DIVIZJONI

BEJGH B'LICITAZZJONI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis 30 ta' Mejju 2019

Kawza Numru : 25
Rikors Guramentat Numru : 187/2018/LSO

Tadhg Muiris maghruf bhala Maurice O'Scanaill u martu Alexandra Xuereb

vs

Dr Martin Fenech u l-PL Gerald Bonello b' digriet tat-22 ta' Marzu 2018 gew

mahtura kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-successuri ncerti u mhux maghrufa tal-mejta Maria Glasson; u lill-assenti ahwa Chelsea Brennan u Danielle Marjamaa, ulied il-mejjet Joseph Brennan (jnr), u biex jirrapprezentaw lill-assenti Helen Elizabeth, Winifred u Leonide ahwa Brennan, ulied il-mejjet Joseph Brennan Snr

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Tadhg Muiris sive Maurice O'Scanaill [ID. 39113L] u martu Alexandra Xuereb nee' Brennan [ID. 0450465M] datat 27 ta’ Frar 2018 fejn bil-gurament taghha Alexandra Xuereb kkonfermat:-

Illi r-rikorrenti flimkien huma l-proprjetarji ta' 2067/2560 sehem indiviz mid-dar 180 u 182, gia' 17 u 18. Cospicua Road, Paola, li akkwistaw in forza ta' forza ta' erba’ (4) kuntratti kollha datati l-erbgha u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (24/06/2017) in atti Nutar Dottor Ruth Antoinette Antoncich (Ara Dok. "A", "B", "C" u "D" esebiti)

Illi r-rikorrenti Alexandra Xuereb wahedha hija l-proprjetarja ta' 351/2560 sehem indivizi ta' l-imsemmija dar 180 u 182, gia' 17 u 18, Cospicua Road, Paola, in parti li hija kienet wirtet minghand ommha Mary Xuereb Brennan (Ara Dikjarazzjoni "causa mortis" tas-sebgha u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmienja (27/10/2008), in atti Nutar Dottor Michel Dingli (Ara Dok. "E" hawn unit), kif korrett in forza ta' kuntratt ta' l-erbgha u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (24/06/2017) (Ara Dok. "F" hawn unit), in atti Nutar Dottor Ruth Antoinette Antoncich, u in parti li kien gie donat lilha minn Ronald Woodfield in forza ta' kuntratt tal-hmistax ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (15/06/2013) (Ara Dok. "G" hawn unit) kif eventwalment korrett in forza ta' kuntratt ta' l-erbgha u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (24/06/2017) (Ara Dok. "H" hawn unit), it-tnejn in atti Nutar Dottor Ruth Antoinette Antoncich;

Illi l-kumplament sehem indiviz ta' l-istess dar jappartjieni hekk: in kwantu ghal wiehed minn erbghin (1/40) sehem indiviz lis-successuri ncerti u mhux maghrufa tal-mejta Maria Glasson peress illi meta dina d-dar kienet originarjament akkwistata minn William Brennan in forza ta' kuntratt tat-tletin ta' Awwissu tas-sena elf disa’ mija u tlieta u tletin (30/08/1933), in atti Nutar Dottor Emmanuele Agius, huwa kien akkwista biss disgha u tletin minn erbghejn (39/40) sehem indiviz [Ara Dok. "I" hawn unit]; u in kwantu ghal disgha u tletin minn elf, mitejn u tmenin (39/1280) sehem indiviz appartenenti lill-assenti Chelsea u Danielle ahwa Brennan bhala successuri ta' missierhom Joseph Brennan (jnr);

Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu aktar in komunjoni u d-dar in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet;

Jghidu ghalhekk l-intimati l-ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara illi d-dar bin-numru ufficjali 180 u 182, gia' 17 u 18, Cospicua Road, Paola, tappartjieni in kwantu ghal 2067/2560 sehem indiviz liz-zewg rikorrenti flimkien; in kwantu ghal 351/2560 sehem indiviz lir-rikorrenti Alexandra Xuereb wahedha; in kwantu ghal 1/40 sehem indiviz lis-successuri ncerti u mhux maghrufa tal-mejta Maria Glasson; u in kwantu ghal 39/1280 sehem indiviz lill-assenti ahwa Chelsea Brennan u Danielle Marjamaa, ulied il-mejjet Joseph Brennan (jnr);

2. Tiddikjara illi l-imsemmija dar 180 u 182, gia' 17 u 18, Cospicua Road, Paola, mhijiex komodament divizibbli skont il-kwoti spettanti lill-partijiet rispettivament;

3. Konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni ta' l-istess dar fuq imsemmija, u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skont il-kwoti rispettivi taghhom.

Bl-ispejjez komprizi dawk tar-Rikors ghan-nomina ta' kuraturi deputati kontra l-intimati minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta' Mejju 2018.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Tadhg Muiris k/a Maurice O'Scanaill [ID. 39113L] et datata 3 ta' April 2018 a fol 125 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgboha tordna l-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza fl-ismijiet premessi billi jigu kancellati l-kliem "nee` Brennan" minn wara l-kliem "Alexandra Xuereb".

Rat ir-rikors rikors ta' Tadhg Muiris k/a Maurice O'Scanaill [ID. 39113L] et datata 8 ta' Gunju 2018 a fol 138 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgboha tordna :

1. li l-kuraturi deputati jigu nominati wkoll "biex jirrapprezentaw lill-assenti Helen Elizabeth, Winifred, u Leonide ahwa Brennan, ulied il-mejjet Joseph Brennan (Snr)" u dan jigi inserit fl-ahhar ta' l-okkju tar-Rikors Guramentat; u

2. il-korrezzjoni fir-Rikors Guramentat billi fl-ahhar tat-tielet paragrafu u fl-ahhar tal-Ewwel Talba jitnizzlu l-kliem "u lil Helen Elizabeth, Winifred u Leonide ahwa Brennan, ulied il-mejjet Joseph Brennan (Snr)". U l-Qorti laqghet it-talbiet kif dedotti purche li s-sehem jigi stabbilit fit-trattazzjoni tal-kawza.

Rat in-nota ta' Dr Martin Fenech datat 30 ta' Novembru 2018 flimkien ma' *email* attaccjeta a fol 147 u 148 rispettivament.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 29 ta' Jannar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza l-Qorti giet infurmata li l-Perit Mario Cassar baghat jinformaha li ma setax jahlef ir-rapport illum peress li jinsab fuq xoghol Ghawdex. Deher Dr Antoncich, ghall-atturi prezenti fl-Awla, li ghal kull buon fini rrimetta ruhu ghar-rapport. Deher Dr Martin Fenech li ghamel referenza ghall-*email* a fol 148 tal-process, u nforma lill-Qorti li ma rceviex risposta, u ghaldaqstant iddikjara li ma kellux provi u rrimetta ruhu ghar-rapport. Il-Qorti tat lill-Perit Cassar gimgha zmien biex jahlef ir-rapport fir-Registru, u previa li jaghmel hekk, halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-28 ta' Marzu 2019 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tat-28 ta' Marzu 2019 fejn il-kawza giet differita ghall-istess skop tal-verbal precedenti ghat-30 ta' Mejju 2019.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti, minhabba li ma jridux jibqghu fi stat ta' komproprjeta`, qed jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta` 180, 182 gja` 17 u 18 Cospicua Road Paola, appartenenti lill-partijiet indivizibilment bejniethom.

Illi din il-Qorti trid tistabilixxi l-kwota appartenenti lill-partijiet, kif ukoll tara jekk it-talba ghall-bejgh b'licitazzjoni hijiex ammissibbli sabiex ir-rikavat ikun jista' jigi assenjat lill-partijiet skont il-kwoti rispettivi taghhom.

Provi:

Alexandra Xuereb xehdet permezz ta' affidavit (fol 131-133) u qalet li hi bint George Xuereb u Mary nee` Brennan u hi mizzewga lil Tadhg Muiris maghruf bhala Maurice O' Scanaill. Spjegat li n-nannu taghha William Brennan, kien matul iz-zweg tieghu akkwista 39/40 indivizi tal-imsemmi fond in forza ta' kuntratt datat 30 ta' Awwissu 1933. Qalet ir-rimanenti 1/40 sehem indiviz kien jappartjeni lil Maria Glasson, li mietet fl-esteru fil-hamsinijiet.

