MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 34/2008

Dolores armla ta' Joseph Saliba

vs

Ganni Spiteri,
U b'degriet tal-10 ta' Awwissu 2007
Dr. Chris Said ġie nominat kuratur Deputat
Sabiex jirrappreżenta lill-imsifrin
Gordon u Joseph aħwa Spiteri
Ulied il-mejjet Frenċ Spiteri,
U b'degriet tal-11 ta' Novembru 2008,
Dottor Chris Said ġie sostitwit b'
Dr. Kevin Mompalao .

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi, wara li ppremettiet illi:

Illi fis-7 ta’ Jannar 1973 miet Joseph Spiteri (Dok H) intestat (Dok I u J) u għalhekk ħalla bħala werrieta ab intestato tiegħu lill-erbat uliedu li kellu minn martu ‘l hawn taħt imsemmija Angela Spiteri li jisimhom Dolores Saliba, Ganni Spiteri, Grazio Spiteri u Frenc Spiteri;

Illi fit-30 ta’ April 1988 mietet Angela Spiteri nee’ Azzopardi, armla tal-istess Joseph Spiteri (Dok K) ukoll intestata (Dok L u M) u għalhekkħalliet bħala werrieta ab intestato tiegħu lill-erbat uliedha Dolores Saliba, lil Ganni Spiteri, lil Grazio Spiteri u lil Frenc Spiteri;

Illi fis-17 ta’ Mejju 1988 miet l-imsemmi Frenċ Spiteri, (dok E) intestat, (dok F u G) u wirtuh iż-żewġt uliedu Gordon u Joseph aħwa Spiteri;

Illi fil-11 ta’ Ottubru 2006 miet fix-Xewkija, Għawdex Grazio Spiteri (Dok B), ġuvni, improle u intestat (Dok C u D) u wirtuh skond il-liġi ħutu l-attriċi Dolores Saliba u ħuħ il-konvenut Ganni Spiteri kif ukoll ulied ħuħ l-ieħor premort Frenċ Spiteri, Gordon u Joseph aħwa Spiteri fil-kwota ta’ terz l-attriċi, terz il-konvenut Ganni Spiteri u terz, li jinqasam ugwalment bejniethom, l-imsemmija Gordon u Joseph aħwa Spiteri;

Illi l-attriċi ma tridx tibqa’ aktar fi stat ta’ komunjoni mal-konvenuti għar-rigward tal-eredita’ tal-istess Joseph Spiteri, Angela Spiteri, u Grazio Spiteri.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti tordna:

1. Il-likwidazzjoni tal-assi tal-komunjoni tal-akkwisti ġia eżistenti bejn il-mejtin Joseph u Angela konjuġi Spiteri billi jiġi dikjarat li jikkonsisti f’dawk il-beni li jirriżultaw waqt is-smiegħ ta’ din il-kawża;

2. Li l-imsemmija komunjoni tal-akkwisti hekk likwidata tiġi diviża f’żewġ porzjonijiet ugwali li jiġu assenjati waħda lill-assi ereditarju tal-mejjet Joseph Spiteri u l-oħra lill-assi ereditarju tal-mejta Angela Spiteri;

3) Il-likwidazzjoni tal-assi parafernali tal-fuq imsemmi Joseph Spiteri billi jiġi ddikjarat li jikkonsiti f'dawk il-beni li jirriżultaw waqt is-smiegħ ta' din il-kawża;

4) Il-likwidazzjoni tal-assi parafernali tal-fuq imsemmija Angela Spiteri billi jiġi ddikjrat li jikkonsisti f'dawk il-beni li jirriżultaw waqt is-smiegħ ta' din il-kawża;

5) Jiġi likwidat l-assi partikolari tal-istess Joseph Spiteri billi jiġi ddikjarat li jikkonsisti f'nofs l-akkwisti konjugali fuq imsemmija u fil-beni parafernali tiegħu;

6) Jiġi likwidat l-assi partikolari tal-istess Angela Spiteri billi jiġi ddikjarat li jikkonsiti f'nofs l-akkwisti konjugali fuq imsemmija u fil-beni parafernali tagħha.

7) Tordna li l-istess assi ta' Grazio Spiteri hekk likwidat jiġi diviż fi tlett porzjonijiet ugwali u assenati porzjon lil kull wieħed mill-kontendenti salv lill-konvenuti Gordon u Joseph aħwa Spiteri li għandhom jipperċepixxu porzjon waħda bejniethom;

8) Tordna li l-istess assi ta' Angela Spiteri hekk likwidat jiġi diviż fi tlett porzjonijiet ugwali u assenjati porzjon lil kull wieħed mill-kontendenti salv lill-konvenuti Gordon u Joseph aħwa Spiteri li għandhom jipperċepixxu porzjon waħda bejniethom.

9) Tordna l-likwidazzjoni tal-assi ereditarju tal-imsemmi Grazio Spiteri billi jiġi ddikjarat li jikkonsiti f'dawk il-beni li jirriżultaw waqt is-smiegħ ta' din il-kawża.

10) Tordna li l-istess assi ta' Grazio Spiteri jiġi diviż fi tlett porzjonijiet ugwali u assenjati porzjon lil kull wieħed mill-kontendenti salv lill-konvenuti Gordon u Joseph aħwa Spiteri li għandhom jipperċepixxu porzjon waħda bejniethom;

11) f'każ li jirriżulta li l-istess assi m'humiex komodament diviżibbli fil-porzjonijiet posseduti mill-partijiet kontendenti tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-beni

in diviżjoni, bl-ammissjoni ta’ oblaturi estranei, biex ir-rikavat, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti fil-porzjonijiet fuq indikati u jiġi nominat ukoll perit tekniku biex jagħmel deskrizzjoni, stima u okkorrendo pjan ta’ qasma tal-beni in diviżjoni.

12) Tordna wkoll li jiġi ominat Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta’ diviżjoni fil-ġurnata lok u ħin li jogħġobha tordna din l-Onorabbli Qorti, bl-intervent ta’ kuratur deputat sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti u bl-inġunzjoni tagħhom għas-subizzjoni, li għaliha huma minn issa stess imsejjħin.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Ganni Spiteri li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Illi huwa la għandu u anqas qatt ma kellu oġġezzjoni għad-diviżjoni ta’ l-assi ereditarji tal-ġenturi tal-partijiet Joseph u Angela konjuġi Spiteri u lanqas qatt ma kellu oġġezzjoni għall-likwidazzjoni u għad-diviżjoni ta’ l-eredita’ ta’ ħu l-partijiet Grazio Spiteri u dan kif anke jirriżulta mill-annessa kopja ta’ l-ittra uffiċjali numru 571/2007 hawn annessa u markata bħala Dok ‘A’;

2. Illi anzi kien l-istess konvenut Ganni Spiteri li mexxa l-affarijiet biex tkun tista’ ssir id-dikjarazzjoni causa mortis u l-apertura ta’ suċċessuoni ta’ Grazio Spiteri u dan meta l-istess attriċi kienet reluttanti ħafna milli tagħmel dan. Dan kollu ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Illi inoltre kien il-konvenut Ganni Spiteri u l-familja tiegħu li kienu qed jagħmlu t-tentattivi biex jagħmlu kuntatt mal-konvenuti l-oħrajn Gordon u Joseph aħwa Spiteri ulied il-mejjet Frenc Spiteri – minn dan kollu l-attriċi ma ħadet interess ta’ xejn anzi kienet intempestiva meta proponiet din il-kawża;

4. Illi allura in vista tal-premess għandha tiġi miċħuda t-talba ta’ l-attriċi għall-kundanna ta’ Ganni Spiteri għall-ħlas ta’ l-ispejjeż ta’ din il-kawża imma se mai

għandha tbatihom l-attriċi minħabba l-intempestivita' tagħha biex saret din il-kawża;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Dottor Kevin Mompalao nomine li eċċepixxa illi:

1. Illi l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża, għaldaqstant filwaqt li jirriserva illi jwieġeb ulterjorment wara li jistabilixxi kuntatt fl-esteru mal-persuni minu rappreżentatil qiegħed għal kull buon fini f'dan l-istadju jirrimetti ruħu għall-provi miġbura.

2. Illi din id-dikjarazzjoni qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-kuratur l-Avukat Dr. Kevin Mompalao li għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatt fuq espost.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' April 2009 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku ħalli jirrediġi pjanti u jagħmel stejjem tal-fondi in diviżjoni.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ppreżentat fit-22 ta' Frar 2010 u minnu maħluf fit-22 ta' Ottubru 2010.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Marzu 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa, u l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu l-likwidazzjoni u diviżjoni tal-beni appartenenti l-assi ereditarji tal-mejtin Joseph Spiteri u martu Angela Spiteri, li mietu rispettivament fis-7 ta' Jannar 1973[1] u fit-30 ta' April

[1] Dok. H a fol. 14 tal-process .

1988,[2] t-tnejn intestati.[3] Qed tintalab ukoll il-likwidazzjoni u diviżjoni ta' l-assi ereditarju ta' Grazio Spiteri, ħu l-attriċi u l-konvenut Ganni Spiteri, u ziju tal-konvenuti l-oħra, li wkoll miet intestat fil-11 ta' Ottubru 2006.[4] Joseph u Angela konjuġi Spiteri kellhom erbat itfal, u ċioe' Dolores l-attriċi, il-konvenut Ganni, Grazio u Frencu li miet intestat ukoll fis-17 ta' Mejju 1988, u għalhek wirtuh uliedu Gordon u Joseph, kif rappreżentati f'din il-kawża mill-konvenut nomine Dottor Mompalao.[5] L-assi ereditarji in kwistjoni jridu għalhekk jinqasmu skond ma jidher fl-arblu ġeneoloġiku anness ukoll mar-rikors ġuramentat, bl-attriċi u l-konvenut Ganni Spiteri jmisshom terz (1/3) indiviż minnhom, filwaqt li l-konvenuti l-oħra kif rappreżentati jmisshom sest (1/6) indiviż kull wieħed.

LIKWIDAZZJONI TA' L-ASSI

L-assi ereditarji in diviżjoni rriżultaw li jikkonsistu fis-segwenti:

Immobbli:

1. Lok ta' djar fl-indirizz numru ħmistax (15) Triq id-Dejqa, Xewkija,[6] stmat mill-perit tekniku tal-valur ta' mitejn u għaxart elef euro (EUR 210,000);

2. Nofs (1/2) indiviż minn porzjon art imsemmija "ta' Karusa", limiti tax-Xewkija, stmat tal-valur ta' mija u sittax-il elf erba' mija tmienja u sittin euro (EUR 116,468);[7]

3. Porzjon art magħrufa "tal-Gruwa" jew "ta' Ħanżira", limiti tax-Xewkija,[8] stmat tal-valur ta' sitt elef mija tnejn u erbgħin euro (EUR 6142);

---

[2] Dok. K a fol. 17 .
[3] Dokti. I u J a fol. 15,16 u L u M a fol. 18, 19 .
[4] Dok. B a fol. 8, u Dokti C u D a fol. 9, 10 .
[5] Dok. E a fol. 11 u Dokti. F u G a fol. 12, 13 .
[6] Dok. P 1 a fol. 26, 27 u Dok. JM 1 anness mar-relazzjoni tal-perit tekniku .
[7] Dok. P. 2 a fol. 28, 29 .
[8] Dok. P. 3 a fol. 30, 31 u Dok. JM 2 relazzjoni peritali. .

