QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 11

Rikors Ġuramentat Numru:- 70/19 JVC

Moira Schembri Manicaro (K.I. 350272M)

vs

(1) Mario Manicaro (K.I. 639852M);
(2) Pauline Borg (K.I. 760654M);
(3) Nazzareno *sive* Renald Manicaro (K.I. 389065M);
(4) Lucienne Azzopardi Manicaro (K.I. 326070M);
(5) Charmaine Ferriggi (K.I. 393072M) u
(6) Joseph Manicaro (K.I. 230759M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Moira Schembri Manicaro kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-kontendenti, ilkoll ulied il-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro, huma lkoll komproprjetarji f'ishma ugwali tal-fond *ossia* razzett bl-isem "Joe's Farm" li jinsab fi Triq id-Dejma gewwa Hal Tarxien kif ukoll ta' xi mobbli ossia ghamara u gojjelli provenjenti mill-wirt tal-imsemmija genituri taghhom;

2. Illi l-esponenti ma tixtieqx li tibqa' fi stat ta' komunjoni fir-rigward ta' tali proprjeta' u interpellat lill-intimati permezz ta' ittra tat-23 ta' Ottubru 2018, kopja ta' liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok. "A", sabiex isir pjan ta' divizjoni u wissithom li fin-nuqqas behsiebha tipprocedi bl-odjerna azzjoni;

3. Illi l-beni *de quo* ppervjenew a favur il-kontendenti waqt l-mewt tal-genituri taghhom, Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro, li mietu fit-30 ta' Gunju 2009 u fl-20 ta' Marzu 2017 rispettivament u dan kif jidher mic-certifikati hawn annessi u mmarkati Dok. "B" u Dok. "C";

4. Illi minn ricerki testamentarji maghmulin fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok. D u E) jidher li l-konjugi Manicaro ma kellhom ebda testment sigriet izda hallew testment *unica carta* datat 27 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, liema testment qieghed jigi anness u mmarkat Dok. "F";

5. Illi permezz ta' dan it-testment, il-kontendenti gew istitwiti eredi universali fi kwoti ndaqs bejniethom tal-eredita' tal-genituri taghhom;

6. Illi l-kontendenti resqu ghall-formazzjoni u l-publikazzjoni tal-opportuna dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt kemm ta' missierhom kif ukoll ta' ommhom u dan permezz ta' att redatt min-Nutar Dottor Joe Cilia tad-29 ta' Dicembru 2009, li qieghed jigi anness u mmarkat bhala Dok. "G" u att iehor redatt min-Nutar Dottor Antonella Navarro tad-19 ta' Ottubru 2017, li qieghed jigi anness u mmarkat bhala Dok. "H";

7. Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat li l-genituri tal-kontendenti hallew fond iehor *ossia* "Gawhra House" fi Triq Lanzon gewwa Hal Tarxien, liema fond ser jinbiegh *ai termini* tal-konvenju viggenti maghmul mix-xhieda tan-Nutar Andrea Micallef nhar is-7 ta' Mejju 2018 u kwindi mhemmx il-htiega tal-qasma gudizzjali tieghu;

8. Illi minbarra l-proprjeta' immobbli fuq imsemmija, hemm ukoll xi proprjeta' mobbli konsistenti f'ghamara u gojjelli li kienet tinsab fir-residenza tal-istess genituri tal-kontendenti (ossia l-fond in vendita deskritt fil-paragrafu precedenti) u possibilment effetti ohra, liema proprjeta' qieghda fil-pussess tal-intimati u jsegwi li trid tinqasam bejn l-eredi wkoll;

9. Illi jsegwi ghalhekk li l-kontendenti huma lkoll proprjetarji f'sehem ta' $^{1}/_{7}$-il wiehed tal-fond *ossia* razzett "Joe's Farm" li jinsab fi Triq id-Dejma gewwa Hal Tarxien u tal-mobbli provenjenti mill-wirt tal-genituri taghhom.

10. Illi l-esponenti ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' komunjoni fir-rigward ta' tali beni anke ghaliex il-fond ossia razzett sopradeskritt ghandu hsarat strutturali sostanzjali kif certifikat minn zewg periti arkitetti, u l-esponenti diga interpellat lill-intimati permezz ta' Protest Gudizzjarju bin-numru 339/2018, li qieghed jigi anness u mmarkat Dok. "I" anke ghaliex uhud mill-intimati qeghdin idahhlu terzi f'dan il-fond minkejja l-periklu;

11. Illi minkejja d-diversi tentattivi, il-konvenuti baqghu ma resqux ghall-qasma tal-beni mizmuma in komun u ghalhekk l-esponenti hija kostretta tirrikorri ghall-odjerna azzjoni;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li filwaqt li l-kontendenti huma ko-proproprjetarji ta' beni provenjenti mill-wirt tal-genituri taghhom konsistenti f'fond *ossia* razzetta bl-isem "Joe's Farm" li jinsab fi Triq id-Dejma, Hal Tarxien kif ukoll ta' xi mobbli, l-esponenti ma tridx tibqa' fi stat ta' komproprjeta' u ghalhekk qieghda tirrikorri sabiex issir il-qasma gudizzjali tal-proprjeta' mizmuma in komun jew il-bejgh in licitazzjoni tal-istess kemm-il darba tali beni mhumiex komodoment divizibbli.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. Tiddikjara li l-kontendenti huma ko-proprjetarji fi kwoti indaqs bejniethom ta' 1/7–il wiehed tal-beni provenjenti mill-wirt tal-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro u cjoe tal-fond *ossia* razzett "Joe's Farm" li jinsab fi Triq id-Dejma gewwa Hal Tarxien;

2. Tiddikjara li l-kontendenti huma ko-proprjetarji fl-istess kwoti tal-proprjeta' mobbli li kienet tappartjeni lill-istess genituri tal-kontendenti;

3. Tordna l-qasma tal-istess beni bejn il-kontendenti prevja li jigi redatt pjan ta' divizjoni bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu fuq l-opportun att ta' divizjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija;

5. Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-opportun att ta' divizjoni, tappunta data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att u kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' divizjoni;

6. Kemm-il darba jinstab li tali beni mizmuma in komunjoni mhumiex komodament divizibbli, tordna li l-imsemmija beni jigu mibjugha in licitazzjoni bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei sabiex ir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom u cioe ta' $^1/_7$ mis-somma totali lil kull parti;

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz dawk tal-Protest Gudizzjarju numru 339/2018 numru 339/2018 li huma minn issa ingunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Pauline Borg, Lucienne Azzopardi Manicaro, Charmaine Ferriggi, u Joseph Manicaro li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi l-kontenenti, ilkoll ulied il-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro, huma lkoll koproprjetarji f’ishma ugwali tal-fond ossia razzett bl-isem Joe’s Farm li jinsab fi Triq id-Dejma Hal Tarxien provenjenti mill-wirt tal-imsemmija genituri taghhom.

2. Illi l-beni de quo pprevjena a favur il-kontendenti wara l-mewt tal-genituri taghhom Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro, li mietu fit-30 ta’ Gunju 2009 u fl-20 ta’ Marzu 2017 rispettivament.

3. Illi minn ricerki testamentarji maghmulin fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) jidher li l-konjugi Manicaro ma kellhom ebda testment sigriet izda hallew testment unica carta datat 27 ta’ Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia.

4. Illi permezz ta’ dan it-testment, il-kontendenti gew istitwiti eredi universali fi kwoti ndaqs bejniethom tal-eredita’ tal-genituri taghhom.

5. Illi l-kontendenti resqu ghall-formazzjoni u l-pubblikazzjoni tal-opportuna dikjarazzjoni causa mortis wara l-mewt kemm ta’ missierhom kif ukoll ta’ ommhom u dan permezz ta’ att redatt minn nutar Dottor Joe Cilia tad-29 ta’ Dicembru 2009, u att iehor redatt minn Nutar Dottor Antonella Navarro tad-19 t’ Ottubru 2017.

6. Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat li l-genituri tal-kontendenti hallew fond iehor ossia Gawhra House fi Triq Lanzon gewwa Hal Tarxien, liema fond inbiegh u kwindi m’hemmx il-htiega tal-qasma gudizzjali tieghu.

7. Illi jsegwi ghalhekk li l-kontendenti huma ilkoll proprjetarji f'sehem ta' $^{1}/_{7}$ -il wiehed tal-fond *ossia* razzett Joe's Farm li jinsab fi Triq id-Dejma gewwa Hal Tarxien.

8. Illi d-disposizzjoni tal-ligi li tghid li, biex issir il-qasma materjali tal-beni, hemm bzonn li l-beni jkunu divizibbli komodament u bla diskapitu, ghandha tigi nterpretata u ko-ordinata u mad-disposizzjoni l-ohra li tistabbilixxi li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu dritt jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura. B'mod li r-rimedju tal-licitazzjoni huwa eccezzjonali u straordinarju, applikabbli meta l-qasma ma tistax issir komodanti u bla diskapitu, jigifieri minghajr pregudizzju tal-kondividenti.

9. Illi kwantu gall-kwistjoni jekk il-fond jistax jinqasam komodament, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-istat attwali tal-fond in kwistjoni, ghax id-disposizzjonijiet tal-ligi m'humiex statici imma ghandhom jigu nterpretati skont il-pregudizzji li fihom il-kondividenti jkunu qeghdin isibu ruhhom, u ghalhekk fi stat ta' pregudizzju konsistenti fil-bejgh tal-fond in kwistjoni taht il-valur attwali tieghu, ghandhom ragun l-esponenti jinsistu ghal bejgh tal-fond in kwistjoni fis-suq, minhabba li dan huwa materjalment u guridikament possibli, u jopponu ruhhom gar-rimedju tal-licitazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attrici inkluz dawk tal-Kontro-Protest Gudizzjarju Numru 402/18 li hija minn issa ngunta in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Mario Manicaro u ta' Nazzareno *sive* Renald Manicaro li taqra kif isegwi:

1. 'Illi d-domandi attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li huma nfondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, *inter alia,* minhabba r-ragunijiet li sejrin jigu hawn isfel elenkati;

2. Illi, konvenuti qatt ma kellhom oggezzjoni ghad-divizjoni tal-fond 'Joe's Farm' li jinsab fi Triq id-Dejma, Hal Tarxien, liema fond, ossia razzett, kif dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghha, huwa mizmum in komproprjeta' fi kwoti indivizi u ugwali ta' *settima parte* ($^1/_7$) bejn il-partijiet kollha f'din il-procedura, ossia l-ahwa Manicaro;

3. Illi anzi l-intimati Nazzareno sive Renald u Mario ahwa Manicaro dejjem u f'kull waqt hadmu attivament sabiex fl-ewwel lok ikunu salvagwardjati l-ahjar interessi tal-patrimonju komuni u sahansitra sabiex il-valur tal-istess proprjeta' fejn hu possibli jizdied u jigi massimizzat ghall-beneficcju indistint tal-proprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni, haga li ma tistax tinghad ghall-attrici, u fit-tieni lok, kontra ghal dak li konvenjentement iddikjarat l-attrici fil-kawza odjerna, l-konvenuti odjerni ilhom snin shah jippartecipaw in *buona fede* f'negozjati kemm mal-attrici u kemm mall-intimati l-ohra, ossia hutu, sabiex tinstab soluzzjoni ekwa, gusta u fl-ahjar interess tal-partijiet kollha anke tramite d-divizjoni u kien biss minhabba l-agir estremament ostiti tal-attrici u kif ukoll ta' zewgha, bil-bdil kontinwu tal-posizzjonijiet taghha fin-negozjati u l-fatt illi l-konvenut ma setax jafda lill-attrici fin-negozjati fejn illum tghid mod u mbaghad terga' tbiddel il-posizzjoni taghha, illi wasslu ghal dawn il-proceduri;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, in vista tan-natura tas-sitwazzjoni teza li nholqot bejn l-eccipjenti, l-eccipjenti l-ohra, ossia l-ahwa Manicaro u specjalment ir-ragel tal-attrici, Pierre Schembri, u dan peress l-indhil incessanti tieghu, u dan stante illi l-imsemmi, Pierre Schembri beda jiehu terzi persuni ghad insaputa u minghajr konsultazzjoni mall-partijiet l-ohra sabiex ibiegh l-imsemmi fond *de quo* , inkluz il-proprjeta' tal-konvenut Nazzareno Manicaro, liema proprjeta', ossia l-maisonette li hu sovrapost il-fond in kwistjoni, huwa proprjeta' assoluta tal-konvenut Nazzareno, sive Renald Manicaro u martu, Antoinette sive, Tania Manicaro;

5. Illi in oltre, l-attrici pprezentat rapport tal-hsarat li hemm fil-fond *de quo,* liema rapport gie redatt mill-Perit Alistair Avallone, u li l-imsemmi rapport jindika li hemm hsarat kbar u ghalhekk l-ispiza sabiex jigi rrangat l-istess fond, ghalkemm mhux indikata bhala ammont fir-rapport, hija sostanzjali u li dan kollu sar sabiex jaqta' qalb xi whud mill-konvenuti milli jirrangaw dawn il-hsarat u l-fond jinbiegh bi prezz li ma jirriflettix il-valur reali tas-suq;

