MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 83/2003

Emanuel Portelli,
Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna Buttigieg,
Maria Buttigieg .

Vs

Antonia Cremona, u b'degriet tat-tletin (30)
ta' Novembru, 2005, il-ġudizzju ġie trasfuż
f'isem Leli Cremona, Rita Xuereb, Joseph Cremona,
Maria Portelli, Carmen Grima, u Paul Cremona
Minflok Antonia Cremona li mietet fil-mori tal-kawża ;

Michaelangelo Buttigieg, u b'degriet tat-tletin (30)
ta' Novembru, 2005, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Pawlu, Giuzeppi u Rita aħwa Buttigieg minflok
Michelangelo Buttigieg li miet fil-mori tal-kawża ;

Maria Camilleri ;

Victoria Mercieca ;

Maria mart Joseph Camilleri li b'degriet tas-sittax (16) ta' Settembru, 2003 ġiet nominata kuratur Deputat sabiex tirrappreżenta lill-imsefrin Joseph, Louis u Michael ahwa Portelli .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi Joseph Buttigieg, raġel ta' Saveria nee' Scerri, iben Francesco u Antonia nee' Buttigieg, miet fix-Xagħra, Għawdex fl-ewwel (1) ta' April elf disa' mija tmienja u ħamsin (1958), u martu Saveria Buttigieg ġia bint il-mejtin Paul Scerri u Jane nee' Grech, mietet fix-Xagħra, Għawdex, fis-sitta (6) ta' April, elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) ;

Illi Joseph Buttigieg miet intestat, u għalhekk is-suċċessjoni tiegħu għaddiet bis-saħħa tal-liġi favur is-sebat uliedu kollha, u ċjoe' Paolo, Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna, Carmela, Maria, Antonia mart Emanuel Cremona, Frencesca mart Julian Portelli, u Michaelangelo indiviżament u ugwalment bejniethom ;

Illi Saveria Buttigieg irregolat is-suċċessjoni tagħha b'testment fl-atti tan-Nutar Antonia Galea tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru elf disa' mija u sebgħa u sittin (1967) fejn :

- ħalliet b'titolu ta' prelegat in piena proprjeta' lill-erbat uliedha Paolo, Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna, Carmela u Maria indaqs bejniethom id-drittijiet kollha spettanti lilha fuq il-fond numru sebgħa u għoxrin (27) Triq Ġnien Imrik, Xagħra, Gozo bil-mandra annessa miegħu tal-kejl ta' ċirca tomna ;

- ħalliet bi prelegat favur binha Michaelangelo Buttigieg id-drittijiet ta' qbiela fuq biċċa raba "Ta' Għajn Lukin" ta' ċirka sigħajn ;

- ħalliet bi prelegat lil bintha Francesca Portelli d-drittijiet ta' qbiela fuq biċċa raba "Ta' Għajn Lukin ta' ċirka nofs tomna ;

- ħalliet bi prelegat li bintha Antonia Cremona d-drittijiet ta' qbiela fuq biċċa raba "Ta' Għajn Lukin" ta' ċirka nofs tomna ;
- ħalliet bi prelegat lil uliedha Francesca Portelli u Michaelangelo Buttigieg ugwalment bejniethom id-drittijiet ta' qbiela fuq biċċa raba "Ta' Għajn Lukin" ta' cirka sigħajn;

- ħalliet bi prelegat lil bintha Francesca Portelli id-drittijiet ta' qbiela fuq biċċa raba "Ta' Borda" ta' ċirka siegħ ;

- ħalliet bi prelegat lil bintha Antonia Cremona id-drittijiet tagħha kolla fu biċċa raba "Ta' Għajn Wajtar" fil-limitu ta' Xagħra, Għawdex tal-kejl ta' ċirca tomna ; u

- imbagħad innominat eredi universali tagħha lill-erbat uliedha Paolo, Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna, Carmela u Maria f'porzjonijiet ugwali bejniethom, bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom ;

Illi Paul Buttigieg, iben l-istess Joseph u Saveria nee' Scerri, miet fit-tletin (30) ta' Settembru elf disa' mija disgħa u tmenin (1989) ġuvni w improle, u rregola s-suċċessjoni tiegħu bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tat-tlieta u għoxrin (23) ta' marzu elf disa' mija tlieta u sebgħin (1973) fejn innominata eredi universali tiegħu lil ħutu Maria, Carmela u Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom ;

Illi Carmela Buttigieg bint oħra ta' Joseph u Saveria nee' Scerri mietet fid-disgħa (9) ta' Ġunju elf disa' mija sitta u disgħin (1996) u rregolat is-suċċessjoni tagħha b'testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-ħdax (11) ta' Frar elf disa' mija tlieta u disgħin (1993) fejn innominat lil ħutha Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna u Maria bħala

użufruttwarji universali tagħha, u lil Emanuel Portelli bħala l-eredi universali tagħha ;

Illi Francesca mart Julian Portelli, bint l-imsemmija Joseph u Saveria nee' Scerri mietet fil-ħamsa (5) ta' Jannar elf disa' mija u disgħin (1990) u lil din issuċċedewha s-sitt uliedha Emanuel, Maria Camilleri, Victoria Mercieca, Joseph, Louis u Michael ilkoll aħwa Portelli; u dan anke fid-dawl tat-testment tagħha unika karta ma' żewġha fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-għoxrin tal-għoxrin (20) ta' Frar elf disa' mija u tmenin (1980) ;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-ħdax (11) ta' Lulju elf disa' mija wieħed u disgħin (1991), Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna, Carmela u Maria aħwa Buttigieg kienu assenjaw u trasferew favur l-attur Emanuel Portelli d-drittijiet kollha lilhom spettanti fuq il-lok ta' djar numri 26 u 27 Triq Gnien Imrik, Xagħra flimkien mal-mandra annessa u retrostanti kif aħjar hemm deskritti ;

Illi l-kontendenti huma llum komproprjetarji fi kwoti mhux ugwali tal-beni provenjenti lilhom mill-wirt u suċċessjoni ta' Joseph u Saveria konjuġi Buttigieg skond ma jirriżulta mill-annessa lista deskrittiva u ratiżżazzjoni ta' kwoti hawn annessi u markata Dokument N ;

Illi l-atturi ma jridux jibqgħu aktar fi stat ta' komunjoni flimkien mal-konvenuti tal-beni provenjenti lilhom mill-wirtijiet u suċċessjonijiet hawn fuq imsemmija .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tillikwida l-beni ġia formanti l-komunjoni tal-akkwisti tal-mejtin Joseph u Saveria Buttigieg billi tiddikjara illi jikkonsistu f'dawk il-beni w assi illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża ;

2. Tiddividi din il-komunjoni tal-akkwisti f'żewġ porzjonijiet uġwali illi jiġu assenjati waħda kull

wieħed lill-assi partikolari ta' Joseph Buttigieg u lill-assi partikolari ta' Saveria Buttigieg ;

3. Tillikwida l-beni partikolari ta' Joseph Buttigieg billi tiddikjara illi jikkonsistu fin-nofs tal-komunjoni tal-akkwisti assenjata lilu kif fuq ingħad, u dawk l-assi parafernali illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża ;

4. Tiddividi dawn l-assi ereditarji ta' Joseph Buttigieg f'seba' porzjonijiet ugwali illi jiġu assenjati waħda kull wieħed lil Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna Buttigieg; Maria Buttigieg; Antonia Cremona; Michaelangelo Buttigieg; u lill-assi ereditarji ta' Francesca Portelli, ta' Pawlu Buttigieg u ta' Carmela Buttigieg ;

5. Tillikwida l-beni partikolari ta' Saveria Buttigieg billi tiddikkara illi jikkonsistu fin-nfs tal-komunjoni tal-akkwisti assenjata lilha kif fuq inghad, u dawk l-assi parafernali illi jirriżultaw wat it-trattazzjoni tal-kawża ;

6. Tordna l-immissjoni fil-pussess tad-diversi legati ordnati minn Saveria Buttigieg fit-testment tagħha ;

7. Tiddividi l-assi ereditarji rimanenti ta' Saveria Buttigieg f'erba' porzjonijiet ugwali illi jiġu assenjati waħda kull wieħed lil Maria Giovanna magħrufa bhala Giovanna Buttigieg; Maria Buttigieg; u lill-assi ereditarji ta' Pawlu Buttigieg u ta' Carmela Buttigieg ;

8. Tiddikjara illi in segwitu għall-mewt ta' Paul Buttigieg, l-assi ereditarji tiegħu - inkluż għalhekk il-kwota li huwa wiret mingħand il-ġenituri tiegħu – intirtu skond it-testment tiegħu mit-tlett ħutu Maria Giovanna magħrufa bħala Giovanna Buttigieg, Maria Buttigieg, u Carmela Buttigieg ;

9. Tiddikjara illi in segwitu għall-mewt ta' Carmela Buttigieg, l-assi ereditarji tagħha – inkluż għalhekk il-kwota li hija wirtet mingħand il-ġenituri tagħha u mingħand ħuha Pawlu – intirtu skond it-testment tagħha minn Emanuel Portelli .

10. Taħtar Nutar pubbliku u tiffissa il-jum ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-opportun att ta' diviżjoni tal-assi ereditarji hekk riżultanti; bl-intervent ta' kuraturi nominandi sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ;

11. Fin-nuqqas, f'każ illi jirriżulta illi l-beni mhumiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti, tordna l-liċitazzjoni tal-istess beni sabiex ir-rikavat jiġi ripartit bejn il-kontendenti fil-kwoti lilhom spettanti kif fuq ingħad ;

Bl-ispejjeż kontra tagħkom .

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Emanuel Portelli .

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Maria Camilleri proprio et nomine li eċċepiet illi :

1. Illi l-eċċipjenti qatt m'opponew ruħhom u mħumiex qegħdin jopponu ruħhom għall-qasma mitluba mill-atturi purche' li jsiru l-verifiki tal-konsistenza tal-assi in diviżjoni kif ukoll tal-kwoti spettanti lil kull wieħed u waħda mill-kontendenti ;

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenuta kkonfermata bil-ġurament tagħha .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Michelangelo Buttigieg u Antonia Cremona li eċċepew illi :

1. Illi l-konvenuti ma jopponux għad-diviżjoni u likwidazzjoni tal-assi ereditarji mitluba mill-atturi purche' illi tali diviżjoni issir b'mod ekwu wara li jsiru l-verifiki tal-konsistenza tal-assi in diviżjoni kif ukoll tal-kwoti

spettanti lil kull wieħed u waħda mill-kontendenti mill-wirt tal-mejtin ġenituri tagħhom ;

2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri la darba jkun il-każ ; u

3. Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Antonia Cremona .

Rat id-digriet tagħha tat-3 ta' Gunju 2004 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku f'din il-kawża .

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2004 u minnu maħlufa fit-8 ta' Lulju 2005 .

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Settembru 2006 fejn ordnat illi l-proċess jiġi rimess lill-perit tekniku "*sabiex jara jekk it-triq progettata kif tidher fuq id-dokument FM 2 hix ser tinċidi fuq parti mill-art illi hija proprjeta' esklussiva ta' l-atturi u għalhekk jekk per konsegwenza hemmx possibilita' konkreta tad-diviżjoni tal-fond*" .

Rat in-nota tal-perit tekniku ta' l-20 ta' Dicembru 2006 li permezz tagħha huwa talab direzzjoni mill-Qorti fir-rigward ta' ċerti domandi li ġew indirizzati mill-konvenuti fl-aħħar seduta peritali quddiemu .

Rat il-verbal tagħha tat-12 ta' Jannar 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar dawn id-domandi .

Rat in-nota ta' l-Osservazzjonijiet relattiva ta' l-atturi .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-likwidazzjoni u d-diviżjoni ta' l-assi provenjenti lilhom mid-

diversi ereditajiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni . Fir-rapport tiegħu tas-17 ta' Settembru 2004, il-perit tekniku, wara li ġew identifikati l-beni in diviżjoni u stabiliti l-kwoti spettanti lill-kontendenti, rrelata illi dawn il-beni ma kienux komodament diviżibbli[1] . Wara li kien ġie redatt dan ir-rapport, u peress illi l-konvenuti bdew jallegaw illi fuq parti mill-art in diviżjoni kien hemm triq proġettata, huma talbu li l-proċess jiġi rimess lill-perit tekniku sabiex, wara li jivverifika jekk kienx minnu illi kienet ser tgħaddi xi triq minn fuq din l-art, jara jekk allura kienx hemm issa l-possibilita' li l-konvenuti jieħdu s-sehem tagħhom *in natura* minn dawn l-ereditajiet, biex b'hekk tiġi evitata l-liċitazzjoni . Fin-nota tiegħu ta' l-20 ta' Diċembru 2006, il-perit tekniku kkonferma illi kien hemm triq proġettata li tgħaddi minn fuq parti mill-art in diviżjoni . Imma, qabel ma seta' jirrelata ulterjorment, kien jenħtieġ illi din il-Qorti tindirizza tliet domandi li kienu ġew verbalizzati mill-konvenuti waqt is-seduta peritali tas-7 ta' Ottubru 2006 . Dawn id-domandi kienu fis-sens segwenti :

1. Jekk il-konvenuti għandhomx dritt illi jieħdu s-sehem indiviż spettanti lilhom mid-diversi komoditajiet fi Triq Gnien Imrik, Xagħra, esklussivament mir-raba li minn fuqha hija proġettata li tgħaddi triq ;

2. Jekk l-attur għandux id-dritt li jagħżel illi l-porzjon diviża illi eventwalment tista' tmiss lilu, b'tali mod illi tkun tikkonfina mal-proprjeta' esklussiva tiegħu illi jindika huwa minn fost żewġ proprjetajiet illi huwa għandu kontigwi mal-proprjeta' in diviżjoni ;

3. Jekk il-konvenuti għandhomx id-dritt li jżommu t-tliet settimi ndiviżi minn-nofs indiviż (nieqes nofs indiviż ta' settimu ndiviż minn nofs indiviż ieħor) lilhom spettanti bħala unita' waħda minflok tliet unitajiet .

Jirriżulta nkontestat, sew mid-dokument "N" anness maċ-ċitazzjoni,[2] kif ukoll mill-verbal tat-30 ta' Lulju 2004 quddiem il-perit legali,[3] illi l-beni li għadhom in diviżjoni

[1] Ara rapport a fol. 92 - 94 tal-process .
[2] a fol. 96 tal-process .
[3] a fol. 96 tal-process .

mill-proprjeta' fi Triq Gnien Imrik, ix-Xagħra, wara li l-attur akkwista xi isħma oħra fil-mori tal-kawża, huma biss il-komoditajiet indikati bl-ittri B, E, F, H u J fuq il-pjanta "Dok. U" annessa maċ-ċitazzjoni[4] . Minn dawn il-beni l-attur Emanuel Portelli għandu : erba' settimi (4/7) ndiviżi magħduda ma' tlieta minn sitta (3/6) ta' settimu ndiviż (1/7) ieħor, filwaqt illi lill-eredi tal-konvenuta Antonia Cremona jmisshom settimu (1/7) indiviż ieħor, lill-eredi tal-konvenut Michelangelo Buttigieg imisshom settimu (1/7) indiviż ieħor; u lill-konvenuti Maria Camilleri, Joseph Portelli u Michael Portelli, imisshom sest (1/6) kull wieħed mis-settimu (1/7) indiviż rimanenti .

Wieħed irid jara għalhekk jekk id-diviżjoni tal-beni hawn fuq indikati, u tenut kont tal-kwoti spettanti lill-kontendeti, tistax issir bil-mod li qed jipproponu l-konvenuti, "bla xkiel u mingħajr diskapitu" kif trid il-ligi[5] . Kif intqal mill-Qrati tagħna d-deċiżjoni ta' kwistjoni bħal din timporta apprezzament ta' fatt . Il-ġudikant mhux obbligat jikkonforma ruħu mal-opinjoni tal-periti li l-Qorti tkun innominat kontra l-konvinzjoni morali tiegħu, u għalhekk għandu s-setgħa diskrezzjonali jirrizolvi, skond iċ-ċirkostanzi l-punt jekk il-ħaġa in kwistjoni hijiex jew le komodament diviżibbli u bla diskapitu[6] .

L-artikoli fil-Kodiċi Ċivili tagħna rilevanti għal każ in materja huma s-segwenti :

500.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' l-aħħar artikolu qabel dan, jekk il-komproprjetarji kollha jkunu preżenti u kapaċi skond il-liġi li jittrasferixxu proprjeta', il-qasma tista' ssir b'kull mod u għamla li huma jidhrilhom l-aħjar .

(2) Fin-nuqqas ta' ftehim xort'oħra, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin, sew fil-qasma tal-proprjeta'

---

[4] a fol. 44 tal-process .
[5] art.501 (2) tal-Kap. 16 .
[6] Ebejer v. Grixti .: Appell : 17.3.1865 vol. III. pag. 293; Ellul v.Brincat : vol. VIII pag. 322; Angelo Mifsud v. Anna Mifsud:Appell : 11.12.1950 .

kollha kemm f'xi suddiviżjoni, meta din tkun meħtieġa .

501.(1) Il-beni għandhom jiġu stmati minn periti magħżulin mill-partijiet, jew maħtura mill-Qorti kif provdut fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni 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-isħma 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 .

502. Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura .

504. Meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-isħma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; …

515.(1) 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 ta' l-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom .

(2) L-istess isir jekk, f'qasam ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tieħu .

Intqal mill-Qrati tagħna illi l-lokazzjoni '*komodament u mingħajr diskapitu*' tista' tiġi nterpretata fuq l-insenjament tal-awturi Franċiżi, gżaliex fil-Kodiċi Franċiż hemm id-dispożizzjoni analoga għal tagħna fl-artikolu 1686 . Ebda ajjut, invece, ma jista' jiġi minn awturi Taljani, għaliex dispożizzjoni simili ma teżistix fil-Kodiċi Taljan, imma f'dana l-Kodiċi ġew applikati regoli tad-diviżjoni ta' l-eredita' u r-regoli tal-bejgħ bl-irkant stabiliti fil-Kodiċi tal-

Proċedura Taljan[7] . Fil-każ in eżami għandna biss fond wieħed għall-qasma, illi għalkemm oriġinarjament kien jifforma parti minn eredita' llum il-komproprjetarji mhumiex biss l-eredi, billi uħud minnhom biegħu sehemhom lill-attur . Għalhekk m'għandhomx japplikaw il-prinċipji ta' diviżjoni ta' eredita', imma dawk għall-qasma ta' beni pposeduti in komun . Infatti jikkumenta t-**Troplong** dwar l-artikoli tal-liġi franċiża li minnhom ġew adottati l-artikoli hawn fuq ċitati fil-liġi tagħna illi :

"*Se in una successione o in una comunione vi siano cose che non possono dividersi comodamente e senza discapito, se ne fa la vendita all'incanto, ed il prezzo che e' sempre capace di divisione, si ripartisce tra i condomini .*

Il legislatore doveva conciliare due opposti principi; il primo che nessunno deve essere costretto ad invertire i suoi immobili in danaro, e l'altro che nessuno puo' essere costretto a restare nella comunione . Di questi due principi dovevasi far piegare quello la cui derogazione era matura da produrre minori inconvenienti . …

L'incanto dunque e' fondato sulla ragione e sopra potenti motivi di necessita' . Ma affinche non degeneri in un vessatorio sacrificio, e' mestieri che ci sia un considerabile incomodo nella divisione, o che questa degradi e deprezzi la cosa stessa, o che cagioni un danno comune, senza di che la divisione in natura deve conservare tutti i suoi diritti … .