4. Porzjon art magħrufa "ta' Bakkari" limiti tax-Xewkija,[9] stmat elf tmien mija u disgħin euro (EUR 1890);

5. Porzjon art magħuf bħala "il-Blat ta' Kappuċċell" limiti tal-Munxar,[10] stmat tal-valur ta' ħdax-il elf sitt mija u ħamsin euro (EUR 11,650);
6. Porzjon art magħrufa "tal-Widien" sive "ta' Mġarr ix-Xini", limiti tax-Xewkija,[11] stmat tal-valur ta' elfejn tliet mija u tletin euro (EUR 2330);

7. Porzjon art magħrufa "ta' Golin" limiti ta' Għajnsielem,[12] stmat tal-valur ta' elf ħames mija u ħamsin euro (EUR 1550);

8. Porzjon ieħor mill-art "ta' Golin" fl-istess inħawi,[13] stmat tal-valur ta' sitt elef erba' mija u disa' euro (EUR 6409).

Il-valur komplessiv ta' dawn il-beni mmobbli, kollha provenjenti mill-assi ereditari ta' Joseph u Angela konjuġi Spiteri huwa ta': tliet mija sitta u ħamsin elf erba' mija disa' u tletin euro (EUR 356,439).

Mobbli:

(a) **Ghamara** fid-dar 15, Triq id-dejqa, Xewkija: Dawn huma kollha imniżżlin fl-inventarju redatt mill-avukata Dottor Justine Caruana fuq struzzjonijiet ta' uħud mill-kontendenti,[14] u għadhom jinsabu fl-istess indirizz; dawn x'aktarx kollha kienu jappartjenu lill-konjuġi Joseph u Angela Spiteri;

(b) **deheb** u ġojjellerija misjuba fl-istess dar: dawn ukoll huma nniżżla fl-istess inventarju, u llum jinsabu depożitati permezz ta' ċedola taħt l-kustodja ta' din il-Qorti;[15] dawn

[9] Dok. P 4 a fol. 32, 33 .
[10] Dok. P.5 a fol. 34, 35 u Dok. JM 4 mar-relazzjoni peritali .
[11] Dok. P. 6 a fol. 36, 37 u Dok. J M 3 ibid .
[12] Dok. P. 7 a fol. 38 .
[13] Dok. P 8 a fol. 38, 40 .
[14] Dok. JC 2 a fol. 116 - 118 tal-process .
[15] Dok. JC 1, kopja tac-cedola relattiva, a fol. 96, 97 .

x'aktarx kienu wkoll jappartjenu lill-istess konjuġi Spiteri, ħlief għal xi arloġġ ta' l-idejn ta' l-irġiel;
© **Flus** kontanti li wkoll instabu fl-istess dar: il-bilanċ li fadal minn dawn il-flus, u ċioe' s-somma ta' sbatax-il elf tmien mija u żewġ euro u sebgħin ċenteżmu (EUR 17,802.70) ġew depożitati permezz taċ-ċedola msemmija, u dan wara li nqatgħu l-ispejjeż kollha deskritti fl-istess ċedola, li huma kollha korroborati bir-riċevuti relattivi esebiti wkoll fl-atti proċesswali; dawn probabilment kienu kollha jappartjenu lil Grazio Spiteri.[16]

DIVIŻJONI

1. **Il-lok ta' djar fi Triq id-Dejqa x-Xewkija**: il-perit tekniku jgħid illi fuq xewqa ta' tnejn mill-kontendenti, qasam dan il-fond fi tliet porzjonijiet kif indikat minnu fil-pjanta Dok. JM 1. Imma mbagħad ikompli jgħid li jistgħu jinqalgħu xi problemi ma' l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex jiġu akkwistati permessi ħalli ssir tali diviżjoni fiżika ta' dan il-post.

