tar-raba' u tal-ħames talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat ikunu kollha a karigu tal-konvenut, filwaqt li l-ispejjeż fir-rigward tat-talbiet l-oħrajn jinqasmu f'ishma ugwali bejn il-kontendenti, la darba d-diviżjoni ssir dejjem fl-interess tal-komproprjetarji kollha.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur