MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-26 t'April, 2019.

Rikors Numru 791/2018 SM

Catherine Vella (detentrici tal-Karta ta' l-identita` numru 339950M); Alfred Cachia (detentur tal-karta ta' l-identita` numru 429039M); Tereza *sive* Tessie Cachia (detentrici tal-karta tal-identita` numru 178549M; Dominic Cachia (detentur tal-karta ta' l-identita` numru 573043M) f'ismu proprju u bhala prokuratur specjali tal-assenti Saviour Cachia (detentur tal-passaport Kanadiz bin-numru HN184649); Edwin Cachia (detentur tal-Passaport Kanadiz bin-numru GB504188); Josephine Cachia (detentrici tal-passaport Kanadiz bin-numru HK885210); Mary Ryan nee` Cachia (detentrici tal-Passaport tar-Renju Unit bin-numru 513974770); Pauline Lijio Nee` Cachia (detentrici tal-Passaport Kanadiz bin-numru HC180627); Alan Bartlett (detentur

tal-Passaport Kanadiz bin-numru AB811317); Leslie Frank Bartlett (detentur tal-Passaport tar-Renju Unit bin-numru 507941299); Helen Margaret Sinclair (detentrici tal-Passaport tar-Renju Unit bin-numru 209271550)

vs.

Carmelo Cachia (detentur tal-karta ta' l-identita` numru 537940M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat il-31 ta' Lulju, 2018, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti:

1.1. Illi huma komproprjetarji ta' dar, garaxx u gnien interkonnessi numri 20 u 22, Triq Santa Katerina, l-Qrendi, liema gnien hu retropost ghall-istess, bl-arja u bis-sottoswol tal-istess, libera u franka, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha;

1.2. Illi l-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni ghal aktar minn tliet (3) snin, (ara foll 5);

1.3. Illi r-rikorrenti flimkien ghandhom sehem t'10/11 indivizi tal-proprjeta` *de quo*;

1.4. Illi jixtiequ jbieghu l-proprjeta` in dizamina ghall-prezz u termini indikati fil-konvenju datat it-8 ta' Gunju, 2018, (ara foll 7);

1.5. Illi l-imsemmi konvenju gie debitament registrat mal-awtorita` kompetenti;

1.6. Illi l-prezz pattwit ghall-bejgh tal-proprjeta` *de quo* hu wiehed gust – tenut kont tal-fatt li l-istess ilha abbandunata u tirrikjedi xogholijiet konsiderevoli biex tigi ripristinata f'dar tajba ghall-abitazzjoni;

1.7. Illi r-rikorrenti jixtiequ jbieghu l-imsemmija proprjeta`, (ara foll 33);

1.8. Illi minghajr ebda raguni valida, l-intimat ma jrid ibiegh il-proprjeta` *de quo* lil hadd;

1.9. Illi hadd mill-komproprjetarji involuti m'hu ha jkun ppregudikat bil-bejgh in kwistjoni;

1.10. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex din:

1.10.1. Tawtorizza u tordna l-bejgh tal-proprjeta` fuq indikata ghall-prezz u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju tat-8 ta' Gunju, 2018;

1.10.2. Tappunta lin-Nutar Dottor Anna Marie Agius biex tippubblika l-att finali ta' bejgh, u ghal dan il-ghan tistabbilixxi data, hin u post;

1.10.3. Tahtar kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-intimat f'kaz li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fuq indikat;

1.10.4. Taghti kwalunkwe ordni necessarju *a tenur* tal-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16);

1.10.5. Bl-ispejjez kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet taghha datat it-3 t'Awwissu, 2018, li permezz tieghu appuntat l-istess ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 34);

3. Tirrileva li l-intimat gie debitament notifikat bir-rikors guramentat promotur u bl-avviz ghas-smigh fis-27 t'Awwissu, 2018, (ara foll 42);

4. Rat il-verbal taghha datat it-3 t'Ottubru, 2018, li permezz tieghu gie sottolineat li l-intimat, ghalkemm notifikat kif indikat fil-paragrafu precedenti, naqas jirrispondi ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk jinsab fi stat ta' kontumacja, (ara foll 43);

5. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Novembru, 2018, fejn awtorizzat lill-intimat jissottometti l-posizzjoni tieghu bil-miktub fit-terminu hemm indikat, (ara foll 44);

6. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

7.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

7.1. Illi l-azzjoni odjerna giet istitwita *ai termini* tal-artiklu 495A tal-Kap 16;

7.2. Illi rizultat tal-istess jirrizulta pacifiku li biex tista' tittiehed l-azzjoni odjerna isegwi li jinhtieg li jigu sodisfatti s-segwenti rekwiziti:

7.2.1. Il-komunjoni bejn il-proprjetarji kollha tal-haga ghal aktar minn tliet (3) snin;

7.2.2. In-nuqqas ta' pendenza t'azzjoni ghall-qsim tal-proprjeta` in komun;

7.2.3. In-nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji dwar il-bejgh ta' proprjeta`;

7.2.4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma involuti;

7.2.5. In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw ghall-bejgh tal-proprjeta` bil-kundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza;

Ikkunsidrat:

8. Illi dwar in-natura ta' din l-azzjoni ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmelo *sive* Charles Abela *et* vs. Dr Noel Bartolo *et nomine***, datata t-**30 t'April, 2018**, li f'dan ir-rigward irriteniet is-segwenti:

"... din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe` bejn dawk li jridu l-bejgh, (il-maggoranza skont il-

qies tal-ishma), kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta` fl-interita` taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggoranza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax *a priori* n-necessita` li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero` tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza;

"Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta` partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta` fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha";

Ikkunsidrat:

9. Illi jirrizulta li r-rikorrenti irredigew konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta` in dizamina datat it-8 ta' Gunju, 2018, (ara foll 7);

10. Illi jirrizulta wkoll li permezz ta' dikjarazzjoni specifika r-rikorrenti ddikjaraw li kienu qed jaqblu li jsir il-bejgh *de quo* bil prezz u l-kundizzjonijiet hemm pattwiti;

11. Illi *a tenur* tal-prospett *in atti*, r-rikorrenti ppruvaw ukoll il-kwoti minnhom mizmuma bhala sidien tal-proprjeta` in dizamina, (ara foll 5);

12. Illi mill-istima tal-perit *ex parte* ipprezentata *in atti* jigi stabbilit li ma jirrizulta l-ebda pregudizzju li l-intimat jista' jsofri jekk il-bejgh mitlub jigi awtorizzat, (ara foll 85);

Ikkunsidrat:

13.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li r-rikorrenti ppruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

13.1. Tawtorizza u tordna l-bejgh tal-proprjeta` in dizamina konsistenti f'dar, garaxx u gnien interkonessi numri 20 u 22, Triq Santa Katerina, il-Qrendi, kif fuq indikati, u dan, bil-prezz u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju datat t-8 ta' Gunju, 2018, fuq riferit;

13.2. Tappunta lin-Nutar Dottor Anne Marie Agius biex tippubblika l-att finali ta' bejgh u dan, fi zmien tliet (3) xhur millum u f'post u hin determinat mill-istess Nutar;

13.3. Tappunta kuratur deputat li jkun imissu skont it-turn fid-data ta' din is-sentenza biex jirrapprezenta lill-intimat f'kaz li dan jonqos li jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fuq indikat, u dan, a spejjez tal-istess intimat li ghandhom jinzammu mis-sehem tal-istess intimat;

13.4. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimat.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI