-bejgħ furzat ta' ħaġa in komun
-Art 469A Kodiċi Ċivili

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF GRAZIO MERCIECA LL.D.

Illum it-Tnejn, 30 ta' Lulju, 2019

Rikors Nru. 1248/18

George Cutajar (651957M)

Joseph Cutajar (39446M)

Pia Fenech (939751M)

Noel Cutajar (758160M)

vs

Dr Charmaine Cherrett u PL Madelaine Firman ġew maħtura bħala kuraturi deputati skond digriet tal-24 ta' Jannar 2019 sabiex jirraprezentaw l-interessi tal-assenti Denise Cachia u permezz ta' digriet tat-22 ta' Marzu 2019 il-kuraturi

ġew atromessi u minflok, l-Avukat Maxine Gatt ġiet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza bħala mandatarja tal-intimata

Il-Qorti

Rat ir-rikors li permezz tiegħu ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fond numru 78 Triq Pinto, Ħal Qormi li tiegħu huma komproprjetarji flimkien mal-intimata, skont il-kundizzjonijiet ta' konvenju li huma għamlu ma' terza persuna;

Rat ir-rikors tal-kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimata li hija assenti, li permezz tiegħu eċċepew li ma kinux edotti mill-fatti;

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Marzu 2018 li permezz tiegħu estromettiet mill-kawża lill-istess kuraturi u awtorizzat lill-Avukat Maxine Gatt biex tassumi l-atti bħala mandatarja tal-intimata;

Rat ir-risposta ġuramentata (*recte*: risposta) tal-istess Avukat bħala kuratriċi tal-intimata (fol 47) li permezz tagħha m'oġġezzjonatx għall-bejgħ iżda ma qablitx fuq il-prezz, li kellu jirrifletti l-valur kummerċjali tal-istess fond;

Semgħet il-provi u rat id-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' 4/5 indiviż mill-ishma tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimata għandha sehem ta' 1/5 indiviż. I-partijiet

kollha huma aħwa u wirtuha mingħand il-ġenituri tagħhom. L-omm mietet fil-1996; il-missier fil-2001. Skont ma xehed ir-rikorrent Joseph Cutajar (affidavit a fol 56), mhux kontradett, minkejja diversi tentattivi, l-intimata dejjem irrifjutat li tersaq għall-bejgħ tal-fond in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

Illi din l-azzjoni ġiet istitwita taħt l-Artiklu 495A, li jinstab taħt it-Titolu tal-Koproprjeta`, fil-Kapitolu 16. Dan l-artikolu ddaħħal fl-2004 ( u emendat fit-2016) b'deroga għad-dritt ta' komproprjetarju fil-minoranza li jopponi għal bejgħ ta' proprjeta` waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita` indiviza. Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tigi eżerċitata biss fil-parametri akkordati mill-istess artikolu;

Illi skont id-disposizzjoni msemmija, il-prerekwiżiti għal din l-azzjoni huma dawn:

1. Il-komunjoni tal-haga għal aktar minn tlett snin bejn il-komproprjetarji kollha.

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għall-qsim tal-propjeta in komun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' propjeta` partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.`

4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta.

5. In-nuqqas ta’ preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjeta` ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji;

Illi qari ta’ dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji iġifieri bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta’ bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta fl-interita` tagħha a skapitu ta’ proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax *a priori* n-neċessita` li jkun sar konvenju ta’ bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu daħlu f’konvenju pero` tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgħ tal-ishma tagħhom flimkien ma’ dawk li jridu l-bejgħ ma jigix sanċit mill-Qorti abbażi ta’ talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgħ kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta’ pregudizzju gravi għal minoranza;

Il-bażi legali wara din it-talba li titlob l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta’ Qorti toħloq bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta` partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliċiti li taħthom din il-proprjeta` fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha;

Illi l-ħames prerekwiżiti msemmija ġew ilkoll sodisfatti f’dan il-każ. Il-proprjeta` ilha tinżamm in komun għal iktar minn tlett snin; il-komproprjetarji li għandhom il-maġġoranza (4/5) tal-ishma ftiehmu li jbiegħu il-proprjeta`

permezz tal-konvenju fuq imsemmi; hemm nuqqas ta' qbil mill-komproprjetarja minoritarja (1/5);

Illi applikati dawn il-principji għall-fatti jirriżulta illi l-atturi għamlu konvenju għall-bejgħ ta' proprjeta` in kwistjoni datat 2 ta' Novembru 2018 għall-prezz ta' €100,000 bil-kundizzjonijiet hemm stabbiliti. Il-prezz ġie stabbilit skont valutazzjoni ta' perit maħtur mir-rikorrenti. Billi l-intimata eċċepiet li l-valur ma kienx wieħed ġust, il-Qorti ħatret bħala perit tekniku Mario Cassar li ikkonkluda li l-valur tal-fond fis-suq hu ta' €228,000. Ir-rikorrenti ddikjaraw, fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2019, li jaqblu ma' dan il-prezz filwaqt li l-intimata rrimettiet ruħha. Il-Qorti għalhekk hija sodisfatta li l-intimata mhix sejra tkun ippreġudikata jekk isir il-bejgħ bil-kundizzjonijiet pattuwiti fil-konvenju iżda bil-prezz skont il-valur tas-suq kif ikkonstatat mill-perit tekniku;

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti:

(1) tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata.

(2) tilqa' l-ewwel talba in parte billi tawtorizza l-bejgħ skont il-kundizzjonijiet fl-imsemmi konvenju għajr għall-prezz li għandu jkun ta' €228,000;

(3) taħtar lin-Nutar Ruben Casingena sabiex jippubblika l-att opportun f'data ħin u lok li jiġu ffissati minnu u notifikata lill-partijiet kollha b'dan li d-data ma tkunx iktar tard mill-aħħar t'Awwissu 2019;

(3) taħtar lill-Avukat Martha Mifsud biex tidher sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

(4) f'każ tal-assenza tal-intimata jew rappreżentanti tagħha, tawtorizza lill-

istess Nutar sabiex, wara li jnaqqas l-ispejjeż relattivi, jiddepożita sehemha taħt l-awtorita` tal-Qorti.

L-ispejjez ta' din il-kawza kif ukoll tal-att notarili relattiv jithallsu kwint (1/5) kull wieħed mill-partijiet.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA