QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar 2016

Kawza Numru : 27
Rikors Guramentat Numru : 808/2014/LSO

Violet Degabriele - Passport No. 598904

vs

Dr Noel Bartolo u l-PL Quentin Tanti li b' digriet tat-12 ta' Frar 2015 gew mahtura bhala Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti minn Malta, Tony Veneziani, Domenique Simpson u

Jason, Leanne u Patricia, ilkoll O'Malley

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Violet Degabriele datat 16 ta’ Settembru 2014 fejn esponiet: -

Ilii hija tigi bint Carmela Veneziani li mietet fis-6 ta' Jannar 2012, ta' 87 sena f’Tas-Sliema, fil-fond fejn kienet tirresjedi f'Numru 33, Flat 1, Triq Nicola Isouard. Dok.'A'.

Illi ommha halliet l-ahhar Testment taghha fl-Atti tan-Nutar Daniela Vella Borda, tas-6 ta' Otttubru 2009. Dok.'B' 'C' u 'D'.

Illi f’tali Testment, barra li thalli prelegat lir-rikorrenti hija tinnomina bhala eredi taghha universali lir-rikorrenti u lill-intimati f’dan ir-rikors, li safejn taf l-esponenti kollha jinsabu barra minn Malta.

Illi t-testattrici halliet bhala wirt taghha l-fond ta' residenza taghha, l-ghamara u l-oggetti fit-*flat*, u somma zghira fl-HSBC p.l.c., barra il-qabar u diversi djun gravanti l-beni tat-testattrici. Dok. 'E'.

Illi l-esponenti ma tafx fejn jirresjedu l-eredi l-ohra msemmija fit-Testment u ma ghandhiex kuntatti maghhom.

Ghalhekk ma tistax wehidha tiddisponi mil-fond fuq imsemmi li t-testattrici tidderigi lill-eredi, issa ko-propjetarji, biex ibieghuh.

Illi minkejja l-isforzi taghha u tal-Ezekuttrici Testamentarja, nominata fit-Testment, fil-Qorti ta' Gudisdizzjoni Volontarja, dawn waslu biex tali Qorti tiddekreta li huma l-eredi li ghandhom ibieghu il-fond.

Illi l-eredi ghalhekk huma ko-propjetarji tal-*flat* fuq imsemmi u l-esponenti ma tridx tibqa' f'dil-ko-proprjeta`, waqt li l-fond mhux komodament divizibbli u jehtieg li ssir il-licitazzjoni tieghu.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti 'l ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li l-fond, fi Flat 1, Numru 33, Triq Nicola Isouard, f'Tas-Sliema, mhux komodament divizibbli bejn l-eredi okkorrendo *priva nomina* ta' Perit Arkitett biex jistima' l-fond.

2. Tordna l-bejgh tal-istess *flat* in licitazzjoni.

3. Tordna li mir-rikavat, skont id-direzzjoni tat-Testment, jithallas il-prelegat lir-rikorrenti, u wara jinqasam ir-rimanenti fondi bejn l-eredi ugwalment previa hlas iehor ta' dejn tal-mejta Carmela Veneziani.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-rikors ta' Violet Degabriele datat 16 ta' Settembru 2014 a fol 17 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha, tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Tony Veneziani, Domenique Simpson u Jason, Leanne u Patricia Ikoll O'Malley, fl-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti; u l-Qorti kif diversament presjeduta innominat lill Dr Noel Bartolo u l-PL Quentin Tanti, kif jidher bid-digriet moghti fit-12 ta' Frar 2015 a fol 14 tal-process.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Noel Bartolo (ID 543473(M)) u I-P.L. Quentin Tanti fil-kwalita` taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti assenti Tony Veneziani, Dominique Simpmson, u Jason, Leanne u Patricia Ikoll O'Malley datata 30 ta' Marzu 2015 (fol 34) fejn esponew :-

1. IIIi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirrizervaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirrnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rapprezentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk ghandha informazzjoni ohra, oltre dik diga provduta fir-rikors guramentat.