Kif kellha okkażjoni tispjega din il-Qorti f'cirkostanzi piuttost simili,[17] "Wiehed irid jara ghalhekk jekk id-divizjoni tal-beni hawn fuq indikati, u tenut kont tal-kwoti spettanti lill-kontendenti, tistax issir bil-mod li qed jipproponu l-konvenuti, "bla xkiel u mingħajr diskapitu" kif trid il-liġi.[18] 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 jirriżolvi, skond iċ-ċirkostanzi l-punt jekk il-ħaġa in kwistjoni hijiex jew le komodament diviżibbli u bla diskapitu.[19]

---

[16] ara rendikont JC a fol. 98 u Dokumenti esebiti a fol. 100 sa 115 tal-process .
[17] Citaz. 83/2003 fl-ismijiet : Emnauel Portelli et vs Antonia Cremona et. deciza fit-18 ta' Mejju 2007 .
[18] art. 501 (2) tal-Kap. 16 .
[19] 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 .

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' 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, jgħidu 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-komprorprjetarji 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 mil-qrati tagħna illi l-lokazzjoni '*komodament u mingħajr diskapitu*' tista' tiġi nterpretata fuq l-insenjament tal-awturi Franċiżi, għaliex 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.[20] 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. Ghalhekk m'ghandhomx japplikaw il-principji ta' diviżjoni ta' eredita', imma dawk għall-qasma ta' beni pposeduti in komun. Infatti jikkummenta 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

---

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

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 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."[21]

Hekk ukoll insibu l-**Laurant** ifissier 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."*[22]

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

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.*

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."[23]

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 diviżżibbli jew le. 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:

"… ħ*ija 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, ċioe' 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), ċioe' 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-*

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

estensjoni tal-post; imma l-liġi 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;….".[24]

Fil-każ tagħna għandna fond antik li jekk jinqasam fi fi tliet porzjonijiet, kif qed jipproponi l-perit tekniku, ser jirriżulta li l-kondividendi ser ikollhom spazju żgħir li diffiċilment jista' jkun żvilupabbli waħdu. Terġa' l-problema ta' jekk il-MEPA tkunx disposta tikkonċedi li din id-dar tinqasam bil-mod suġġerit, hija waħda sinjifikanti li diffiċilment tista' tiġi traskurata. Hemm ukoll il-valur intrinsiku tal-post illi jekk jinqasam fi tliet porzjonijiet ser jitlef parti sew minn dan il-valur bil-konsegwenza li jaqa' wkoll il-prezz tiegħu. Hija l-fehma ta' din il-Qorti għalhekk illi dan il-fond mhux diviżibbli, għax il-qasma fiżika tiegħu ma tistax issir komodament u mingħajr diskapitu. Għaldaqstant għandu jinġieb għall-bejgħ in liċitazzjoni, sabiex ir-rikavat imbagħad jiġi spartit bejn il-kontendenti, skond l-isħma rispettivi tagħhom.

2. **in-nofs (1/2) indiviż ta' l-art "ta' Karusa"**: billi dan ir-raba huwa pposedut indiviżament flimkien ma' terzi, taqbel mal-perit tekniku li mhux komodament diviżibbli, u għalhekk għandu wkoll jinġieb għall-bejgħ b'liċitazzjoni;

3. **l-art "tal-Gruwa"**: taqbel mal-perit tekniku li din l-art tista' faċilment tinqasam fi tliet porzjonijiet, kif indikat fil-pjanta "Dok. JM 2" ippreparata minnu;

4. **l-art "ta' Bakkari"**: taqbel mal-perit tekniku li din l-art mhix komodament diviżibbli u għalhekk għandha tinbiegħ bis-subbasta;

5. **l-art magħrufa bħala "il-Blat ta' Kappuċċell"** : taqbel mal-perit tekniku li din tista' tinqasam fi tliet porzjonijiet, kif indikat minnu fuq il-pjanta "Dok. JM 4";

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

6 . **l-art "tal-Widdien"** : taqbel mal-perit tekniku li din l-art tista' tinqasam kif indikat minnu fil-pjanta "Dok. JM 3";

7 . **l-art "ta' Golin" iż-żgħira**: taqbel mal-perit tekniku li din mhix komodament diviżibbli u għandha għalhekk tinbiegħ bis-subbasta;

8. **l-art "ta' Golin" il-kbira**: taqbel mal-perit tekniku li din lanqas m'hi komodament diviżibbli minħabba l-forma rregolari tagħha, u għalhekk għandha tinbiegħ bis-subbasta ukoll.

9. **l-għamara, deheb u ġojjelerija**: billi ma nġabet ebda stima tagħhom biex ikunu jistgħu jinqasmu fi tlett lottijiet li jittellgħu bix-xorti; konsiderat ukoll illi jkun ferm iżjed konvenjenti għall-konvenuti msiefrin li jieħdu s-sehem li jmiss lilhom minn dawn l-affarijiet fi flus kontanti; jkun opportun li dawn għandhom jinbiegħu ukoll bis-subbasta, sabiex ir-rikavat jiġi wkoll spartit bejn il-kontendenti skond l-isħma rispettivi tagħhom.

10. **il-flus kontanti**: dawn għandhom jinqasmu bejn kondividendi, kulħadd skond sehmu.

Għhal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

1. tilqa' l-ewwel talba u tordna l-likwidazjoni ta' l-assi tal-komunjoni ta' l-akkwisti ġia eżistenti bejn il-mejtin Joseph u Angela konjuġi Spiteri, billi tiddikjara li din kienet tikkonsisti fil-beni mmobbli u mobbli deskritti iżjed 'l fuq f'din is-sentenza;

2. tilqa' t-tieni talba u tiddikjara lli l-assi ereditarji tal-mejjet Joseph Spiteri jikkonsisti f'nofs (1/2) indiviż mill-beni mmobbli u mobbli deskritti f'din is-sentenza, u l-assi ereditarji tal-mejta Angela Spiteri jikkonsisti fin-nofs (1/2) indiviż l-ieħor ta' l-istess beni mmobbli u mobbli;

3. tilqa' t-tielet sat-tmien talba;

4. tilqa' d-disa’ u għaxar talba u tiddikjara li l-assi tal-mejjet Grazio Spiteri kienu jikkonsistu fil-flus misjuba fid-dar residenzjali tal-ġenituri tiegħu;

5. fir-rigward tal-ħdax-il talba tordna d-diviżjoni tar-raba "tal-Gruwa", "tal-Widien" u "tal-Blat ta' Kappuċċell" fi tliet porzjonijiet-il waħda kif indikat mil-perit tekniku fil-pjanti rispettivi, sabiex, wara li tittella' x-xorti bejn il-kondividendi, dawn jieħdu sehem diviż minn kull waħda minn dawn l-artijiet; għal dan il-fini qed tinnomina lin-Nutar Dr. Christian Zammit sabiex jagħmel il-kuntratt ta' diviżjoni opportun, nhar it-18 ta' Gunju 2011 fl-uffiċċju tiegħu fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u lill-avukat Dottor Damien Bigeni bħala kuratur tal-kontumaċi;

6. tordna li l-beni mmobbli l-oħra u l-oġġetti misjuba fid-dar numru 15, Triq id-Dejqa, x-Xewkija, għandhom jinġiebu għall-bejgħ b'liċitazzjoni, sabiex ir-rikavat, wara li jinqatgħu l-ispejjeż, jinqasam bejn il-kontendenti skond l-isħma rispettivi tagħhom;

7. il-flus kontanti li jinsabu depożitati taħt il-kustodja ta' din il-Qorti għandhom jinqasmu wkoll bejn l-istess kondividendi, skond l-isħma rispettivi tagħhom.
L-ispejjeż tal-kawża, billi din hija waħda ta' diviżjoni ta' beni pposseduti in komun, għandhom jiġu ssoportati mill-kontendenti kollha, kulħadd skond sehmu.

< Sentenza Finali >

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