MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 686/2009

Benjamin Brincat 339651M u martu Carmel ghal kull interess li jista' jkollha Carmelo Farrugia 359243M Emanuela Balzan 58143M Stella Cuccardi 405553 M Mary Scicluna 112156M Salvina Muscat 271058 M

vs

Grace Falzon

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat ta' Benjamin Brincat et fejn ir-rikorrenti ppremettew:-

1. Illi l-partijiet kollha ilhom izommu in komun ghal iktar minn ghaxar snin il-fond ossija hanut numru 57,

f'Misrah San Gakbu gewwa Haz Zabbar bl-arja relattiva sovrapposta ghall-hanut fuq imsemmi.

2. Illi hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta de quo.

3. Illi l-partijiet, komproprjetarji, naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh tal-proprjeta' imsemmija.

4. Illi l-akbar ghadd ta' komproprjetarji, ossija l-komproprjetarji kollha ghajr l-intimata Grace Falzon, waslu fi ftehim sabiex il-fond imsemmi jinbiegh lill-attur Benjamin Brincat bil-prezz ta' €23958.86 fejn il-hanut hu soggett ghall-kera favur terzi waqt li l-arja hi libera u franka.

5. Illi l-partijiet kollha ghajr Grace Falzon irredigu konvenju datat it-8 ta' Jannar, 2009 quddiem in-Nutar Reuben Debono fejn fl-istess konvenju ddikjaraw illi huma qed jaghmlu dan il-konvenju ai termini ta' l-artikolu 495A tal-Kodici Civili u bil-firma rispettiva taghhom qed jaqblu li jsir tali bejgh u allura sservi ta' dikjarazzjoni skond l-artikolu 495A (2) tal-Kodici Civili u tikkontjeni wkoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgh.

6. Illi dan il-fond ipprevjena lill-partijiet kollha f'ishma indivizi mill-patrimonju tal-mejtin missierhom u ommhom Emanuel Bricnat u Salvina nee Abela – li mietu minghajr testment – skond il-ligi.

Ghalhekk ir-rikorrenti ossia l-atturi qed jitolbu li jigi awtorizzat li jsir il-bejgh skond it-termini tal-kovnenju tat-8 ta' Jannar, 2009 redatt quddiem in-Nutar Dottor Reuben Debono, li jigi stabbilit hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment, li jigi nominat in-Nutar Dottor Reuben Debono biex jippubblika l-att relattiv u li jigi nominat kuratur minn fost il-komproprjetarji nfushom

sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprejtarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt.

Bl-ispejjez kontra l-intimata

Rat ir-risposta guramentata tal-intimata ossia konvenuta Grace Falzon fejn gie sottomess:-

a. Illi l-fatti kif inhuma indikati fir-rikors promotorju huma ghal kollox inkorretti u b'hekk infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

b. Illi di piu, u minghajr pregudizzju, l-esponenta tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond de quo inkluz l-arja, liema haga ilha tippersisti mill-bdiu nett tal-kirja.

c. Illi hu issa biss, tramite r-rikors promotorju, li hemm ammissjoni guramentata li dan it-titiolu jezisti liema haga hi ta' certa rilevanza meta l-fond iservi bhala hanut tal-merca fejn l-esponenta u l-familja taghha jiddependu kompletament fuq l-imsemmi fond ghall-ghexien taghhom.

d. Illi filwaqt li dawn il-proceduri huma ta' interess partikolari ghall-Benjamin Brincat li jirresjedi biswit il-fond kummercjali meritu ta' dan il-kaz, l-istess esponenta kienet offriet ukoll li tixtri w takkwista s-sehmiet tal-parti l-ohra, minghajr ma kien hemm ebda forma tar-rispons liema haga holqot impasse bla bzonn. Illi di piu, kien hemm tfixkil evidenti, l-iktar mill-attur Benjamin Brincat, li ghamel minn kollox biex jikkonsolida l-pozizzjoni tieghu billi hajjar il-partijiet l-ohra jiffirmaw allegatament konvenju iktar kmieni din is-sena.

e. Illi di piu u minghajr pregudizzju jigri x'jigri t-titolu ta' kera favur l-esponenta jippersisti u f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti tordna l-bejgh u/jew il-qsim dan ikun soggett ghall-kirja favur l-esponenti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Novembru2009 minn fejn jirrizulta li l-atturi ddikjaraw li huma mhux qed jikkontestaw il-fatt jekk tesistix jew le kirja favur il-

konvenuta pero' qed jikkontestaw il-fatt li l-istess kirja tinkludi l-bejt.

Semghat lill-konvenuta.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenxza.