Ma vuolsi notare che la legge non richiede che vi sia assoluta impossibilita' di dividere fisicamente una cosa materiale, perche' questa puo' sempre dividersi, se non altro rompendosi . Ma la divisione di cui il Codice civile si occupa, non e' una dissoluzione delle parti che compongono la cosa, o una disunione che potrebbe produrre la rovina'; e' una divisione regolata dallo spirito di

[7] Giuseppe Riccardo Bugeja v. Carlo Pace et. : Prim'Awla ; vol. XXIX. II. pag. 1032 .

conservazione; e' una ripartizione eguale dei vantaggi che procura nello stato in cui si trova .

Secondo queste basi si giudichera' se una cosa possa comodamente dividersi e senza discapito,lo che e' una quistione di fatto sulla quale i tribunali sono soliti consultare i periti senza nondimeno che il loro rapporto possa legarli."[8]

Hekk ukoll insibu il-**Laurant** ifisser illi :

" *L-art. 1686 determina i casi nei quali deve farsi luogo la licitazione . Quando i condividenti dichiarano di non poter o di non voler prendere un bene comune fra di loro, e che deve tuttavia essere diviso, poiche' e' domandata la divisione, non vi ha alcuna difficolta' . La volonta' dei comunisti decide . Ma i comunisti possono essere discordi sul punto di sapere se la cosa comune puo' essere divisa comodamente e senza discapito. In questo caso il tribunale decidera' . Si e' tenuto di stabilire qualche principio a questo riguardo, fondandosi su decisioni giudiziarie . Lavoro sterile che non sara mai di nessun aiuto pel giudice . Essendo la questione essenzialmente di fatto, la decizione dipende dalle circostanze della causa, e queste circostanze variano da un caso all'altro .* ***Duvergier*** *dice benissimo che si deve guardarsi dall'erigere a principii assoluti le decisioni giudiziarie, quando non possono avere che una verita' relativa."*[9]

Jgħallem a propożitu il-**Baudry - Lacantinerie** illi :

"*Se lo stato di comunione e' necessaria, perche' si faccia luogo a licitazione, esso non basta . Di regola la divisione si deve fare in natura; e' questo il modo normale di ripartire tra i condomini le cose comuni, e ad esso non si deroga che in via d'eccezione, quando alcuni ostacoli si oppongono a questo modo normale di ripartizione .*

[8] Trattato Della Vendita; Napoli : 1854 para. 859 – 861 pag. 548 .
[9] Principii di Diritto Civile; vol. XXIV para. 459 pag. 3444 .

Secondo l'art.1688, gli ostacoli possono derivare o dalla cosa stessa che non e' capace di divizione in natura, o dalle convenienze personali delle parti che preferiscono la licitazione alla divisione . Cosi' l'ostacolo puo' essere o reale o personale … .

La legge d'altronde non esige, perche la cosa indivisa sia considerata non capace di divisione e perche' la licitazione di essa sia ordinata, che la divisione sia materialmente impossibile . Cio' sarebbe rarissimo per gli immobili, dei quali e' quasi sempre possibile fare delle porzioni piu' o meno ben tagliete . La legge considera una cosa come indivisibile tutte le volte che non puo' dividere ***senza che subisca un notevole deprezzamnento che nuocerbbe a tutti gli interessati*** *… .*

Per sapere se fa d'uopo ordinare la licitazione, si deve dunque ricercare, non se la divisione sia assolutamente e materialmente impossibile, ma se si possa fare comodamente e senza che cioe' sia per la cosa indivisa una causa di deprezzamento . Questo importa dunque un apprezzamento di fatto . Cosi' per esempio si tratta …. d'una casa ch'e' troppo piccola per essere divisa o la cui disposizione interna non permette di farne due locali abitabili; ovvero si tratta d'una proprieta' rurale che forma una sola cultura e che non ha edifici sufficienti perche' se ne facciano due . In tutti questi casi,la divisione in natura, quantunque sia materialmente possibile, potrebbe cagionare col deprezzamento che ne verrebbe una perdita di cui tutti i condomini sarebbero vittime ; i tribunali possono ordinare la licitazione, a malgrado dell'opposizione o dell'incapacita' di alcuni degli interessati."[10]

Fid-deċiżjonijiet tagħhom dwar każijiet simili, l-Qrati tagħna dejjem ġew iggwidati b'dawn il-prinċipji stabiliti fid-dottrina franċiża, sabiex waslu għall-konklużjonijiet tagħhom dwar jekk fond hux komodament diviżibbli jew le

[10] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile : Della Vendita e della Permuta : para. 729 - 730, pag.786 – 787 .

