MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 1260/2010

Gordon Grima Baldacchino u ghal kull interess li jista' jkollhom, Edward Grima Baldacchino u Marco Frazier u Vanessa Frazier konjugi Frazier
vs
Angela maghrufa Gillian Gauci Borda u Agostina maghrufa Ina Cini

Il-Qorti,

l-atturi jghidu hekk fir-rikors guramentat tas-6 ta' Dicembru 2010:

1. Illi din hija talba li qed issir a tenur tal-art. 495A tal-Kodici Civili. L-esponent Gordon Grima Baldacchino dahal f'konvenju datat 18 ta' Awwissu 2010, Dok. A, ma' Carmelo sive Charles Grima u ohrajn fejn dawn obbligaw rwiehom li jbieghu u huwa obbliga ruhu li jixtri l-porzjonijiet indivizi minn ghand il-persuni ndikati aktar 'l quddiem f'dan ir-rikors (a) tal-garage f'Tellghat ir-Rahal Gdid, Paola, li

huwa t-tieni garage (l-uniku wiehed mhux mikri) b’entratura minn Tellghat ir-Rahal Gdid fejn tigi kantuniera ma’ Triq Renfrew, Casa Paola, li jgib in-numru hdax (11) u ittra mhux maghrufa, liema garage imiss ma’ garage tal-EneMalta int u tiela’ jigifieri meta thares lejh mill-faccata qieghed fuq il-lemin sottopost ghall-beni tal-venditur u kompratur; u (b) tal-art b’faccata fuq Triq Renfrew Casal Paola fuq ir-rih tal-majestral twil circa hdax punt sitta hamsa metri (11.65) b’faccata ohra ta’ sebgha u ghoxrin punt hamsa metri (27.5m) fuq triq li tigi quddiem il-fabbrika tal-Marsovin fuq ir-rih tal-grigal u b’faccata fuq Triq Wills fuq ir-rih tax-xlokk, liema art fiha l-kejl kwadru ta’ circa tliet mija u sebgha u ghoxrin punt tmienja hamsa metri kwadri (327.85mk);

2. Illi l-esponenti Gordon Grima Baldacchino obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minn ghand is-segwenti li obbligaw rwiehom li jbieghulu u jittrasferulu:
a. Carmelo sive Charles Grima, ghas-sesta parti (1/6) indiviza;
b. Gemma Brownrigg ghas-sesta parti (1/6) indiviza;
c. Alessandra Spiteri u Angela Grima ghan-nuda proprjeta ta’ sesta parti (1/6) indiviza u Victoria Grima ghall-usufrutt jew kull dritt jedd u interess li jista’ jkollu fuq is-sesta parti (1/6) indiviza, u
d. Carmelina Borg ghal tnax-il part (1/12) indiviza tal-immobbli fuq deskritt;
e. Maryann Vella ghal tnax-il parti (1/12) indiviza tal-immobbli hawn deskritt;
f. Claude Grima, Simon Grima u Anjelica Ellul ghal tnax-il-parti (1/12) indiviza;

L-esponenti ghalhekk dahal f’konvenju ghal disgha minn tnax-il parti; huwa personalment ghandu wahda minn sitta u tletin parti indiviza (1/36) u z-zewg hutu l-ohra Vanessa Frazier u Edward Grima Baldacchino ghandhom ukoll kull wiehed u wahda, wahda minn sitta u tletin parti indiviza (1/36);

4. Illi bi skrittura datata 15 ta’ Novembru 2010 kopja esebita Dok. B, ir-rikorenti Gordon Grima Baldacchino obbliga ruhu li jittrasferixxi f’terz indiviz lil huh Edward

Grima Baldacchino u terz indiviz lil ohtu u zewgha, Vanessa u Marco konjugi Frazier, li obbligaw rwiehom li jixtru u jakkwistaw id-drittijiet kollha naxxenti mill-konvenju tat-18 ta' Awwissu 2010 u cioe tad-disgha parti minn tnax (9/12) tal-immobbli hawn deskritt;

5. Illi l-intimati Angela maghrufa Gillian Gauci Borda u Agostina maghrufa Ina Cini ghandhom kull wahda minnhom kwota indiviza ta' parti wahda minn tnax (1/12) tal-immobbli fuq deskritti;

6. Illi l-istat ta' indiviz ilu aktar minn ghaxar snin u l-esponenti mhux qeghdin f'komproprjeta necessarja jew kondominju, u ma saret ebda kawza ghal divizjoni; illi ghalkemm l-esponenti ma ghandux fil-mument l-istat tal-maggoranza tal-ishma, huma qeghdin fuq konvenji rispettivi ghal tali akkwist b'mod illi meta jakkwistaw huma jkollhom is-sehem ta' ghaxra minn tnax (10/12) il-parti indiviz tal-immobbli hawn deskritt;

7. Illi l-art. 495A tal-Kodici Civili jghati d-dritt lil kull koproprjetarju ta' sehem indiviz l-interess li jitlob lil Qorti tawtorizza l-bejgh tas-sehem tal-koproprjetarji dissizjenti meta tkun sodisfatta illi dan hwua skond ix-xewqa tal-maggoranza w id-dissizjenti mhux ser isofru pregudizzju serju;

8. Illi x-xewqa tal-maggoranza giet espressa bil-konvenju imsemmi tat-18 ta' Awwissu 2010 u l-iskrittura ta' cessjoni tal-15 ta' Novembru 2010, ghaliex l-artikolu 2 tal-kondizzjonijiet fil-konvenju jiddisponi hekk:
"Jinghad illi t-trasferiment huwa wiehed ta' kwoti indivizi bhala bazi ghall-applikazzjoni lill-Qorti Kompetenti ghall-akkwist tal-intier tal-proprjeta mill-komproporji li mhux qieghdin jintrabtu li jbieghu s-sehem taghhom indiviz ai termini tal-artikolu erbgha u hamsa u disghin ittra A (495A) tal-Kodici Civili";

9. Illi l-esponenti xtara w akkwista bi prezz reali u tas-suq; illi a fini tar-rekwiziti tal-art. 495A, l-esponenti jiddikjaraw illi t-titolu tal-wirt tal-familja Grima w illi l-porzjonijiet

jirrizultaw kif fuq premess; illi inoltre, dan ir-rikors u t-termini tieghu jirrapprezenta l-kunsens tal-maggoranza;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob a tenur tal-art. 495A tal-Kodici Civili illi din l-Onorabbli Qorti joghogbha:

1. Tordna l-bejgh tal-kwota indiviza ta’ parti wahda minn tnax (1/12) tal-immobbli fuq deskritti appartenenti lil kull wahda mill-intimati;

2. Tistabbilixxi a bazi tal-konvenju fuq imsemmi u fit-termini tal-ligi, okkorrendo bl-opera ta’ Periti nominandi, il-prezz tat-trasferiment;

3. Tiffissa jum hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-Att Notorili ta’ bejgh u trasferiment u tinnomina Nutar Pubbliku ghal tali pubblikazzjoni;

4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw il-konvenuti fl-eventwali kontumacja taghhom;

Bir-riserva ta’ kull dritt u azzjoni fil-ligi. L-intimati ngunti ghas-subizzjoni;

Il-konvenuti rrispondew hekk:

1. Stante li r-rikorrenti ghogobhom jipprezentaw rikors guramentat minflok rikors kif kontemplat fl-art. 495A tal-Kap. 16, l-esponenti qed jipprezentaw is-segwenti risposta. Ghalhekk ukoll, l-esponenti m’ghandhomx ibaghtu l-ispejjez tal-proceduri odjerni;

2. Fl-ewwel lok, trid tingieb il-prova li l-komproprjetarji zammew in komuni ghal izjed minn ghaxar snin il-proprjetajiet *de quo*. Kif jidher minn paragrafu 9 tal-konvenju tat-18 ta’ Awwissu, 2010, l-istat ta’ indivizjoni ‘lha tezisti ghal-iktar minn ghaxar snin, bejn il-maggoranza biss tal-komproprjetarji, u dan ghalhekk ma jissodisfax ir-rekwizit tal-art. 495A (1) tal-Kap. 16;

3. Fit-tieni lok, l-ewwel talba fir-rikors, u cioe’, li din l-Onorabbli Qorti tordna l-bejgh tal-kwota indiviza ta’ parti

wahda minn tnax tal-immobbli *de quo*, ma hix sostenibbli stante li din l-Onorabbli Qorti, skond l-istess artikolu succitat, subinciz (1), ghandha s-setgha tawtorizza l-bejgh fl-intier tieghu, u mhux parti minnu;

3. Fit-tielet lok, ir-rikors hu irritu u null stante li nieqes mid-dikjarazzjoni tas-sidien fejn juru li jaqblu li jsir il-bejgh, u dan kif jirrikjedi l-art. 495A(2) tal-Kap. 16. Il-konvenju li donnu skond l-atturi, qed jissostiwixxi d-dikjarazzjoni, m'ghandux ir-rekwiziti ta' dikjarazzjoni stante li din, *inter alia*, ma ghandha tkun marbuta mal-ebda kundizzjoni;

4. Fir-raba' lok, ir-rikors promotur huwa irritu u null ukoll stante li ghandha tkun din il-Qorti li tistabilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghall-bejgh mill-istanti tal-ishma taghhom, jekk l-istess Qorti tiddecidi li ghandu jsir tali bejgh. Dan aktar u aktar meta r-rikors gie promoss minn dak li fuq il-konvenju qed jidher bhala kumpratur;

5. Fil-hames lok, u fil-mertu, l-esponenti jopponu t-talbiet tar-rikorrenti peress li dan il-bejgh, kif qed jigi rikjest mir-rikorrenti, ikun ta' pregudizzju gravi ghalihom, u dan billi il-prezzijiet stabbiliti fil-konvenju ghaz-zewg proprjetajiet ma humiex gusti u reali, dan kif ser jigi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-istess rikors. Dan, di piu' meta f'dikjarazzjoni li ghamlu l-vendituri f'paragrafu 12 tal-konvenju, il-prezz hemm prezumibilment pattwit huwa 'giust u reali minn punto di vista taghhom';

6. Ghalhekk, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess;
7. Salv risposti ulterjuri permessi mill-Ligi, u jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-atturi u b'rizerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenuti;

Ili fis-seduta quddiem il-Qorti tal-15 ta' Frar 2011 il-konvenuti rtiraw l-eccezzjoni tan-nullita tar-rikors promotur billi kien nieqes mid-dikjarazzjoni skond l-artikolu 495A(2) tal-Kapitolu 16;

Illi fl-istess seduta l-partijiet inghataw zmien biex jaghmlu noti ta' sottomissjonijiet dwar l-eccezzjoni jekk jistax jintalab il-bejgh ta' kwota indiviza tal-proprjeta u mhux tal-proprejta intera;

Rat li l-partijiet ipprezentaw noti fuq din il-kwistjoni u li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq dan il-punt ghat-30 ta' Gunju 2011;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat

Din l-azzjoni giet istitwita taht l-artikolu 495A cioe taht it-Titolu tal-Koproprjeta fil-Kapitolu 16. L-artikolu 495A(1) iddahhal fl-2004 b'deroga ghad-dritt ta' koproprjetarju fil-minoranza li jopponi ghal bejgh ta' proprjeta wahda in komunjoni ma' ohrajn, inkluz sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita indiviza. Tali azzjoni di natura eccezzjonali ghandha tigi ezercitata fil-parametri akkordata biss mill-artikolu 495A. Dan l-artikolu fl-ewwel tlett subincizi tieghu jghid hekk:

(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skond ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f 'ġurnal wieħed ta' kuljum.

Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:
1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-propjeta in kommun.
3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjeta.
5. In-nuqqas ta' prejudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond 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-maggornaza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma tiskludix 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.

Il-ligi ma timponix il-htiega li din it-talba ssir b'rikors guramentat, kif gustament irrilevaw il-konvenuti, pero l-fatt li t-talba in kwistjoni saret b'din il-mezz f'dan il-kaz ma tippregudikax lil hadd mill-partijiet.

L-eccezzjoni li tinteressa lil din il-Qorti f'dan l-istadju hi jekk l-azzjoni setghetx issir kif saret. F'dan il-kaz jidher prima facie illi l-attur ghandu wiehed minn sitta u tletin (1/36) sehem tal-fondi mertu tal-azzjoni. Illi b'konvenju datat 18 ta' Awwissu 2010 hu pprometta li jixtri u jakkwista disa' partijiet minn tnax (9/12) tal-fondi minghand il-komproprjetarji li bejniethom ghandhom dawn l-ishma. Bi skrittura datata 15 ta' Novembru 2010 hu assenja zewg terzi (2/3) tad-drittijiet li kellu fuq il-konvenju tat-18 ta' Awwissu 2010 lil hutu, Edward Grima Baldacchino u Vanessa u zewgha Marco konjugi Frazier. Iz-zewg konvenuti ghandhom kull wahda wiehed minn tnax (1/12) il-sehem tal-proprjeta.

L-atturi qed jitolbu lil Qorti tawtorizza l-bejgh skond il-konvenju tat-18 ta' Awwissu 2010.

Din it-talba ghalhekk qed issir minn tlett persuni li bejniethom ghandhom wiehed minn tnax (1/12) tal-proprjeta in kwistjoni biex il-konvenuti li ghandhom wiehed minn tnax (1/12) il-sehem kull wiehed tal-istess proprjeta jigu ordnati jbieghu sehemhom mill-istess skond il-konvenju datat 18 ta' Awwissu 2010 li l-atturi dahlu fih mal-komproprjetarji l-ohra li ghandhom disa' minn tnax (9/12) il-sehem. Dan mhux l-ispirtu tal-ligi. Din it-talba mhix issir mill-maggoranza tal-komproprjetarji biex isir il-bejgh tal-intier, skop tac-certezza li jrid l-artikolu 495A. Qed issir biss minn komproprjetarji li sallum ghandhom biss wiehed minn tnax (1/12) tal-proprjeta u ma jirrapprezentawx il-maggoranza tal-ishma, kontra

komproprjetarji ohra li ma ghandhomx bejniethom il-bqija tal-ishma li jiffurmaw l-intier tal-proprjeta.

Is-subinciz (2) tal-artikolu 495A jghid li mar-rikors ghandu jkun hemm anness dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh, il-valur tal-ishma u l-kondizzjonijiet li tahthom ghandu jsir il-bejgh. Wiehed jista' jargumenta li l-konvenju esebit tat-18 ta' Awwissu 2010 hi d-dikjarazzjoni tar-rieda tal-maggoranza li jsir il-bejgh bil-kondizzjonijiet hemm imsemmija, u kwindi l-atturi qed jagixxu implicitament f'isem il-maggoranza. Il-Qorti tqis li dan l-artikolu ghandu jiftiehem ghat-talba ta' bejgh ta' proprjeta li ssir bejn il-komproprjetarji kollha, intiza ghal decizjoni wahda tal-Qorti li tkopri l-bejgh ta' proprjeta partikolari fl-intier taghha bejn il-komproprjetarji.

F'dan il-kaz il-komproprjetarji mhux kollha qed jidhru fl-azzjoni u kull ordni tal-Qorti (jew f'dan il-kaz sentenza) ma tistax tolqot lil min mhux partecipi fiha. Ghalhekk ordni tal-Qorti maghmul bejn il-kontendenti biss ma jipprekludix li l-konvenju tat-18 ta' Awwissu 2010 jinbidel jew jigi terminat u xorta l-ordni tal-Qorti bejn il-kontendenti f'kaz li tigi akkolta t-talba attrici, tibqa' torbot, u tkun qed torbot biss minoranza ta' proprjetarji. Mhux hekk biss izda f'dan il-kaz partikolari (ghalkemm ma jnaqqasx mill-principju regolatur in materja li din hi azzjoni li ghandha ssir bejn il-komproprjetarji kollha ghal bejgh tal-intier ta' proprjeta komuni), hemm klawsola specifika fil-konvenju tat-18 ta' Awwissu 2010, cioe klawsola 12 a fol. 11 tal-process fejn il-vendituri, dawk li bejniethom ghandhom disa' minn tnax (9/12) tal-ishma tal-proprjeta in kwistjoni, qed jaghmluha cara illi "il-bejgh tal-kwota f'dan il-konvenju hu separat u distint u mhux dependenti fuq l-ezitu tal-proceduri msemmija fil-konfront tal-proprjetarji tal-ishma tal-immobbli li mhux ser ibieghu l-kwoti indivizi taghhom".

Tali dikjarazzjoni tafferma n-necessita illi min qed jakkwista ma jistax igieghel lil minoranza taccetta li tbiegh jekk dan ma jigix precedut minn ottjeniment ta' ordni tal-Qorti wara talba mill-maggoranza tal-komproprjetarji tal-ishma kontra l-minoranza.

Hu minnu illi l-Qorti skond is-subinciz (8) tista’ tbiddel id-data ffissata minnha tal-jum, hin jew post fejn ghandu jsir il-bejgh u dan fuq talba ta’ parti interessata (sottolinear tal-Qorti). Dan ifisser illi hawnhekk kull persuna interessata bhala akkwirent prospettiv fuq konvenju jew in-nutar innifsu jista’ titlob lil Qorti ghal tibdil, pero ipoggi f’riliev akbar dak li hi l-fehma tal-Qorti li t-talba ghal bejgh ma tistax issir minn parti interessata izda biss mill-maggoranza tal-komproprjetarji tal-ishma biss, kontra dawk li fformaw il-minoranza.

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuti cioe illi t-talba ghal bejgh kif impostata cioe ta’ kwota indiviza biss u mhux il-bejgh tal-proprjeta kollha naxxenti minn talba bejn il-komproprjetarji kollha ghandha tigi milqugha.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi l-azzjoni kif impostata ghal bejgh biss ta’ kwota indiviza minn proprjetarju li ghandu biss il-minoranza ta’ ishma fl-istess proprjeta hi insostenibbli u qed tigi rigettata.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------