Ikkonsidrat:

Il-prospett presentat mill-atturi (fol 3) juri l-għadd u l-valur tal-ishma u cioe' juri li kull parti f'din il-kawza hi proprjetarja ta' parti wahda minn seba (1/7) indiviża tal-ħanut in kwestjoni bil-valur kull sehem ta' euro erbat elef sit mija u tmienja u hamsin u sitta u sittin centezmi (€4658.66). L-atturi ukoll esibew kopja tal-konvenju fejn il-partijiet ad eccezzjoni tal-konvenuta Grace Falzon qabblu dwar il-bejgħ tal-ħanut u l-arja tiegħu. Bil-presenti azzjoni l-atturi qed jitolbu li jigu awtorizzati li jipprocedu bil-bejgh tal-fond in kwestjoni skond it-termini tal-imsemmi konvenju li hu datat it-8 ta' Jannar, 2009 redatt quddiem in-Nutar Dottor Reuben Debono. L-atturi qed jaghmlu diversi talbiet konnessi mat-talba gia imsemmija.

Il-konvenuta qed teccepixxi li hi tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond de quo inkluz l-arja. F'dan ir-rigward l-atturi fir-rikors promotur effettivament jindikaw illi l-fond in kwestjoni hu soġġett għall-kera favur terzi. Inoltre l-konvenuta tgħid illi l-fond iservi bhala hanut tal-merca minn fejn hija u l-familja tagħha jaqilgħu l-għajxien tagħhom. Bl-imsemmi verbal tas-seduta tas-17 ta' Novembru 2009 l-atturi ddikjaraw illi huma mhux qed jikkontestaw il-fatt illi teżisti kirja favur il-konvenuta, pero jikkontestaw il-fatt li l-kirja tinkludi l-bejt. Dwar dan il-fatt xehdet il-konvenuta li kkonfermat illi l-fond hu mikri lir-ragel taghha u li din il-kirja ila in esistenza ghal hafna snin cioe' aktar minn sebgħa u għoxrin (27) sena. Inoltre qalet li l-kera kella tibda tigi depositata mir-ragel taghha taht l-awtorita' tal-Qorti peress li ma kienitx qed tigi accettata. Il-konvenuta dwar l-arja tal-ħanut xehdet (fol.19) illi ma kienx hemm ftehim partikolari dwar l-arja meta dan gie mikri lill-zewgha. Il-konvenuta kkonfermat li

pero' hi mar--raġel tagħha kienu jieħdu ħsieb il-bejt u ħutha ma kienux jikkontribwixxu għal dan. Kwindi li jirriżulta bħala fatt huwa illi teżisti l-kirja tal-hanut favur il-konvenuta jew ir-ragel taghha pero ma hemmx qbil dwar jekk din il-kirja tinkludiex l-arja jew il-bejt tal-hanut.

Il-konvenuta teċepixxi ukoll illi hija kienet offriet li tixtri u takkwista s-sehem spettanti lill-komproprjetarji l-ohra, pero' ma kien hemm ebda risposta minn naha taghhom. In effetrt il-konvenuta tikkonferma li ghadha interessata li tixtri l-fond u l-kontendenti l-ohra, in effett, qatt ma infurmawha illi kien hemm xi ħadd iehor li kien interessat li jixtri.

Jirrizulta li l-atturi kollha u l-konvenuta huma ko-propjetarji tal-fond in kwestjoni ossija l-hanut numru 57, Misrah San Gakbu, Zabbar. Jirriżulta ukoll illi l-istess atturi permezz tal-imsemmi konvenju datat 8 ta' Jannar 2009 obbligaw rwieħhom illi jbiegħu lil ħuhom Benjamin Brincat l-ishma tagħhom kif ukoll l-arja relattiva. Madankollu, peress illi waħda mill-koproprjetarji qiegħda toġġezzjona għall-bejgħ, din il-presenti kawża hi msejsa fuq l-artikolu 495A. Dan l-artikolu jipprovdi li meta proprjeta' tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd ma jkun agixxa biex l-proprjeta tigi diviza u l-komproprjetarji ma jiftehmux dwar il-bejgħ tal-proprjetà, il-Qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravement preġudikat, tawtorizza l-bejgħ skond ma jkun mixtieq mill-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

Dan l-artikolu ġie imfisser mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju, 2011, fil-kawza flismijiet "David Abela nomine vs Dr. Simon Micallef Stafrace et nomine" kif gej - "L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta in komun. Hi fil-fatt forma ta'

trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi ’pregudizzju serju’ ghal drittijiet tal-minoranza.”