Semmiet li wara d-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 27 ta' Ottubru 2008 (Dok E) kif korrett permezz ta' kuntratt (Dok F) datat 24 ta' Gunju 2017, ghaddew biex jakkwistaw l-ishma tal-imsemmi fond. Iddeskriviet li l-ishma tal-fond **de quo** jikkonsistu fis-segwenti:

351/2560 sehem indiviz lil Alexandra Xuereb
2067/2560 sehem indiviz lil Alexandra Xuereb u lil zewgha Maurice O 'Scanaill flimkien
1/40 sehem indiviz lis-successuri ta' Maria Glasson
39/1280 sehem indiviz lil Chelsea Brennan, Danielle Marjamaa, Helen Elizabeth, Winifred u Leonide ahwa Brennan.

Ziedet tghid li hi u zewgha inkarigaw lill-Perit Tony Muscat biex ihejji rapport dwar il-fond in kwistjoni. Hi esebiet ir-rapport tal-perit imsemmi bhala Dok J fejn il-Perit stma l-valur tal-fond fl-ammont ta' Ewro 83,000. Esebiet ukoll Dok K, fejn hemm deskrizzjoni tar-restrizzjonijiet tal-imsemmija dar. Esebiet l-arblu tal-familja tar-razza bhala Dok L.

Rapport tal-Perit Mario Cassar

B'digriet ta' din il-Qorti, diversament preseduta tal-14 ta' Gunju 2018, gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala perit arkitett (fol 129) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol. 151 *et sequens* tal-process.

Illi wara li l-Perit Tekniku kkonsidra diversi fatturi, bhal fatt li l-proprjeta` li hija residenza wahda, mhijiex fi stat abitabbli u ilha hafna snin dizabitata. Ikkonsidra wkoll, li l-proprjeta` kienet giet regolarizzata b'applikazzjoni ta' zvilupp Ref. Nru. RGOO212/17. *Di piu`*, l-proprjeta`ghandha bzonn spejjez ingenti biex tigi restawrata u tingieb fi stat abitabbli.

B'referenza ghall-valutazzjoni tal-fond. Il-Perit Arkitett ivvaluta l-proprjeta` bil-valur tas-suq prezenti fl-ammont ta' Ewro150,000. Gie kkonstatat li l-ishma referibbilment ghall-proprjeta` in kwistjoni huma s-segwenti:

1. 2418/2560 huma tal-atturi
2. 1/40 jappartjeni ghall-assenti Maria Glasson
3. 39/1280 jappartjeni lill-assenti Chelsea Brennan, Danielle Marjamaa, Helen Elizabeth, Winifred u Leonide Brennan.

Il-Perit Tekniku kkonkluda wkoll li l-proprjeta` mhijiex komodament divizibbli.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu ta' zmien, hekk kif stabbilit mil-ligi.

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Fil-kawza **"Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

"*Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jiridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili. Illi skont l-artikolu 518(1), meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma 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 esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti."*

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat bl-**artikolu 515** *et sequitur* tal-Kap 16.

Illi ghalkemm il-bejgh b'licitazzjoni ta' beni immobbli jista' jsir bil-mod li jaqblu dwaru s-sidien kollha, jekk kemm-il darba jsir b'ordni tal-Qorti f'sentenza jew ghax ma jkunx hemm fehma wahda bejn is-sidien kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi segwita hija mhollija f'idejn il-Qorti.[1]

*(*Ara f'dan is-sens **"Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et"** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

[1] Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. **(artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[2] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**). F'kaz li jkunu komodament divizibbli, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. (**"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983).

Fejn ma jistghux jinqasmu komodament u minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati, l-beni ghandhom jigu licitati. (**"Speranza Vella vs Antonio Sciberra noe"**. P.A. 6 ta' Marzu 1948; u "**Herbert Conti vs George Tonna"** P.A. 24 ta' Marzu 1983).

---

[2] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. et – dec. fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)

<u>Applikazzjoni ta' dawn il-principji għall-kaz in ezami.</u>

Fil-kaz odjern, l-opinjoni li l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli hija sorretta bil-perit mahtur mill-Qorti u ghalhekk jehtieg li l-immobbli jigi licitat.

Ikkonsidrat, li l-avukat Dr. Martin Fenech, irrefera ghall-email li baghat lill-assenti a fol 148, u rrileva fil-verbal datat 29 ta' Jannar 2019 (fol 150) li ma rceviex risposta, b'hekk irrimetta ruhu ghar-rapport tal-Perit Tekniku.

Ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ghandha tiskarta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku.

Jirrizulta li permezz ta' erba' kuntratti esebiti minn Dok A sa D annessi mar-rikors promotur, kollha datati 24 ta' Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruth Antoinette Antoncich l-istess rikorrenti akkwistaw sehem indiviz ta' 2067/2560 mid-dar 180 u 182, gia' 17 u 18. Cospicua Road, Paola. Jirrizulta wkoll, li Alexandra Xuereb hija proprjetarja ta' 351/2560 sehem indiviz tal-imsemmi fond, li hija wirtet minghand ommha Mary Xuereb Brennan, kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis*, Dok E datat 27 ta' Ottubru 2008, kif eventwalment korrett b'kuntratt datat 4 ta' Gunju 2017, Dok F, u *in parte* dak donat lilha b'kuntratt ta' donazzjoni Dok G sussegwentement korrett ukoll b' Dok H, datat 24 ta' Gunju 2017. Illi kif premess, sehem indiviz ta' wiehed minn erbghin (1/40) huwa dovut lis-successuri ta' Maria Glasson, peress li meta William Brennan kien akkwista b'kuntratt datat 30 ta' Awwissu 1933, esebit bhala Dok I. Ghalhekk, ir-rimanenti sehem indiviz

ta’ 39/1280 jappartjeni lill-assenti Chelsea Brennan u Danielle Marjamaa bhala successuri ta’ missierhom Joseph Brennan (jnr) u lil Helen Elizabeth, Winifred u Leonide ahwa Brennan, ulied il-mejjet John Brennan (Snr).

Din il-Qorti ser toqghod fuq il-provi esebiti mar-rikors promotur, *ai fini* tal-ishma appartenenti lil kull wiehed mill-partijiet tal-fond mertu. Jigi osservat ukoll, li b’referenza ghall-kwoti u l-ishma rispettivi tal-partijiet li m’hemm l-ebda kontestazzjoni da parti tal-intimati.

Illi din il-Qorti ser takkolji il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Tekniku u konsegwentement ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi, billi tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi d-dar bin-numru ufficjali 180 u 182, gia' 17 u 18, Cospicua Road, Paola, tappartjieni in kwantu ghal 2067/2560 sehem indiviz liz-zewg rikorrenti flimkien; in kwantu ghal 351/2560 sehem indiviz lir-rikorrenti Alexandra Xuereb wahedha; in kwantu ghal 1/40 sehem indiviz lis-successuri ncerti u mhux maghrufa tal-mejta Maria Glasson; u in kwantu ghal 39/1280 sehem indiviz lill-assenti ahwa Chelsea Brennan u Danielle Marjamaa, ulied il-mejjet Joseph Brennan

(jnr) u lil Helen Elizabeth, Winifred u Leonide ahwa Brennan, ulied il-mejjet John Brennan (Snr);

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara li l-imsemmi fond 180 u 182, gja` 17 u 18, f'Cospicua Road Paola mhuwiex komodament divizibbli skont il-kwoti spettanti lill-partijiet rispettivament;

3. Tilqa’ t-tielet talba u konsegwentement tordna li jsir il-bejgh b’licitazzjoni bil-procedura mfissra bil-ligi ghall-bejgh bl-irkant tal-proprjeta` 180 u 182 gja` 17 u 18 Cospicua Road Paola, bid-drittijiet u bil-pertinenza kollha taghha, kif deskritta fir-rapport tal-Perit Mario Cassar tat-12 ta' Novembru 2019, liema rapport jifforma parti integrali ta' din is-sentenza, b’dan li r-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma rispettivi taghhom kif fuq imfissra, abbazi tal-istima moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu ta’ mija u hamsin elf ewro (€150,000).

Tordna li l-bejgh b’licitazzjoni isir it-Tlieta 30 ta’ Lulju 2019 fil-11:00a.m. fil-bini tal-Qorti.

Tordna li s-sehem ta' 1/40 indiviz spettanti lis--successuri ncerti u mhux maghrufa tal-mejta Maria Glasson wara li jitnaqqsu l-ispejjez gudizzjarji relatati mal-licitazzjoni u ma' din il-kawza jigu depositati taht l-awtorita' ta' din il-Qorti mill kuraturi deputati sabiex jigu zbankati minn min ikollu l-jedd ghalihom, fuq ordni tal-Qorti kompetenti.

L-ispejjez tal-kawza, jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi tal-partijiet fil-fond mertu tal-kaz, hlief tal-Kuraturi li jithallsu skont il-ligi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta’ Mejju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2019