. Il-każ klassiku li kważi dejjem jiġi ċċitat fil-ġurisprudenza lokali in materia huwa dak li ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "***Giuseppe Meilak et. v. Cecilia Zahra Scicluna***" fejn ġie ribadit 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 ta' l-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 għalieh meta ma hemmx dissens bejn il-partijiet, jew meta ma hemmx persuni inkapaċi, u fil-każijiet eċċezzjonali stabiliti mil-liġi ….; għalhekk il-liġi tagħna, bħal Kodiċi Franċiż, tuża l-istess espressjonijiet illi l-fond ma jistax jiġi 'komodament' diviżibbli u mingħajr diskapitu, ċjoe' mingħajr preġudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti . Infatti, jekk il-kondividenti permezz ta' diviżjoni in natura jista' jkollhom preġudizzju ….. allura fl-interess ta' kulħadd ikun jixraq illi dak il-fond jibqa' f'dik l-integrita' 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 illi ssir id-diviżjoni materjali . Huwa neċessarju wkoll illi d-diviżjoni materjali ma tkunx ssir 'komodament' (commode), ċjoe' faċilment, mingħajr inkonvenjenti gravi, għaliex mhix neċessarja l-impossibilita' tad-diviżjoni in natura; għaliex kieku kien hekk, … kwalunkwe post jista' jiġi diviż, salvi l-każijiet ta' impossibilita' assoluta minħabba l-konformazzjoni jew l-estensjoni tal-post; imma l-liħi trid illi d-diviżjoni ma tkunx tista' ssir komodament mingħajr illi l-partijiet imorru kontra inkonvenjenti gravi … Din hija apprezzament ta' fatt; kif inhu assodat fid-dottrina u fil-ġurisprudenza lokali u estera; … .*".[11]

[11] kollez. vol. XXXIII. I. 329 .

Fil-każ tagħna għandna fond antik b'diversi appezzamenti ta' raba annessi miegħu[12] . Għad-diviżjoni hemm tliet ambjenti formanti parti minn dan il-fond u żewġ biċċiet raba, waħda pjuttost żgħira tal-kejl ta' 82.5m.k. u l-oħra tal-kejl ta' 840.2m.k. It-tnejn li huma pero' m'għandhom l-ebda aċċess għat-triq . Il-perit tekniku spjega fir-rapport miegħu kif il-fond jitlef sew mill-valur tiegħu kieku kellu jiġi maqsum f'diversi partijiet għall-iskop tal-qasma[13] . Billi l-unika beni ta' ċerta kobor li minnha l-konvenuti, meħud in konsiderazzjoni l-isħma tagħhom, jistgħu jieħdu parti ta' ċerta entita', hija il-*plot* "E" . Permezz tad-domandi li ressqu quddiem il-perit tekniku, il-konvenuti qegħdin jipproponu li jieħdu s-sehem tagħhom kollu minn din il-*plot* biss .

1. L-ewwel mistoqsija li trid għalhekk tiġi ndirizzata hija jekk il-konvenuti jistgħux jieħdu s-sehem spettanti lilhom minn dawn l-ereditajiet esklussivament mill-*plot* "E", li kif ikkonferma l-perit tekniku fin-nota tiegħu ta' l-20 ta' Diċembru 2006, ser tkun tinkorpora parti minn triq proġettata, u allura hija l-beni li l-iktar jista' jkollha valur għall-konvenuti . Kif rajna, a tenur ta' l-artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili tagħna kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni *in-natura*" . Imbagħad l-artikolu 515 ta' l-istess Kodiċi jipprospetta l-possibilita' illi fejn ma tkunx tista' ssir il-qasma mingħajr xkiel u ħsara, uħud mill-kondividenti jkunu jistghu jieħdu xi beni oħra minn dawk in diviżjoni ta' xorta differenti, imma ta' l-istess valur, u allura mhux neċessarjament parti minn kull beni in diviżjoni . Huwa minnu illi l-isħma spettanti lill-konvenuti mill-*plot* "E" bil-mod minnhom suġġerit sejrin jikbru xi ftit, imma xorta waħda jibqa' l-problema tal-interkjużura tal-*plot .* Sakemm tinfetaħ it-triq proġettata, din il-*plot* mhix aċċessibbli direttament għat-triq, u għalhekk tkun trid neċessarjament tiġi kkrejata servitu' ta' passaġġ minn fuq xi art oħra . Fil-każ in eżami l-unika possibilita' għal dan il-passaġġ hija mill-entrata immarkta bl-ittra "F" fuq il-pjanta "Dok. U . Imma l-artikolu 504 tal-kap. 16 jiskoraġixxi l-ħolqien ta' servitujiet bħal dawn fuq

[12] ara pjanta Dok. U a fol. 44 .
[13] ara konkluzjonijiet peritali a fol. 94 tal-process .

beni in diviżjoni, li kif qed ipproponu l-konvenuti tkun trid tiġi assenjata lill-attur . Terġa' teżisti problema oħra fis-sens illi biex tinfetaħ din it-triq, biex allura l-konvenuti jkunu jistghu jingħataw kif jixtiequ parti mill-*plot* li tkun tmiss ma' din it-triq il-ġdida, li pero' jidher illi ser tkun waħda privata, huwa meħtieġ il-kunsens ta' terzi li għandhom ir-raba wara din il-*plot*, ħaġa li s'issa ma hemm ebda ċertezza dwarha .

2. It-tieni domanda tirrigwarda d-dritt mogħti lill-kondivident li jiġi assenjat beni li jmissu ma' proprjeta' ġia appartenenti lilu . Dan id-dritt huwa sanċit mil-artikolu 503 tal-kap. 16 . Fil-każ in eżami jirriżulta illi l-attur Emanuel Portelli huwa proprjetarju tal-plots "A" u "D" murija fuq il-pjanta "Dok. U", illi jappartjenu lilu waħdu u li mhumiex in diviżjoni . Għandu għalhekk bil-liġi kull dritt illi jagħzel illi jieħu parti mill-plot "E" illi tkun tmiss ma' kwalunkwe waħda mill-*plots* l-oħra li huma esklussivament tiegħu . Il-probabilita' fil-każ in eżami hija illi, billi l-attur għandu sehem sostanzjali minn din il-*plot*, is-sehem tiegħu minnha jkun jikkonfina sew ma' waħda, kif ukoll ma' l-oħra .

3. It-tielet domanda tirrigwarda l-kwistjoni jekk il-konvenuti jistgħux iżommu l-isħma kollha spettanti lilhom bħala unita' waħda . Ma jista' jkun hemm xejn illegali fil-fatt illi l-konvenuti jaqblu illi jżommu l-isħma kollha spettanti lilhom flimkien, biex jiġi evitat illi l-beni in diviżjoni jiġu spezzati f'porzjonijiet żgħar ħafna u bla valur, sakemm naturalment tkun tista' xorta waħda ssir il-diviżjoni rikjesta mill-attur, biex tiġi terminata l-komunjoni li huwa għandu magħhom . Madankollu ma jidhirx illi din il-konsolidazzjoni ta' l-isħma tal-konvenuti tkun tista' ssolvi l-problemi l-oħra ndikati hawn fuq fir-rigward ta' l-ewwel domanda .

F'tali ċirkostanzi, u peress illi rriżulta illi ma jista' jsir xejn biex tiġi evitata l-liċitazzjoni, tikkonferma l-konklużjoni tal-perit tekniku raġġunta fir-rapport tiegħu tas-17 ta' Settembru 2004 fis-sens illi dawn il-beni mhumiex komodament diviżibbli, u għalhekk jonqos biss illi l-perit

tekniku jirrevedi l-istima tal-plot "E" fid-dawl tal-possibilita' li din tista' tkun art fabrikabbli .

L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali .

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------