Jirriżulta mill-atti proċesswali illi l-konvenuta mhux qiegħda tikkontesta l-fatt li l-proprjeta’ in kwestjoni ilha in komun ghal izjed minn 10 snin u illi hadd mill-komproprjetarji ma beda azzjoni ghall-qsim tal-istess proprjeta’. Jidher li l-konvenuta ma taqbilx mal-bejgh tal-proprjeta’ peress li l-istess proprjeta’ hi mikrija lilha jew lill-zewgha jew lit-tnejn flimkien. In effett il-fatt li l-fond jintuza bhala hanut u li huwa mezz ta’ ghajxien ghall-konvenuta u ghall-familja tagħha hu irrilevanti ghall-finijiet ta’ dawn il-proceduri. Jibqa pero’ li jigi esaminat jekk il-konvenuta sejra tkun ippreġudikata bil-bejgħ tal-proprjetà. Skond kondizzjoni fl-imsemmi konvenju l-vendituri ser jiddikjaraw u l-kumpratur jaċċetta li l-fond de quo huwa suġġett għall-kera favur terzi u li pero’ l-arja tal-fond ma tiffurmax parti mill-kirja tal-hanut u ghalhekk mhux soggetta għall-kera favur terzi u kwindi l-istess arja hi battala u libera.

Fir-rigward tal-kwestjoni tal-arja tal-fond jirrizulta li ma hemmx access mill-hanut ghal fuq il-bejt tal-istess hanut. Jirrizulta ukoll li l-konvenuta ma kienet taghmel ebda uzu mill-bejt u kienet titla fuq il-bejt (permezz ta’ sellum) biss biex tagħmel il-manutenzjoni tal-bejt, principalment sabiex jigi protett il-hanut sottostanti. Hu zgur li l-konvenuta ma pprovatx li kienet taghmel xi uzu partikolari mill-bejt.

Tenut kont ta’ dan kollu ma jidhirx li l-konvenuta ser tbati xi preġudizzju minhabba l-bejgh tal-hanut inkluz l-arja tieghu. Il-bejgh tal-hanut u tal-arja teghu per se ma jippregudikax il-kirja li hemm esistenti favur il-konvenuta. Kwindi jekk il-bejgh jigi awtorizzat il-posizzjoni tal-

konvenuta mhux ser tiġi affettwata jekk mhux fis-sens li hi tibda tħallas il-kera lill-eventwali xerrej minflok lill-huta. Il-bejgh tal-hanut ovvjament isir soġġett għall-kirja favur il-konvenuta jew zewgha kif hemm effettivament iddikjarat fil-konvenju. Ghandu jinghad pero' li l-imsemmija dikjarazzjoni tal-vendituri, kif indikata fil-konvenju tista kif inhi tippregudika lill-konvenuta u ghallhekk l-istess dikjarazzjoni trid tigi kwalifikata fil-kuntratt fis-sens li ghandu jigi dikjarat li l-konvenuta qed tippretendi li ghandha ukoll favur taghha il-kirja tal-arja tal-hanut u cioe' li l-kirja favur taghha tinkliudi l-bejt. Kwindi l-bejgħ per se mhux ser jolqot b'mod negattiv lill-konvenuta bhala l-inkwilina tal-fond basta li fil-kuntratt issir l-imsemmija riserva.

Il-konvenuta ssostni li anke hi riedet takkwista l-fond in kwstjoni. In effett pero' ma jirrizultax li l-konvenuta approfittat mill-provedimenti tal-artikolu tal-ligi rilevanti ghal dawn il-proceduri u lanqas ma irrikoriet għal xi rimedju iehor legali biex tkun tista takkwista l-hanut in kwestjoni kif tghid li xtaqet taghmel. Inoltre ma jirrizultax li l-kovenuta kienet ser toffri prezz iktar gholi minn dak pattwit fl-imsemmi konvenju. Għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta għandhom jiġu miċħuda salv li tiddahhal fil-kuntratt ta' bejgh ir-riserva indikata. .

Fiċ-ċirkostanzi kollha specjali tal-kaz jirrizultaw ghalhekk l-elementi kollha li jrid l-artikolu 495A tal-Kap.16 bil-kondizzjoni pero' li fil-kuntratt ta' bejgh tigi indikata r-riserva li l-konvenuta qed tippretendi li l-kirja li ghandha favur taghha tinkludi ukoll il-kirja tal-bejt ossia tal-arja. Konsegwentement it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu akkolti pero' bl-imsemmija riserva. Il-kwestjoni jekk il-kirja tinkludix il-bejt hi kwestjoni li ghandha tigi deciza mill-Qorti jew Tribunal kompetenti.

Ghal dawn il-motivi kolha:-

Tiddeciedi billi tawtorizza li jsir il-bejgh skond it-termini tal-konvenju tat-8 ta' Jannar, 2009 redatt quddiem in-Nutar Dottor Reuben Debono, bil-kondizzoni pero li tigi inkluza

fl-istess kuntratt ir-riserva indikata f'din is-sentenza u cioe' li l-konvenuta tippretendi li l-kirja favur taghha tal-hanut tinkludi ukoll il-bejt. Tordna li l-imsemmi att jiġi ppublikat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza minn Nutar Dottor Reuben Debono u tinnomina bħala kuratur tal-eventwali kontumaci lill-Avukat Dottor Matthew Bondin.

L-ispejjez tal-kawza u tal-kuntratt jithallsu mill-partijiet kollha skond sehemhom fil-fond in kwestjoni.

< Sentenza Finali >

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