6. Illi di piu`, l-istess konvenut Nazzareno, sive Renald Manicaro, ukoll inkariga perit sabiex jaghmel rapport u stima tal-hsarat u dan peress illi hu ghandu kull interess li l-istruttura tal-fond, ossia tar-razzett, tkun wahda stabbli u dan stante li l-proprjeta' tieghu hija sovraposta l-imsemmi razzett, liema stima mhijiex esagerata bhala ammont. Kopja tal-imsemmija stima hekk kif redatta mill-Perit Abel Cassar De Gabriele hija esebita u mmarkata bhala Dok. 'NM1';

7. Illi kwindi fl-interess tal-komunjoni jridu jittiehdu diversi passi qabel ma tkun tista' ssehh divizjoni li tkun tabilhaqq timmassimizza l-valur reali tal-fond in kwistjoni u dan billi ssir il-manutenzjoni necessarja lill-fond u dan kif gia gie rilevat mill-konvenuti fil-Kontro-Protest Gudizzjarju taghhom bin-numru 385/2018;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra l-attrici minn issa ingunta in subizzjoni, inkluz dawk tal-Kontro-Protest Gudizzjarju numru, 385/2018 (Dok. NM 2).'.

Rat l-affidavits, ricerki testamentarji, testment, certifikati tal-mewt, ittra, protest gudizzjarju, kontro-protest gudizzjarju, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, ex-parte rapporti peritali, kuntratti, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' April, 2019 id-difensuri tal-partijiet qablu li l-fond in mertu m'huwiex komodament divizibbli;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Mejju, 2019 il-partijiet regghu kkonfermaw li l-fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Mejju, 2019 fuq talba tad-difensuri tal-partijiet il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Valerio Schembri bl-ispejjez jinqasmu 1/7 parti ghal kull wiehed u wahda mill-partijiet;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat in atti fil-31 ta' Ottubru, 2019 u mahluf fil-11 ta' Frar, 2020 esebit a fol. 67 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal ta' l-1 ta' Lulju, 2020 Dr Kurstein Gatt ghall-attrici ddikjarat li l-attrici mhux ser tinsisti fuq il-mobbli izda fuq il-bejgh tal-proprjeta' immobbli;

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' Frar, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza in difett' ta' transazzjoni fil-mori;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza *actio familiae erciscundae* - kawza ta' divizjoni tal-beni mobbli u mmobbli tal-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro li mietu fit-30 ta' Gunju, 2009 u fl-20 ta' Marzu, 2017 rispettivament (ara certifikati tal-mewt a fol. 7 u 8 tal-process).

Da parti taghhom l-intimati ntavolati zewg risposti guramentati fis-27 ta' Marzu, 2019 (fol. 43 *et seq*) u fit-28 ta' Marzu, 2019 (fol. 49 *et seq*). F'dik intavolata minn Pauline Borg et in sintesi gie eccepit li r-rimedju tal-licitazzjoni huwa wiehed straordinarju u eccezzjonali, applikabbli meta l-qasma ma tistax issir komodament u bla diskapitu. Sahqu li fil-kaz li l-fond ma jkunx komodament divizibbli, fi stat ta' pregudizzju konsistenti, nsistew li l-bejgh tal-fond ghandu jsir fis-suq u ghalhekk opponew ghar-rimedju tal-licitazzjoni.

L-intimati Mario u Nazzareno sive Renald Manicaro da parti taghhom irrespingew it-talbiet tar-rikorrenti bhala nfondati kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt. Dwar id-divizjoni sostnew li huma qatt ma oggezzjonaw ghad-divizjoni tal-fond "Joe's Farm" ta' Triq id-

Dejma, Hal Tarxien. Madanakollu jinsistu li dan ma sehhx principapament minhabba indhil zejjed da parti tar-ragel tar-rikorrenti Pierre Schembri. Jishqu li qabel ma tkun tista' ssir id-divizjoni ghandhom jittiehdu diversi passi fosthom manutenzjoni tal-fond sabiex jigi massimizzat il-valur reali tal-fond.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi permezz ta' testment *unica charta* tas-27 ta' Lulju, 2001 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia (a fol. 15 *et seq*) il-konjugi Manicaro kienu hallew b'titolu ta' legat lil uliedhom Mario u Nazzareno sive Renald, ahwa Manicaro d-dritt t'uzu minghajr l-ebda hlas tal-farm "Joe's Farm", Triq id-Dejma, Tarxien sakemm huma personali jibqghu fl-istess generu ta' negozju biss, filwaqt li nnominaw u istitwew bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidhom kollu prezenti u futuri lis-seba' (7) uliedhom, cioe' Mario, Pauline mart Tony Borg, Joseph, Nazzareno sive Renald, Lucienne, Charmaine mart Colin Ferriggi, u Moira, ahwa Manicaro, lkoll fi kwoti ndaqs bejniethom, u bis-sostituzzjoni volgari ta' uliedhom, u in mankanza bid-dritt ta' akkrexximent (ara ricerki testamentarji a fol. 9 *et seq* tal-process). Mill-atti ma jirrizultax li da parti taghhom l-intimati Mario u Nazzareno sive Renald ahwa Manicaro qed jinsistu fuq il-legat imholli lilhom relatat ma' "Joe's Farm'.

Rat mill-atti li l-ahwa Manicaro kienu debitament iddenunzjaw il-wirt ta' missierhom Giuseppe *sive* Joseph Manicaro permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* illi giet ippubblikata fid-29 ta' Dicembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia (ara dikjarazzjoni a fol. 19 *et seq* tal-process). Il-wirt ta' ommhom Giuseppa Manicaro gie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata fid-19 ta'

Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Antonella Navarro (ara dikjarazzjoni a fol. 26 *et seq* tal-process).

Illi dwar l-azzjoni *actio familiae erciscundae* fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuela Jeffries et -vs- Raymond Jeffries et** deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla nhar it-28 ta' Novembru, 2013 inghad illi:

> 'Fost il-prinċipji li jirregolaw il-qasma ta' ġid in komun, wieħed isib li (a) kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu ta' ġid in natura, (b) f'kull sehem għandha tiddaħħal l-istess kwantita' ta' mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur u (ċ) li l-ishma hekk formati għandhom, bħala regola, jittellgħu bix-xorti jekk l-ishma li jkunu qegħdin jinqasmu jkunu ndaqs.'

Inghad ukoll mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Assunta Chircop -vs- Pawlu Calleja et** deciza nhar it-12 ta' Novembru, 1951 illi:

> 'Meta tigi ezercitata L-azzjoni ghall-qasma ta' assi ereditarju ghandu jingieb ghall-qasma dak kollu li jidhol f'dak l-assi, b'mod illi m'ghandu jibqa' xejn indiviz minn dak li jidhol f'dak l-assi. Ghalhekk, fil-likwidazzjoni preordinata ghall-qasma ghandhom jigu migjuba l-beni kollha formanti parti mill-assi; ghax divizjonijiet parzjali ma humiex permessi jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-kondividenti kollha li jhallu in komun xi haga li ghandha tkun espressament u partikolarment indikata. Ghaldaqstant jekk l-assi ereditarju li tieghu tintalab il-qasma jkollu sehem minn assi ohra li ghad ma gewx likwidati, dak l-assi ma jistax jigi likwidat u maqsum qabel ma ssir il-likwidazzjoni ta' dawk l-assi l-ohra biex jigi stabbilit is-sehem li minn dawk l-assi l-ohra jmiss is-

sehem li tieghu tintalab il-qasma'.

<u>Assi in divizjoni:</u>

<u>Assi mmobbli:</u>

Illi bhala proprjetajiet immobbli in divizjoni, mill-atti jirrizulta li l-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro kellhom is-segwenti:

1. "Joe's Farm" ta' Triq id-Dejma, Hal Tarxien – Dan il-fond kien inxtara fiz-zwieg bejn il-partijiet (ara kuntratt ta' xiri a fol. 82 *et seq* tal-process).

   Jinghad li l-arja tal-fond "Joe's Farm", minghajr numru ufficjali f'Triq Dejma, Tarxien inbieghet permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 21 ta' Marzu, 1990 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, minn Joseph Manicaro lill-ibnu Nazzareno Manicaro (ara kuntratt ta' bejgh a fol. 88 *et seq* tal-process);

2. 'Gawhra House', Triq Lanzon, Hal-Tarxien – jirrizulta li dan il-fond gie mibjugh fil-mori tal-kawza.

