PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Maħluf Numru 267/2023 MS

Corner Foodstore Company Ltd

Vs.

Alexander George Caruana Soler

Illum, 18 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru:4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors maħluf imressaq mill-attriċi fil-15 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu, wara li ppremettiet dan li ġej:

> Peress illi l-attrici hija propjetarja ta' 11/12 parti indiviza tal-fond El Dorado Bar f'Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq is-Serrar, Msida bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' €1.16c libera u franka minn kull piz iehor jew *gravame* u dan

permezz ta' kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Dicembru 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, hawn anness u mmarkat **DOK A**.

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tar-rimanenti 1/12 parti indiviza tal-fond imsemmi

Illi l-attrici ma tridx tibqa' in komun mal-konvenut,

Illi dan il-fond immobbili mhuwiex komodament divizibbli u jinhtieg issir il-licitazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

għaddiet l-istess attriċi biex titlob lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-oggetti ossija l-fond El Dorado Bar f'Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq is-Serrar, Msida bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' €1.16c libera u franka minn kull piz iehor jew *gravamen* mhumiex komodament divizibbli stante li l-attur huwa proprjetarju ta' 11/12 parti indiviza tal-fond waqt li l-konvenut huwa proprjetarju tar-rimanenti 1/12 parti indiviza tal-proprjeta' in kwistjoni.

(ii) Konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond imsemmi b'mod li barranin jigu mistiedna biex jofru fl-istess bejgh a tenur tal-Artikolu 517 tal-Kodici Civili u prevja n-nomina ta' perit u/jew periti biex jistma l-istess immobbili u/jew mobbili.

(iii) Tordna wkoll illi r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti stabbiliti u cioe 11/12 parti indiviza lill-attrici u 1/12 lill-konvenut.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

2. Rat li l-konvenut, għalkemm ġie debitament notifikat bir-rikors ġuramentat u bl-avviż għas-smigħ tal-kawża, ma weġibx fiż-żmien mogħti lilu mil-liġi u lanqas ma deher għall-ewwel udjenza, u għalhekk huwa kontumaċi;

3. Semgħet ix-xhieda prodotti kif ukoll id-dokumenti eżebiti, u rat l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat li ħadd mill-kontendenti ma ressaq nota ta' sottomissjonijiet, għalkemm kienu debitament awtorizzati;

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

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija *actio communi dividundo*.

7. Illi l-attriċi kisbet ħdax-il parti minn tnax ($^{11}/_{12}$) *pro indiviso* (kif ukoll l-użufrutt fuq ir-rimanenti parti minn tnax ($^{1}/_{12}$)) mill-fond magħruf bħala "El Dorado Bar" fi Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq is-Serrar, fl-Imsida, u dan permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku John Gambin tat-30 ta' Diċembru 2013[1]. F'dan l-att, jingħad li l-fond imsemmi kien oriġinarjament akkwistat minn Joseph Edgar Caruana Soler mingħand Francis Cremona b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tal-4 ta' Settembru 1961, matul iż-żwieġ tiegħu ma' Lilian Caruana Soler. Mal-mewt ta' Joseph Edgar Caruana Soler fil-25 t'April 1999, b'testment riċevut min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella fit-18 ta' Settembru 1957, sehmu mill-fond in kwistjoni għadda favur is-sitt uliedu, kompriż il-konvenut, u soġġett għall-użufrutt kostitwit favur martu s-superstiti.

8. Jirriżulta li oriġinarjament l-attriċi kellha tikseb il-fond fl-interità tiegħu, iżda s-sehem li kellu l-konvenut, u ċjoè sehem minn tnax ($^{1}/_{12}$) *pro indiviso* ma setax jiġi aljenat billi kien milqut b'mandat t'inibizzjoni bin-numru 1057/2011[2]. Minħabba f'hekk, l-attriċi daħlet f'wegħda ta' bejgħ mal-konvenut għal dan is-sehem rimanenti permezz t'att pubbliku riċevut mill-istess Nutar John Gambin ukoll fit-30 ta' Diċembru 2013[3], li però qatt ma wassal biex isir il-bejgħ effettiv għall-istess raġuni.

Ikkunsidrat:

---

[1] Eżebit a folio 32.
[2] Ara x-xiehda ta' Gordon Shephard, a folio 31, kif ukoll ix-xiehda tal-konvenut, a tergo ta' folio 63. Ara wkoll id-dokument eżebit a folio 76.
[3] Eżebit a folio 3.

9. Illi huwa miżmum li r-regoli li japplikaw għal din l-azzjoni huma sostanzjalment l-istess bħal dawk li jgħoddu għall-azzjoni tal-qsim tal-wirt, magħrufa bħala *actio familiae erciscundae*, u dan sa mill-istipiti ta' dawn l-azzjonijiet li huma mnisslin mid-dritt ruman[4].

10. Ewlenin fost dawn ir-regoli hi dik li teżiġi li kull komproprjetarju għandu l-jedd li ma jibqax in komunjoni mal-komproprjetarji l-oħra, u li kull komproprjetarju għandu, mal-qasma, d-dritt li jinsisti li jieħu sehmu *in natura* sa fejn dan huwa possibbli li jsir. Din l-aħħar regola fil-fatt ġiet kodifikata permezz tal-artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «*Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura*».

11. Illi l-artikolu 515(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid:

> 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.

12. Illi l-attriċi fil-fatt tippretendi li l-fond mertu ta' din l-azzjoni m'huwiex komodament diviżibbli, u għalhekk għandu jiġi liċitat.

13. Illi l-qorti jidhrilha li huwa opportun li, bħala punt ta' prinċipju, tirrileva li konformement mal-prinċipju li l-liċitazzjoni hija l-mezz aħħari li għalih għandhom jirrikorru l-qrati sabiex ifittxu l-qasma tal-ġid komuni[5], jeżisti l-prinċipju l-ieħor li minkejja t-talbiet li jistgħu ikunu jew ma jkunux dedotti fir-rikors ġuramentat, il-qrati huma dejjem fakoltizzati li jordnaw li l-qasma ssir b'dak il-mod li lilhom jidhrilhom li jkun fl-aħjar interess tal-komproprjetarji. Il-ħsieb wara dan l-aħħar prinċipju – li huwa mfassal mill-ġurisprudenza – hu li la darba l-parti attriċi qed titlob id-diviżjoni, il-qorti hija dejjem fakoltizzata li takkorda dak il-*modus divisionis* li jidhrilha l-aħjar u l-aktar utili fiċ-ċirkostanzi. Dan ifisser li l-qorti tista' tordna l-liċitazzjoni anki fejn ma jkun

---

[4] ***Imħallef Giuseppe Cremona***, fil-ktieb tiegħu *Raccolta sulla Giurisprudenza del Codice Civile*, Art.192, Vol.II, pġa.564-565.

[5] ***Marianna Mallia et vs. Sindaco Dr Giuseppe e Paolo Giorgio fratelli Falzon et*** (Appell Superjuri, 21/4/1887 – Kollezz. Vol.XI.303); ***Saviour Gatt et vs. Edgar Gatt et*** (Prim'Awla, 28/5/2003) u ***Pancrazio Schembri vs. Carmelo Vassallo*** (Prim'Awla, 16/6/2003).

hemm ebda talba għalhekk[6], u jfisser ukoll li tista' tordna d-diviżjoni mod'ieħor anki fejn il-parti attriċi titlob biss il-liċitazzjoni (ara, per eżempju, ***Giuseppe Meilak et vs. Cecilia Zahra Scicluna***[7]), kif inhu l-każ odjern.

14. Issa l-liġi permezz tal-artikolu 501 tal-Kodiċi Ċivili tipprovdi hekk:

> (1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet, jew maħtura mill-qorti kif provdut fil-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili.
> (2) Il-periti għandhom, fir-rapport tagħhom, igħidu jekk il-beni jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u mingħajr ħsara, u, kemm-il darba l-beni jistgħu jiġu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport għandhom jiffissaw kull wieħed mill-ishma li jistgħu jinħarġu u l-valur ta' kull sehem, billi jħarsu, sakemm dan jista' jsir bla ħsara kbira, id-dispożizzjonijiet tat-tliet artikoli li ġejjin wara dan.

15. Din id-dispożizzjoni tidher li kienet mudellata fuq l-artikolu 824[8] tal-Kodiċi Ċivili Franċiż[9]. Ġie mgħallem minn kummentaturi ewlenin għal dak il-Kodiċi esteru li l-perizja msemmija f'dik id-dispożizzjoni hija fakoltattiva, u mhux obbligatorja (viz. ***Marcadè***[10]; ***Zachariae*** li kiteb: «*L'estimazione degli immobili, alla quale si può procedere da due o tre periti, eletti di accordo ovvero nominati di ufficio, non è richiesta in un modo imperativo; la legge abbadona l'opportunità di questo provvedimento al potere discrezionale del tribunale, dinanzi al quale sia portata l'azione di divisione*»[11]; kif ukoll ***Demolombe***[12]).

16. Jidher li l-istess pożizzjoni ġiet imħaddna fil-ġurisprudenza lokali. Riferenza ssir għad-deċiżjoni ***Victor Attard vs. Maria Attard*** (Appell Superjuri, 14/5/2010) kif ukoll għad-deċiżjoni ***Giuseppe Galea et vs. Jessie Borg*** (Prim'Awla, 28/4/2003), fejn intqal li: «*F'dan il-każ il-Qorti evitat li tqabbad espert tekniku għax kien ovvju għaliha bħala*

---

[6] ***Giuseppe Mercieca vs. Capitan Michele De Maria*** (Prim'Awla, 8/7/1903 – Kollezz. Vol.XVIII.ii.355); ***Tancred Sciberras et vs. Vincent Sciberras et*** (Prim'Awla, 13/1/2011).
[7] Appell Superjuri, 28/6/1948 - Kollezz. Vol.XXXIII.i.329.
[8] *824. L'estimation des immeubles est fuite par experts choisis par les parties intéressées, ou, à leur refus, nommés d'office. Le procés-verbal des experts doit présenter le bases de l'estimation: il doit indiquer si l'objet estimé peut être commodément partagé; de quelle maniére; fixer enfin, en cas de division, chacune des parts qu'on peut ef former, et leur valeur.*
[9] Ara n-noti ta' Sir Adriano Dingli għall-artikolu 197 tal-Ordinanza VII tal-1868.
[10] Corso Elementare di Diritto Civile Francese (Napoli, 1860), Vol.II, Art.824, paġ.328.
[11] Corso di Diritto Civile Francese (Napoli, 1851), Vol.II, §624.
[12] Corso del Codice Civile (Napoli, 1876), Vol.VIII, §641.

stat ta' fatt illi konsiderat is-sehem tal-konvenuta l-fond ma setax kien f'qagħda li jiġi diviż mingħajr inkomodu u "bla xkiel", kif hekk tippreċiża l-liġi».