2. Salvi jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 3 ta' Dicembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Noel Bartolo bhala Kuratur li nforma lill-Qorti li ma rceviex risposta mill-assenti ghall-ittra tieghu tad-9 ta' Ottubru 2015, u rrimetta ruhu ghar-rapport tal-Perit Tekniku. Deher Dr Thomas Abela ghall-attrici. Il-Qorti ghaldaqstant ddikjarat li l-provi huma maghluqa. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' Frar 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attrici qed titlob l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta`, numru 33, Flat 1, Triq Nicola Isourd, Tas-Sliema appartenenti lill-partijiet indivizibbilment bejniethom. L-intimati huma assenti hu jinsabu rappresentati minn kuraturi deputati.

Provi Prodotti:

Violet Degabriele xehdet b'affidavit (fol 41-42) li hija bint Carmela Veneziani, u li meta mietet ommha hi kienet Malta u rrangat kollox u hallset ghall-ispejjez funerarji ta' ommha, u hallset ukoll ghad-denunzja. Semmiet li l-ezekutrici testamentarja li halliet ommha, meta pprocediet biex tbiegh il-fond in kwistjoni, ma nghatatx l-awtorizzazzjoni *stante* li sostniet li skont it-testment il-bejgh kellu jsir mill-eredi. Ir-rikorrenti spjegat li l-eredi kollha joqghodu barra minn Malta u mghandhiex l-indirizzi ta'

kulhadd u ghalhekk, rrikorriet ghall-Qorti biex il-bejgh isir skont il-ligi.

Rapport tal-Perit Mario Cassar:

B'digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' Mejju 2015 gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala perit arkitett. (fol36). U r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 47 *et sequitur* tal-process.

Jirrizulta mid-deskrizzjoni peritali, li l-fond in kwistjoni huwa terran li ilu mibni madwar tmenin sena, u wiehed jaccedi ghalih minn entratura komuni ta' zewg appartamenti ohra. Gie moghti l-metri kwadri ta' kull kamra u tal-kuritur u l-bitha interna u tal-bitha ta' wara fil-fond. Gie deskritt ukoll il-manutenzjoni tal-fond, fejn intqal mill-Perit li l-istruttura tinsab fi stat accettabbli ta' manutenzjoni, izda l-kamra tal-banju u l-kcina jinsabu fi stat hazin ta' manutenzjoni.

Wara dawn il-punti kkonsidrati, u tenut kont tal-lok fejn tinsab din il-proprjeta`, il-valur tal-proprjeta` fil-prezent giet stmata mill-Perit, abbazi tal-'European Valuation Standards 2009 TEGOVA', fl-ammont ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000).
Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu taz-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."*[1]

Il-bejgh b'licitazzjoni hu regolat bl-artikolu 515 *et sequitur* tal-Kap 16. skont liema ghandu jsir tali bejgh meta l-fond mhuwiex komodament divizibbli (**art.515**), li kull wiehed mill-konsorti jista' jitlob il-bejgh bl-irkant **(art 516)**, li jistghu jigu ammessi oblaturi estranei **(art.517)** u li l-bejgh isir taht is-setgha tal-Qorti (**art 520**).

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.[2]

Principji Legali

Ikkonsidrat ukoll li t-talba sabiex gid immobli 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

[1] **Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et.** P.A. – 22 ta' Jannar 1999
[2] Artikolu 521(1) tal-Kap 16.

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.[3] 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**).

Fil-kaz **"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983 intqal:

"Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn l-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat il-kaz **"Speranza Vella vs Antonio Sciberras noe"**. P.A. 6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

---

[3] 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)

"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."

Fil-kawza **"Herbert Conti vs George Tonna"** P.A. 24 ta' Marzu 1983 inghad:

*"Mill-banda l-ohra l-**artikolu 552 tal-Kodici Civili** jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."*

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

Fil-kaz in ezami, ma giex dikjarat specifikatament mill-perit mahtur mill-Qorti li l-fond mhuwiex komodament divizibbli, *stante* li nghataw biss strettament il-kostatazzjonijiet teknici tal-fond. Madankollu, tenut kont tad-daqs tal-fond hekk kif deskritt mill-perit mahtur, u tan-numru ta' komproprjetarji, jidher car li l-fond mhux komodament divizibbli u ghalhekk, l-ahjar mezz, fl-interess komuni ta' kulhadd hija dik ta' bejgh b'licitazzjoni. L-intimati nomine huma residenti barra minn Malta, u l-bejgh tal-fond fil-kaz odjern, ma jilledix id-drittijiet u l-interessi ta' ebda wiehed mill-partijiet involuti. Ghaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, li dan hu l-ahjar mod biex ikun jista' jinqasam ir-rikavat.

Jirrizulta li Carmela Veneziani mietet fis-6 ta' Jannar 2012 hekk kif jidher minn **Dok A** (fol 4). Mit-testment taghha, jirrizulta li thalla prelegat f' assoluta proprjeta` lir-rikorrenti,

u lill-eredi l-ohrajni imsemmija fit-testment, ossia l-intimati. Skont ir-**Raba' Artikolu tat-testment taghha** t-testatrici riedet li "*mal-mewt taghha l-eredi taghha jbieghu"* l-appartament in mertu "*u mir-rikavat jithallas il-prelegat fi flus kontanti mholli mit-testatrici f'dan it-testment fit-Tielet Artikolu, u l-bqija jinqasam bejn l-eredi kif jinghad fis-Sitt Artikolu."*

Bit-**Tielet Artikolu** t-testatrici halliet bi prelegat lir-rikorrenti odjerna l-ammont ta' sebgha u hamsin elf ewro (€57,000).

Bis-**Sitt Artikolu** istitwiet b'eredi universali u proprjetarji assoluti tal-gid taghha lil uliedha Violet Degarbiele, Tony Veneziani u lin-neputija taghha Domenique Simpson, fi kwoti ta' "*tlett kwarti indivizi bejniethom u cioe` kwart indiviz kull wiehed* " u n-neputijiet taghha Jason, Leanne u Patricia ahwa O'Malley ghar-rimanenti kwart indiviz.

Illi jirrizulta li l-ezekutur testamentarju nominata fit-testment ma kellhiex is-setgha li tbiegh l-immobbli billi r-rieda tat-testatrici hija cara u ordnat li l-appartament jinbiegh mill-eredi taghha. Difatti n-nomina tal-ezekutur testamentarju hija wahda semplici.

Illi d-denunzja *causa mortis* saret debitament minn Violet Degabriele izda ghadha ma saritx mill-eredi l-ohra.

Madanakollu ma hemm l-ebda ragun ghaliex il-Qorti m'ghandhiex tghaddi ghall-bejgh tal-proprjeta' u tirriserva d-drittijiet tal-Fisco fir-rigward tas-sehem spettanti lill-ko-eredi.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi**, billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fond mertu tal-vertenza odjerna 33, Flat 1, Triq Nicola Isouard, Tas-Sliema mhuwiex komodament divizibbli.

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna li jsir il-bejgh b'licitazzjoni bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, tal-fond deskritt fir-rikors promotur, u kif deskritt fir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, b'dan li r-rikavat,wara li jithallas il-prelegat imholli lir-rikorrenti, jigi maqsum bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom, cjoe` kwart (1/4) lir-rikorrenti Violet Degabriele, kwart (1/4) lil Tony Veneziani, kwart (1/4) lil Domenique Simpson, u wiehed minn tnax-il sehem (1/12) lil Jason O'Malley, wiehed minn tnax-il sehem (1/12) lil Leanne O'Malley, u wiehed minn tnax-il sehem (1/12) lil Patricia O' Malley.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir **fis-26 ta' Mejju 2016 f'nofsinhar** fil-bini tal-Qorti u kull parti jkollha d-dritt li titlob li l-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali wiehed, mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

3. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, li hekk kif hemm imnizzel fit-testment, l-ewwel jithallas il-prelegat lir-rikorrenti, u wara, previa il-hlas tad-dejn rizultanti tat-testatrici Carmen Veneziani, ir-rimanenti rikavat jinqasam bejn l-eredi skont il-kwoti rispettivi taghhom hawn fuq

imfissra. Tordna li l-bilanc dovut lill-intimati jigi depozitat f'kont bankarju f'isem kull wiehed u wahda minnhom mill-kuraturi hawn nominati li ghandhom ikomplu fil-kurazija taghhom sabiex jamministraw dawn il-kontijiet konguntivament u jithallas lill-intimati s-sehem taghhom wara li jsir il-hlas ghas-successjoni ta' sehemhom *causa mortis.*

L-ispejjez kollha gudizzjarji inkluzi l-ispejjez tal-kuraturi u ghall-bejgh bl-irkant jithallsu mill-partijiet fil-kwoti ereditarji rispettivi taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
25 ta' Frar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
25 ta' Frar 2016