   Ghalhekk dan il-fond m'ghadux jifforma parti mill-immobbli in divizjoni.

Illi dawn iz-zewg proprjetajiet jirrizultaw mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li ghalihom sar referenza aktar il' quddiem.

Assi mobbli:

Illi l-kawza giet intavolata mhux biss sabiex jigu divizi l-assi mmobbli, izda wkoll sabiex jigu divizi l-assi mobbli li kienu jappartjenu lill-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro.

Ir-rikorrenti Moira Schembri Manicaro fl-affidavit a fol. 53 tal-process taghmel referenza ghall-mobbli bhala li jikkonsistu f'ghamara u gojjelli li kienu jinsabu fil-fond 'Gawhra House', Triq Lanzon, Hal-Tarxien - residenza tal-genituri taghha. Madanakollu tul il-process kollhu ma tressqu l-ebda provi dwar l-ezistenza ta' dawn il-mobbli msemmija.

Sussegwentament fil-verbal tal-1 ta' Lulju, 2020 ir-rikorrenti ddikjarat li mhux tinsisti fuq il-mobbli izda tinsisti fuq il-bejgh tal-proprjeta' immobbli. Ghaldaqstant fid-dawl tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, il-Qorti mhux ser tinoltra oltre fit-talba ghad-divizjoni tal-mobbli.

Divizjoni tal-proprjeta' mmobbli u valur taghha:

Illi f'zewg okkazzjonijiet dak tat-2 ta' April, 2019 (fol. 51) u fit-23 ta' Mejju, 2019 (fol. 55) il-partijiet kollha qablu li l-fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli. Stante li kien hemm dan il-qbil bejn il-partijiet, l-irwol tal-Perit Tekniku Valerio Schembri, li gie nominat fis-seduta tat-23 ta' Mejju, 2019 (fol. 55), kien limitat sabiex jaghmel il-valutazzjoni tal-fond "Joe's Farm", minghajr numru ufficjali f'Triq Dejma, Tarxien.

Illi r-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri gie pprezentat nhar il-21 ta' Ottubru, 2019 u mahluf nhar il-11 ta' Frar, 2020 u jinsab esebit fl-atti a fol. 67 *et seq* tal-process. Fil-valutazzjoni

tieghu l-Perit Tekniku ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-arja tal-fond hija proprjeta' ta' terzi u cioe' tal-konvenut Nazzareno Manicaro. Bhala valutazzjoni tal-proprjeta huwa kkonkluda s-segwenti:

> **'VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA**
>
> 01 Wara li kkunsidra il-fatturi elenkati fis-suespost, l-esponenti huwa tal-fehma illi l-valur (prezz fis-suq) tal-propjeta in kwistjoni libera u franka huwa €975,000.00.'

<u>Ishma tal-partijiet:</u>

Illi jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet li kull wiehed u wahda minnhom ghandha l-kwota ta' settima parte ($^1/_7$). Dan huwa kkonfermat mit-testment *unica charta* tal-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro tas-27 ta' Lulju, 2001 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia a fol. 15 *et seq* tal-process, liema testment ma giex varjat, li permezz tieghu hallew lis-seba' wliedhom werrieta universali fi kwoti ndaqs bejniethom. Ghalhekk l-Qorti m'ghandiex diffikulta li tiddikjara li l-partijiet ghandhom il-kwota ta' settima parte ($^1/_7$) kull wiehed/wahda minnhom.

<u>Bejgh bil-licitazzjoni:</u>

Illi l-uniku fattur li jirrizulta lill-Qorti li m'hemmx qbil fuqha bejn il-partijiet dwar din il-porprjeta' hija t-talba ghall-bejgh bil-licitazzjoni. Infatti l-intimati Pauline Borg, Lucienne Azzopardi Manicaro, Charmaine Ferriggi u Joseph Manicaro fir-risposta guramentata taghhom tas-27 ta' Marzu, 2019 fid-disa (9) eccezzjoni opponew ruhhom ghar-rimedju tal-licitazzjoni u sostnew illi dan huwa mezz eccezzjonali u straordinarju applikabbli meta l-qasma ma tistax issir komodament.

Sussegwentement huma sahqu li jinsistu ghal bejgh tal-fond fis-suq.

Illi da parti tal-intimati Mario u Nazzareno sive Renald Manicaro dawn m'opponewx ghall-bejgh bil-licitazzjoni pero' sahqu li qabel ma tkun tista ssir divizjoni ghandhom jittiehdu passi sabiex issir manutenzjoni tal-fond u jigi mmassimizzat il-valur tal-fond.

Illi l-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju, 1969 dwar il-bejgh bil-licitazzjoni gie dikjarat kif isegwi:

> 'il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi.'

L-Artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jirregolaw l-kwistjoni tal-bejgh bil-licitazzjoni fl-eventwalita' li wiehed mis-sidien ta' fond ma jridx jibqa' iktar in komunjoni ma' ohrajn. Skont l-Artikolu 518 (1) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, m'hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi ezegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li:

'Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga.'
(ara wkoll **Grech -vs- G. Zammit** – Appell Civili 15.07.69,

Giovanni Bugeja -vs- Prof. Don P.P. Saydon (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe -vs- AIC Gustavo Romeo Vincenti** – App Civ. 29.03.1957)

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, l-Artikolu 502 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid kif isegwi:

> 'Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura.'

Purche' li dan jista' jsir: '…bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba, il-beni jistghu jigu hekk maqsuma…' skond l-Artikolu 501(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:

> 'Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.'

L-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jispjega f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikatament imsemmi illi:

> '(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 tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.
>
> (2) L-istess isir jekk, f'qasma ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tieħu.'

Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jiehdu s-sehem taghhom in natura, madanakollu, kif ikkonfermaw il-partijiet stess, fil-kaz odjern il-fond mhux wiehed komodament divizibbli b'dan li huwa mpossibli li l-partijiet jiehdu sehemhom in natura. In vista ta' dan il-Qorti din il-Qorti ma tistax taqbel mal-eccezzjoni tal-intimati Pauline Borg et fejn qed jitolbu li ma tawtorizzax il-bejgh bil-licitazzjoni sabiex isir il-bejgh fis-suq. Il-Qorti rat mill-atti li l-partijiet kellhom zgur sa mis-sena 2017 (minn wara l-mewt ta' ommhom Giuseppa Manicaro) sabiex jaslu fi ftehim u ippruvaw jbieghu l-fond fis-suq, erba' snin wara dan ghadu ma sehhx. Din il-Qorti sahansitra ddifferiet il-kawza ghad-decizjoni fit-tul sabiex taghti cans lill-partijiet jaslu ghal ftehim u jbieghu il-proprjeta' huma fis-suq hieles izda dan baqa' ma sehhx. F'dan l-istadju il-Qorti ghalhekk tqis li ma hemm xejn fil-ligi li jzomm lill-Qorti milli tawtorizza l-bejgh bil-licitazzjoni kif mitlub.

Finalment fic-cirkustanzi tal-kaz odjern il-Qorti tqis li jkun fl-ahjar interess tas-sidien kollha li fil-bejgh bil-licitazzjoni tigi awtorizzata il-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei, anke ghaliex tali partecipazzjoni hija mposta mill-ligi fl-Artikolu 521 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

'(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.'

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dawk hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-kontendenti kollha huma ko-proprjetarji fi kwoti indaqs bejniethom ta' 1/7 kull wiehed tal-beni provenjenti mill-wirt tal-mejtin Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro u cjoe tal-fond *ossia* razzett "Joe's Farm" li jinsab fi Triq id-Dejma gewwa Hal Tarxien;

3. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba stante li r-rikorrenti ddikjarat li mhux qed tinsisti fuq il-mobbli appartenenti lill-genituri taghha Giuseppe u Giuseppa konjugi Manicaro;

4. Tichad it-tielet, ir-raba' u l-hames talba stante li rrizulta li l-fond in kwistjoni mhux wiehed komodament divizibbli;

5. Tilqa' s-sitt talba u stante li l-fond mizmum in komunjoni mhux komodament divizibbli, tordna li l-fond bl-indirizz Joe's Farm, Triq id-Dejma, Tarxien, jigi mibjugh in licitazzjoni, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, b'dana li ghall-bejgh tal-istess ghandu jigi tenut kont il-valur dikjarat mill-Perit Valerio Schembri fir-rapport a fol. 68 et seq tal-process, filwaqt li r-rikavat ghandu jinqasam bejn il-

kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom u cioe' ta' $^1/_7$ mis-somma totali lil kull parti.

L-ispejjez tal-kawza, billi din hija wahda ta' divizjoni ta' beni posseduti in komun, ghandhom jigu sopportati mill-partijiet kollha skont l-ishma rispettivi taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Settembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021