17. Illi fil-każ odjern l-attriċi ma ressqet ebda prova dwar jekk il-fond in kwistjoni huwiex komodament diviżibbli jew le, u lanqas ma ntalbet in-nomina ta' perit tekniku. Madanakollu, il-qorti hija tal-fehma li tenut kont in-natura tal-fond mertu tal-kawża, li huwa fond wieħed ta' żewġ sulari, u kif ukoll tal-ishma disugwali tal-kontendenti, u ċjoè ħdax-il parti minn tnax ($^{11}/_{12}$) fuq naħa u parti waħda minn tnax ($^{1}/_{12}$) fuq oħra, ma jistax jiġi ritenut li dan il-fond huwa diviżibbli bla diskapitu. Fid-deċiżjoni ***Giuseppe Meilak et vs. Cecilia Zahra Scicluna***[13] ġie osservat hekk mill-Qorti tal-Appell: «*Infatti, jekk il-kondividenti per mezz ta' diviżjoni in natura jista' jkollhom preġudizzju, kif l-Ewwel Qorti kienet iddeċidiet snin ilu, meta s-Salini ġew biex jiġu diviżi, għaliex allura fond li għandu ġo fih industrija jista' jsofri dannu gravi f'dik l-industrija jekk ma jibqax fl-integrità tiegħu u ssir diviżjoni, allura fl-interess ta' kulħadd ikun jixraq illi dak il-fond jibqa' f'dik l-integrità tiegħu. Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-diviżjoni materjali jiġi deprezzat fil-valur ekonomiku tiegħu għaliex anki allura l-kondividenti jkollhom id-dritt u l-interess li jopponu li ssir dik id-diviżjoni materjali. Huwa neċessarju wkoll illi d-diviżjoni materjali ma tkunx tista' ssir "komodament" (commode), ċjoè faċilment, mingħajr inkonvenjenti gravi; għaliex mhix neċessarja l-impossibilità tad-diviżjoni in natura; għaliex kieku kien hekk, kif wisq raġjonevolment tirritjeni d-dottrina u aċċettat l-Ewwel Qorti, kwalunkwe post jista' jiġi diviż, salvi l-każijiet ta' l-impossibilità assoluta minħabba l-konformazzjoni jew l-estensjoni tal-post...*». Din il-qorti ma tarax għalhekk li l-ishma tal-komproprjetarji abbinati man-natura tal-fond komuni nnifsu jipprestaw rwieħhom għad-diviżjoni materjali.

18. Illi lanqas ma hija possibbli li d-diviżjoni ssir permezz t'assenjazzjoni, għaliex l-assenjazzjoni ta' sehem il-konvenut lill-attriċi kontra l-ħlas t'ekwiparazzjoni tekwivali għal bejgħ forzat li mhux permissibbli, filwaqt li l-assenjazzjoni ta' sehem l-attriċi lill-konvenut twassal biss għal ekwiparazzjonijiet eżaġerati li wkoll m'humiex aċċettabbli f'materja ta' diviżjoni (ara, per eżempju, ***Speranza Vella vs. Antonio Sciberras et***, Prim'Awla, 6/3/1948)[14].

[13] Appell Superjuri, 28/6/1948. Kollezz. Vol.XXXIII.i.329.
[14] Kollezz. Vol.XXXIII.ii.214.

19. Jifdal biss għalhekk ir-rimedju tal-liċitazzjoni, li l-qorti se tkun qed takkorda permezz ta' din id-deċiżjoni.

20. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq esposti il-Qorti qed tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond magħruf bl-isem "El Dorado Bar" fi Triq Antonio Bosio, kantuniera ma' Triq is-Serrar, fl-Imsida, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €1.16c u kif aħjar deskritt fil-kuntratt riċevut min-Nutar John Gambin fit-30 ta' Diċembru 2013 mhux komodament diviżibbli;

(ii) tordna l-bejgh b'liċitazzjoni tal-fond imsemmi bl-ammissjoni ta' oblaturi barranin, b'dan li l-perit li għandu jwettaq l-istima tal-fond għall-iskop tal-liċitazzjoni għandu jiġi nominat fl-atti tal-irkant li se jinbeda skont l-ordni kontenut f'din is-sentenza;

(iii) tordna li r-rikavat mill-istess bejgħ jiġi diviż bejn il-kontendenti skont il-kwoti stabbiliti u ċjoè ħdax-il parti minn tnax ($^{11}/_{12}$) favur l-attriċi u parti waħda minn tnax ($^{1}/_{12}$) favur il-konvenut, u dan bla ħsara għal jeddijiet li terzi jista' jkollhom għal kwalsiasi parti mill-ammont depożitat;

(iv) tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jinqasmu fl-istess kwoti li fihom jappartjeni l-fond lill-kontendenti, u ċjoè ħdax-il parti minn tnax ($^{11}/_{12}$) ikunu sopportabbli mill-attriċi filwaqt li parti waħda minn tnax ($^{1}/_{12}$) tkun sopportabbli mill-konvenut, la darba d-diviżjoni ssir dejjem għall-benefiċċju ugwali tal-komproprjetarji.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur