## 2 ta' Marzu, 1959

**Imħallef :—**

**Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.**

Romeo Fieri et.

*versus*

Giuseppe Portelli et.

**Liċitazzjoni — Użufrutt — Konsorzju — Diviżjoni — Art. 547 tal-Kap. 23.**

*Huwa ormaj prinċipju magħruf illi l-kondividenti għandhom id-dritt li jieħdu sehemhom mill-ħwejjeġ komuni in natura, u illi wieħed għandu jirrikorri għall-liċitazzjoni, bħala rimedju straordinarju u eċċezzjonali, meta d-diviżjoni ma tistax issir komodament u mingħajr ħsara, jiġifieri mingħajr preġudizzju tal-kontendenti; u dan il-preġudizzju jista' jikkonsisti, skond il-ġurisprudenza tagħna, fl-isproporzjon konsiderevoli bejn id-diversi porzjonijiet, li ġġib magħha n-neċessità ta' ekwiparazzjonijiet eċċessivi, li bihom, minn banda, id-diviżjoni tinbidel kważi f'bejgħ furzat, u mill-banda l-oħra taggrava z-żcjjed lil min ikollu jħallas l-ekwiparazzjoni.*

*Huwa wkoll prinċipju illi, biex jiġi stabbilit jekk il-kondividenti jipposjedux fi kwoti ndaqs jew diżugwali, wieħed irid iħares biss lejn il-mument li fih tkun twieldet il-komunjoni; u għalhekk ma tistax isseħħ proposta ta' diviżjoni b'assenjazzjoni għax il-kwoti tal-kondividenti jkunu diżugwali, jekk din id-diżugwaljanza tal-kwoti avverat ruħha wara li kienet ġa teżisti l-komunjoni fi kwoti ugwali,*

*Jekk il-fond fil-liċitazzjoni jkun suġġett għal użufrutt, dak l-użufrutt ma għandux jibqa' jaggrava fuq il-prezz kollu rikavat f'l-liċitazzjoni tal-fond; għax bil-liċitazzjoni tispiċċa l-komunjoni mhux biss dwar il-proprjetà tal-beni mibjugħa, iżda anki dwar l-użufrutt kostitwit fuq dawk il-beni. Għaldaqstant, meta ssir l-istima tal-fond li jkun ser jiġi liċitat, din għandha tkun komparattiva tal-proprjetà nuda u tal-użufrutt, u għandu jiġi stabbilit f'liema perċentwali għandu jinqasam bejn l-użufruttwarji u n-nudi proprjetarji l-prezz li jiġi rikavat mill-fondi suġġetti għall-użufrutt.*

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li ppremettew li l-kontendenti jippossjedu indiviżament bejniethom il-fondi numru 11 First Street, Floriana; 18 St. Francis Street, Floriana; 22 Conception Street, Cospicua; ħanut 76 St. Francis Street, Floriana; erbgħa appartamenti fin-numru 77 St. Francis Street, Floriana; garage 78 St. Francis Street, Floriana; dar 18/19 St. Paul's Street, Cospicua; dar 36/37 St. Theresa Street, Cospicua; 44 Pietro Floriani Street, Floriana; 47 u 48 St. Mark's Street, u 7 Burmola Gate, it-tnejn f'Cospicua; fil-proporzjonijiet indikati fil-prospett inkorporat fid-dikjarazzjoni; liema fondi mhumiex komodament diviżibbli fil-proporzjonijiet li jippossjeduhom; talbu li jiġi ordnat il-bejgħ fil-liċitazzjoni tal-fondi ndikati, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, biex ir-rikavat, dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-kontendenti fil-proporzjonijiet li huma jippossjedu dawk il-fondi rispettivament; u li jiġi nominat perit biex jagħmel id-deskrizzjoni u stima tal-fondi msemmija. Bl-ispejjeż;

*Omissis:*

**Ikkunsidrat:**

*Omissis:*

Illi, fil-meritu, l-atturi qegħdin jitolbu l-bejgħ in liċitazzjoni tal-fondi komuni, billi dawn mhumiex komodament diviżibbli fil-proporzjonijiet li jippossjeduhom il-kontendenti; x'uħud mill-konvenuti ma jopponux ruħhom għall-liċitazzjoni; iżda oħrajn jippretendu illi l-fondi jistgħu

jinqasmu in natura. Dwar din il-kwistjoni, huwa ormaj prinċipju magħruf illi l-kondividenti għandhom dritt li jieħdu sehemhom mil-ħwejjeġ komuni in natura, u illi wieħed għandu jirrikorri għal-liċitazzjoni bħala rimedju straordinarju u eċċezzjonali meta d-diviżjoni ma tistax issir komodament u mingħajr ħsara, jiġifieri mingħajr preġudizzju tal-kondividenti (Kollez. XXXIII-I-329; XXXVIII-I-105); liema preġudizzju jista' jikkonsisti, skond il-ġurisprudenza tagħna, fl-isproporzjon konsiderevoli bejn id-diversi porzjonijiet, li ġġib magħha n-neċessità ta' ekwiparazzjonijiet eċċessivi, li bihom minn banda id-diviżjoni tinbidel kważi f'bejgħ furzat, u mill-banda l-oħra taggrava ż-żejjed lil min ikollu jħallas l-ekwiparazzjoni (Kollez. VIII. 321; XXXIII-II-214; XXXIV-I-307). Issa, sew jekk jittieħed bħala legalment possibbli l-pjan tal-qasma sottomess mill-perit ġudizzjarju (fol. 74 u 76), sew jekk dak il-pjan isir mod ieħor, mingħajr ebda assenjazzjoni, l-ekwiparazzjonijiet, fil-fehma tal-Qorti, ikunu eċċessivi u gravużi, u jirridondaw fi preġudizzju għall-interessi tal-kondividenti;

Illi xejn ma jiswa li l-lum, skond il-prospett tal-kwoti fol. 3, il-konvenuta Giuseppina Mallia jmissha 3/11 mill-fondi kollha; għaliex, kif xehdet Ermelinda Portelli (fol. 120), din il-kwota tinsab komposta minn 1/11 bħala waħda mil'l-werrieta ta' Mons. Mallia (id-decujus), u 2/11 bħala werrieta ta' ħutha Don Giovanni u Rosaria Mallia, li kienu wirtuhom, bħalha, mill-istess Mons. Mallia, u mietu warajh. Issa huwa prinċipju illi, biex jiġi stabbilit jekk il-kondividenti jippossjedu fi kwoti ndaqs jew diżugwali, wieħed irid jħares biss lejn il-mument li fih tkun twieldet il-komunjoni (Kollez. XVII-II-182; XXXVII-I-371) u, kif fuq ingħad, Giuseppina Mallia u ħutha, meta nfetħet is-suċċessjoni tal-awtur komuni Mons. Mallia, u nħolqot il-komunjoni "de qua", kienu jikkonkorru mal-werrieta l-oħra f'ishma ndaqs, u konsegwentement ma tistax isseħħ l-assenjazzjoni proposta mill-perit ġudizzjarju (art. 547 Kod. Ċiv.);

Issa, fid-dibattitu orali, ġie sottomess li l-legat tal-użufrutt spettanti lil xi uħud mill-konvenuti, jiġifieri Rosaria sive Lucy Portelli u Rosaria Caruana, anki f'każ ta' liċitazzjoni, għandu jibqa' jaggrava r-rikavat mill-bejgħ tal-fond

suġġett għall-użufrutt. Hawn ta' min osserva illi bil-liċitazzjoni tispiċċa l-komunjoni mhux biss dwar il-proprjetà *tal-beni mibjugħa, iżda anki tal-użufrutt kostitwit fuq dawk* il-beni (Kollez. XXXI-II-411); u għalhekk, ladarba l-fondi suġġetti għall-użufrutt sejrin jinbiegħu bi prezz uniku, l-istima trid tkun komparattiva tal-proprjetà nuda u tal-użufrutt, u jiġi stabbilit f'liema proporzjoni ta' perċentwali għandu jinqasam bejn l-użufruttwarji u n-nudi proprjetarji l-prezz li jiġi rikavat mill-fondi suġġetti għall-użufrutt (Kollez. XXXII-II-417) — ħaġa din li ma saretx mill-perit ġudizzjarju, li stabbilixxa valur fiss għall-użufrutt u naqqsu mill-valur tal-proprjetà pjena, mentri fil-bejgħ il-prezz jista' jkun differenti minn dak il-valur, u kwindi jitbiddel anki l-prezz tal-użufrutt. Għalhekk hu meħtieġ il-provvediment infraskritt;

*Omissis;*

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-fondi ndikati fiċ-ċitazzjoni u kif deskritti u stmati mill-perit ġudizzjarju fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei; b'dan, però, illi, għall-fini tal-fondi suġġetti għall-użufrutt, tinnomina lill-I.Ċ.A. *Professur John L. Gatt biex jistabbilixxi l-proporzjon ta'* perċentwali li fiha għandu jinqasam bejn l-użufruttwarji u n-nudi proprjetarji l-prezz li jiġi rikavat minn dawk il-fondi għall-finijiet tal-iżbank eventwali; billi l-istess perit, jekk jeħtieġ għall-kalkolu tiegħu, iqies ukoll l-età tal-użufruttwarji; u tiddikjara li ma hemmx lok iżjed għal provvediment dwar it-tieni talba;

L-ispejjeż jitħallsu mill-kontendenti, barra l-użufruttwarji, fil-proporzjon tar-rispettiva kompartecipazzjoni fil-fondi liċitati; salva dejjem u impreġudikata kwalunkwe azzjoni għall-ħlas relattiv għall-formazzjoni tal-minuta tal-kuntratt talvolta spettanti lin-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli.