SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Is-Seba' Awla)

17 ta' Diċembru 2015*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari — Regolament (KE) Nru 44/2001 — Kamp ta' applikazzjoni — Ġurisdizzjoni esklużiva — Artikolu 22(1) — Kawża fil-qasam tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli in rem — Kunċett — Talba għal ħall permezz tal-bejgħ ta' komunjoni pro indiviso ta' proprjetajiet immobbli"

Fil-Kawża C-605/14,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Korkein oikeus (qorti suprema, il-Finlandja), permezz ta' deċiżjoni tat-22 ta' Diċembru 2014, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-30 ta' Diċembru 2014, fil-proċedura

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

vs

Pekka Komu,

Jelena Komu,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Is-Seba' Awla),

komposta minn C. Toader (Relatur), President tal-Awla, A. Rosas u A. Prechal, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Szpunar,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għall-Gvern Finlandiż, minn H. Leppo, bħala aġent,

— għall-Gvern Ċek, minn M. Smolek u J. Vláčil, bħala aġenti,

— għall-Gvern Elleniku, minn K. Georgiadis u S. Lekkou, bħala aġenti,

* Lingwa tal-kawża: il-Finlandiż.

— għall-Gvern Spanjol, minn M. García-Valdecasas Dorrego, bħala aġent,

wara li rat id-deċiżjoni, meħuda wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li l-kawża tinqata' mingħajr konklużjonijiet,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 44/2001, tat-22 ta' Diċembru 2000, dwar ġurisdizzjoni u rikonoxximent u eżekuzzjoni ta' sentenzi f'materji ċivili u kummerċjali (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 19, Vol. 4, p. 42).

2 Din it-talba ġiet ippreżentata fil-kuntest ta' kawża bejn il-komproprjetarji ta' żewġ proprjetajiet immobbli fi Spanja li tirrigwarda l-ħall, permezz tal-bejgħ, tal-komunjoni *pro indiviso* ta' dawn il-beni.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

3 Il-premessi 11 u 12 tar-Regolament Nru 44/2001 huma fformulati kif ġej:

"(11) Ir-regoli ta' ġurisdizzjoni għandhom jiġu mbassra minn qabel u stabbiliti fuq il-prinċipju li l-ġurisdizzjoni hija ġeneralment ibbażata fuq id-domiċilju tal-konvenut u l-ġurisdizzjoni għandha dejjem tkun disponibbli fuq dan il-lat ħlief għal ftit sitwazzjonijiet definiti sewwa li fihom is-suġġett tal-materja tal-litigazzjoni jew ta' awtonomija tal-partijiet tkun teħtieġ fattur differenti. […]

(12) B'żieda mad-domiċilju tal-konvenut, għandu jkun hemm bażi alternattiva ta' ġurisdizzjoni bbażata fuq rabta mill-qrib bejn il-qorti u l-azzjoni jew sabiex tkun iffaċilitata amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja."

4 L-Artikolu 2 ta' dan ir-regolament, li jinsab fis-Sezzjoni 1 tal-Kapitolu II tiegħu, intitolat "Disposizzjonijiet ġenerali", jipprevedi, fis-subparagrafu 1 tiegħu:

"Bla preġudizzju għal dan ir-Regolament, persuni b'domiċilju fi Stat Membru għandhom, independentament min-nazzjonalità tagħhom, jiġu mfittxija fil-qrati ta' dak l-Istat Membru."

5 Bis-saħħa tal-Artikolu 3(1) tal-imsemmi regolament:

"Persuni domiċiljati fi Stat Membru jistgħu jiġi mfittxija fil-qrati ta' Stat Membru ieħor biss bis-saħħa tar-regoli mniżżla f'Sezzjonijiet 2 sa 7 ta' dan il-Kapitolu."

6 L-Artikolu 22 tal-istess regolament, li jinsab fis-Sezzjoni 6 tal-Kapitolu II tiegħu, intitolat "Ġurisdizzjoni esklussiva", fis-subparagrafu 1 tiegħu jgħid:

"Dawn il-qrati li ġejjin għandhom ikollhom ġurisdizzjoni esklussiva, independentament mid-domiċilju:

1) fi proċedimenti li jkollhom l-obbjettiv tagħhom *in rem* fi propjetà immobbli jew kirjiet ta' propjetà immobbli, il-qrati ta' l-Istat Membru li fih tkun tinstab il-propjetà."

7 Skont l-Artikolu 25 tar-Regolament Nru 44/2001, li jinsab fis-Sezzjoni 8 tal-Kapitolu II tiegħu, intitolat "Eżami dwar ġurisdizzjoni u ammisibilità":

"Meta qorti ta' Stat Membru jkollha quddiemha talba li tkun prinċipalment konċernata b'materja li dwarha l-qrati ta' Stat Membru ieħor ikollhom il-ġurisdizzjoni esklussiva bis-saħħa ta' l-Artikolu 22, din għandha tiddikjara b'inizjattiva tagħha li m'għandhiex ġurisdizzjoni."

Id-dritt Finlandiż

8 Fil-Finlandja, ir-relazzjonijiet ta' komunjoni ta' beni huma rregolati mil-Liġi Nru 180/1958 dwar ċerti relazzjonijiet ta' komunjoni ta' beni (Laki eräistä yhteisomistussuhteista, iktar 'il quddiem il-"liġi dwar il-komunjoni ta' beni"), liema liġi hija applikabbli kemm għall-proprjetà immobbli kif ukoll għal dik mobbli.

9 Fir-rigward tal-ħall ta' komunjoni ta' beni *pro indiviso*, l-Artikoli 9 u 11 ta' din il-liġi jgħidu:

"9. Kull komproprjetarju jista' jeżiġi li l-parti tiegħu f'komunjoni ta' beni tiġi sseparata permezz ta' qasma. L-Artikolu 4 tal-Kapitolu 12 tal-liġi dwar is-suċċessjoni huwa applikabbli mutatis mutandis.

Jekk il-qasma tal-proprjetà tkun impossibbli jew tiġi tiswa wisq jew tkun ta' natura li tnaqqas ħafna l-valur tal-proprjetà, il-qorti tista', fuq talba tal-kompropjetarju u wara li huwa jkun laqqa' lill-komproprjetarji l-oħra sabiex jinstemgħu fuq il-kwistjoni, tordna l-bejgħ tal-proprjetà sabiex tħoll ir-relazzjoni ta' komunjoni ta' beni.

[…]

11. Għall-bejgħ tal-proprjetà u għat-tqassim tad-dħul mill-bejgħ, il-qorti għandha tinnomina, jekk ikun hemm bżonn, mandatarju. Jekk jiġi ordnat li l-proprjetà tinbiegħ b'liċitazzjoni, huwa l-mandatarju li għandu, wara li jikkonsulta mal-komproprjetarji, jistabbilixxi l-kundizzjonijiet tal-bejgħ, jekk il-qorti ma tkunx għamlet dan, jippubblika l-bejgħ b'liċitazzjoni kif ukoll li jwettaq jew li jiżgura t-twettiq tiegħu. Il-mandatarju għandu jiffirma l-att tal-bejgħ, jekk jiġi stabbilit att bħal dan."

Id-dritt Spanjol

10 L-Artikolu 10 tal-kodiċi ċivili (Código Civil) jipprevedi:

"Il-pussess, il-proprjetà u d-drittijiet l-oħra li jirrigwardaw il-proprjetajiet immobbli kif ukoll il-pubbliċità tagħhom huma rregolati mil-liġi tal-post fejn jinsabu."

11 Skont l-Artikolu 406 ta' dan il-kodiċi, "[i]r-regoli dwar il-qasma tal-wirt huma applikabbli għall-qasma tal-komunjoni tal-beni *pro indiviso*."

12 Fir-rigward tal-ġurisdizzjoni tal-qrati Spanjoli, l-Artikolu 52 tal-kodiċi ta' proċedura ċivili (Ley de Enjuiciamiento Civil), intitolat "Ġurisdizzjoni territorjali fil-każijiet speċjali", jgħid:

"1. Ir-regoli dwar ġurisdizzjoni previsti fl-artikoli preċedenti ma humiex applikabbli fil-każijiet segwenti, li fihom il-ġurisdizzjoni tiġi ddeterminata skont id-dispożizzjonijiet ta' hawn isfel:

1.° Fil-kawżi fil-qasam tas-suċċessjoni jew fil-kawżi dwar proprjetajiet immobbli li jitressqu, il-qorti li jkollha l-ġurisdizzjoni tkun dik tal-post tal-oġġett inkwistjoni. Meta l-kawża *in rem* ikollha bħala skop proprjetajiet immobbli differenti li jinsabu f'ċirkoskrizzjonijiet differenti, il-qorti li jkollha l-ġurisdizzjoni tkun dik ta' kull qorti skont l-għażla tar-rikorrent.

[…]”

Il-kawża prinċipali u d-domanda preliminari

13 Mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li Pekka Komu, kif ukoll Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu u Hanna Ruotsalainen jirrisjedu fil-Finlandja u huma komproprjetarji, sa’ 25 % għall-ewwel tlieta u sa’ 12.5 % għall-aħħar tnejn, ta’ dar li tinsab f’Torrevieja (Spanja). Ritva Komu hija wkoll użufruttwarja, insinwata fir-reġistru pubbliku Spanjol, tal-partijiet miżmuma minn Virpi Komu u Hanna Ruotsalainen.

14 Pekka Komu kif ukoll Ritva Komu u Hanna Ruotsalainen huma barra minn hekk komproprjetarji, sa’ 50 % għal Pekka Komu, sa’ 25 % għal Ritva Komu, u sa’ 12.5 % għal Virpi Komu u għal Hanna Ruotsalainen, ta’ appartament li jinsab f’dan l-istess komun. Ritva Komu hija wkoll użufruttwarja, insinwata fir-reġistru pubbliku, tal-partijiet miżmuma minn Virpi Komu u minn Hanna Ruotsalainen.

15 Peress li xtaqu jiksbu s-separazzjoni tal-partijiet miżmuma minnhom f’dawn iż-żewġ proprjetajiet immobbli, u fl-assenza ta’ ftehim fuq il-ħall tar-relazzjoni ta’ komunjoni ta’ beni, Ritva Komu, Virpi Komu u Hanna Ruotsalainen adixxew lill-Etelä-Savon käräjäoikeus (qorti tal-ewwel istanza tas-Savonja tan-Nofsinhar, il-Finlandja) b’rikors intiż li jingħata mandat lil avukat għall-bejgħ tal-imsemmija proprjetajiet u li jiġi stabbilit prezz minimu għall-bejgħ ta’ kull wieħed minnhom.

16 Pekka Komu u Jelena Komu eċċepixxew l-inammissibbiltà tal-imsemmi rikors, filwaqt li invokaw li l-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001 jistabbilixxi, fil-qasam tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*, il-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-post fejn tinsab il-proprjetà immobbli, u ppreċiżaw li deċiżjoni eventwali fuq il-mertu tal-Etelä-Savon käräjäoikeus (qorti tal-ewwel istanza tas-Savonja tan-Nofsinhar) ma tkunx tista’, bis-saħħa ta’ dawn id-dispożizzjonijiet, tiġi rrikonoxxuta fi Spanja. Barra minn hekk, dawn il-partijiet osservaw li l-komunjoni ta’ dawn iż-żewġ proprjetajiet immobbli inkwistjoni fil-kawża prinċipali kienu suġġetti għal użufrutt insinwat fir-reġistru pubbliku favur Ritva Komu u li din iċ-ċirkustanza kienet ta’ natura li tostakola l-bejgħ ta’ dawn il-proprjetajiet immobbli lil terz.

17 B’deċiżjoni tad-9 ta’ Ottubru 2012, l-Etelä-Savon käräjäoikeus (qorti tal-ewwel istanza tas-Savonja tan-Nofsinhar),wara li ddikjarat li kellha l-ġurisdizzjoni taqta’ l-kawża fuq il-mertu fil-kawża prinċipali, laqgħet it-talba, innominat mandatarju, inkarigatu jbigħ b’liċitazzjoni l-imsemmija proprjetajiet immobbli u jaqsam id-dħul mill-bejgħ bejn il-komproprjetarji, u stabbilixxiet prezz minimu għall-bejgħ ta’ dawn l-istess proprjetajiet immobbli.

18 Pekka Komu u Jelena Komu ressqu appell minn din id-deċiżjoni quddiem l-Itä-Suomen hovioikeus (qorti tal-appell tal-Finlandja tal-Lvant).

19 B’deċiżjoni tas-7 ta’ Mejju 2013, din il-qorti qieset li t-talba għall-ħall bil-bejgħ ta’ komunjoni ta’ proprjetà immobbli tikkostitwixxi azzjoni li għandha bħala suġġett dritt fuq proprjetà immobbli *in rem*, fis-sens tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001. Konsegwentement, din il-qorti kkonkludiet li l-ġurisdizzjoni kienet tal-qrati Spanjoli, annullat id-deċiżjoni tal-ewwel istanza u, għaldaqstant, ċaħdet din it-talba bħala inammissibbli.

20 Il-Korkein oikeus (qorti suprema), li ġiet adita mir-rikorrenti, wara li fakkret il-ġurisprudenza rilevanti tal-Qorti tal-Ġustizzja fil-qasam, madankollu qieset li hija kellha xi dubji fuq il-kwistjoni ta' jekk azzjoni, bħalma hija dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, taqax taħt il-ġurisdizzjoni esklużiva tal-Istat Membru tal-post fejn tinsab il-proprjetà immobbli kkonċernata. Għaldaqstant, din il-qorti ddeċidiet li tissospendi l-proċedura u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domanda preliminari segwenti:

"L-Artikolu 22(1) tar-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 44/2001 1 dwar ġurisdizzjoni u rikonoxximent u eżekuzzjoni ta' sentenzi f'materji ċivili u kummerċjali għandu jiġi interpretat fis-sens li azzjoni li biha parti mill-komproprjetarji ta' proprjetà immobbli titlob li jiġi ordnat il-bejgħ tagħha bil-għan li tiġi xolta r-relazzjoni ta' komunjoni u li jiġi appuntat mandatarju bil-għan tal-implementazzjoni tal-bejgħ tikkostitwixxi azzjoni dwar drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem* fis-sens ta' din id-dispożizzjoni?"

Fuq id-domanda preliminari

21 B'din id-domanda, il-qorti tar-rinviju sostanzjalment qed tistaqsi jekk l-ewwel fraži tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001 għandhiex tiġi interpretata fis-sens li azzjoni għall-ħall tal-komunjoni *pro indiviso* ta' proprjetà immobbli, permezz tal-bejgħ li t-twettiq tiegħu jiġi fdat lil mandatarju, taqa' fil-kategorija tal-kawżi dwar drittijiet "*in rem* fi propjetà immobbli".

22 Preliminarjament, hemm lok li jitfakkar li, bis-saħħa tal-ewwel fraži tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001, il-qrati tal-Istat Membru tal-post fejn tinsab il-proprjetà immobbli (*forum rei sitae*) għandhom ġurisdizzjoni esklużiva fil-qasam tad-drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli.

23 Il-Qorti tal-Ġustizzja diġà kellha l-okkażjoni, fil-ġurisprudenza tagħha dwar l-Artikolu 16(1)(a) tal-Konvenzjoni tas-27 ta' Settembru 1968 dwar il-ġurisdizzjoni u l-eżekuzzjoni tas-sentenzi f'materji ċivili u kummerċjali (ĠU 1972, L 299, p. 32, iktar 'il quddiem il-"Konvenzjoni ta' Brussell"), li hija applikabbli wkoll għall-interpretazzjoni tal-Artikolu 22(1), tirrileva li, sabiex tiżgura, sa fejn huwa possibbli, l-ugwaljanza u l-uniformità tad-drittijiet u tal-obbligi li jirriżultaw minn din il-konvenzjoni għall-Istati Membri u l-persuni kkonċernati, is-sens tal-fraži "li jkollhom l-obbjettiv tagħhom *in rem* fi propjetà immobbli [fil-qasam tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*]" għandu, fid-dritt tal-Unjoni, jiġi ddeterminat b'mod awtonomu (sentenza Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 40 u l-ġurisprudenza ċċitata).

24 Bl-istess mod, minn ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja dwar il-Konvenzjoni ta' Brussell, li għandha tiġi applikata għar-Regolament Nru 44/2001, jirriżulta li sa fejn huma jdaħħlu eċċezzjoni għar-regoli ġenerali tal-ġurisprudenza ta' dan ir-regolament, u b'mod partikolari għar-regola, stabbilita fl-Artikolu 2(1) tiegħu, li tgħid li, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-imsemmi regolament, il-persuni ddomiċiljati fit-territorju ta' Stat Membru għandhom jingħibdu lejn il-qrati ta' dan l-Istat Membru, id-dispożizzjonijiet ta' dan l-istess regolament ma għandhomx jiġu interpretati f'sens iktar wiesa' minn dak mitlub mill-għan tagħhom. Fil-fatt, dawn id-dispożizzjonijiet għandhom bħala effett li jċaħħdu lill-partijiet mill-għażla tal-qorti li kieku tkun f'idejhom u, f'ċerti każijiet, li tiġbidhom lejn qorti li ma tkun il-qorti tad-domiċilju tal-ebda wieħed minnhom (ara, b'analoġija, is-sentenza ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punti 26 u 27, kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

25 Fir-rigward tal-għan imfittex mid-dispożizzjonijiet iċċitati iktar il fuq, kemm mir-rapport fuq il-konvenzjoni dwar il-kompetenza ġudizzjarja u l-eżekuzzjoni tad-deċiżjonijiet fil-materji ċivili u kummerċjali (ĠU 1979, C 59, p.1) kif ukoll minn ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja dwar l-Artikolu 16(1)(a) tal-Konvenzjoni ta' Brussell, li għandha tkun applikabbli għall-ewwel fraži tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001, jirriżulta li r-raġuni essenzjali tal-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-Istat kontraenti fejn tkun tinsab il-proprjetà immobbli hija ċ-ċirkustanza li l-qorti tal-post tas-sitwazzjoni hija l-iktar waħda li tista', fid-dawl tal-prossimità, ikollha għarfien tajjeb tas-sitwazzjonijiet fattwali u li tapplika r-regoli u l-użanzi li jkunu, ġeneralment, dawk tal-Istat tas-sitwazzjoni (sentenza Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 41 u l-ġurisprudenza ċċitata).

26 Barra minn hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja ppreċiżat li l-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-Istat kontraenti ta' fejn tinsab il-proprjetà immobbli ma tinkludix l-azzjonijiet kollha li jikkonċernaw id-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*, iżda tinkludi biss dawk fosthom li, fl-istess waqt, jidħlu fil-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija konvenzjoni jew rispettivament tal-imsemmi regolament, u huma fost dawk li, minn naħa, jiddeterminaw il-portata, il-konsistenza, il-proprjetà, il-pussess ta' proprjetà immobbli jew l-eżistenza ta' drittijiet oħra *in rem* fuq dawn il-beni u, min-naħa l-oħra, jiżguraw lill-persuni li għandhom dawn id-drittijiet il-protezzjoni tal-prerogattivi li huma marbuta mat-titolu tagħhom (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Weber, C-438/12, 438/12, EU:C:2014:212, punt 42 u l-ġurisprudenza ċċitata).

27 Għandu wkoll jitfakkar li, bis-saħħa ta' ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, id-differenza bejn dritt *in rem* u dritt personali tinsab fil-fatt li l-ewwel wieħed, li jikkonċerna beni materjali, jipproduċi l-effett tiegħu fir-rigward ta' kulħadd, filwaqt li t-tieni jista' jiġi invokat biss kontra d-debitur (sentenza Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 43 u l-ġurisprudenza ċċitata).

28 F'dan il-każ, hekk kif ġustament isostnu l-Istati Membri li ssottomettew osservazzjonijiet bil-miktub, talba għall-ħall ta' komunjoni ta' proprjetà immobbli, bħal dik fil-kawża prinċipali, tikkostitwixxi azzjoni li taqa' fil-kategorija tal-kawżi fil-qasam tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*, li taqa' taħt il-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-Istat Membru ta' fejn tinsab il-proprjetà.

29 F'dan ir-rigward, għandu fil-fatt jiġi kkonstatat li talba bħal din, li hija ddestinata li twassal għat-trasferiment tad-dritt għall-proprjetà ta' beni immobbli, tikkonċerna drittijiet *in rem* li jipproduċu l-effetti tagħhom fir-rigward ta' kulħadd u tikkostitwixxi att li jiżgura lid-detenturi ta' dawn id-drittijiet il-protezzjoni tal-prerogattivi marbuta mat-titolu tagħhom.

30 Bl-istess mod, għandu jiġi enfasizzat li l-kunsiderazzjonijiet ta' amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja, li jispiraw l-ewwel fraži tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001, huma wkoll favur ġurisdizzjoni esklużiva fil-każ fejn l-azzjoni tkun intiża, bħal fil-kawża prinċipali, għall-ħall tal-komunjoni ta' proprjetà immobbli.

31 Fil-fatt, it-trasferiment tad-dritt għall-proprjetà inkwistjoni fil-kawża prinċipali ser jimplika t-teħid inkunsiderazzjoni ta' ċirkustanzi fattwali u ta' dritt tal-fattur ta' rabta hekk kif iddeterminat mill-ewwel fraži tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001, jiġifieri l-post tas-sitwazzjoni ta' dawn il-proprjetajiet immobbli. Dan jinkludi, b'mod partikolari, il-fatt li d-dritt għall-proprjetà li jikkonċerna dawn il-proprjetajiet immobbli, kif ukoll id-drittijiet ta' użufrutt li għalih huma suġġetti dawn id-drittijiet, huwa insinwat fir-reġistru pubbliku Spanjol, skont id-dritt Spanjol, fejn il-fatt li l-proċeduri li jirregolaw il-bejgħ, jekk ikun il-każ b'liċitazzjoni, ta' dawn l-istess proprjetajiet immobbli huma dawk tal-Istat Membru fejn dawn jinsabu, jew, barra minn hekk, il-fatt li, fil-każ ta' kontestazzjonijiet, il-kisba tal-provi tiġi ffaċilitata bil-prossimità tal-post tas-sitwazzjoni. F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà kienet iddeċidiet li, fir-rigward, b'mod partikolari, tal-kawżi li jikkonċernaw id-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*, dawn għandhom ġeneralment jiġu deċiżi skont ir-regoli tal-Istat fejn tinsab il-proprjetà immobbli, u l-kontestazzjonijiet li jirriżultaw minnhom jeħtieġu frekwentement verifiki, investigazzjonijiet u perizji li jkollhom isiru fil-post (sentenza ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punt 29 u l-ġurisprudenza ċċitata).

32 Din il-ġurisprudenza tista' tiġi applikata għall-kawża prinċipali fejn, b'differenza mill-kawża li wasslet għas-sentenza Lieber (C 292/93, EU:C:1994:241, punt 21), dwar il-kumpens dovut għat-tgawdija ta' abitazzjoni, id-determinazzjoni tal-firxa tal-kundizzjonijiet legali li jirrigwardaw il-ħall tar-relazzjoni ta' komunjoni ta' beni, li tista' tipproduċi effetti fir-rigward ta' kulħadd, taqa' taħt il-ġurisdizzjoni tal-qrati tal-Istat Membru ta' fejn jinsabu l-proprjetajiet immobbli inkwistjoni fil-kawża prinċipali, hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza ċċitata fil-punt 26 ta' din is-sentenza. B'hekk, fil-każ fejn ir-regoli tad-dritt materjali applikabbli fil-kawża prinċipali jimplikaw evalwazzjoni tan-natura diviżibbli ta' dawn

il-proprjetajiet immobbli fil-ħall tar-relazzjoni ta' komunjoni ta' beni, din l-evalwazzjoni hija tali li twassal għal verifiki, permezz ta' perizji, li l-qorti tal-Istat Membru fejn jinsabu l-proprjetajiet immobbli tkun fl-aħjar pożizzjoni li tordna.

33 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet ta' hawn fuq, hemm lok li r-risposta għad-domanda magħmula tkun li l-ewwel frażi tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament Nru 44/2001 għandha tiġi interpretata fis-sens li taqa' taħt il-kategorija tal-kawżi "li jkollhom l-obbjettiv tagħhom *in rem* fi proprjetà immobbli [fil-qasam tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*]" fis-sens ta' din id-dispożizzjoni azzjoni ta' ħall, permezz tal-bejgħ li t-twettiq tiegħu jiġi fdat lil mandatarju, tal-komunjoni *pro indiviso* ta' proprjetà immobbli.

Fuq l-ispejjeż

34 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija din il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (Is-Seba' Awla) taqta' u tiddeċiedi:

L-ewwel frażi tal-Artikolu 22(1) tar-Regolament tal-Kunsill Nru 44/2001, dwar ġurisdizzjoni u rikonoxximent u eżekuzzjoni ta' sentenzi f'materji ċivili u kummerċjali, għandha tiġi interpretata fis-sens li taqa' taħt il-kategorija tal-kawżi "li jkollhom l-obbjettiv tagħhom *in rem* fi proprjetà immobbli [fil-qasam tad-drittijiet fuq proprjetà immobbli *in rem*]" fis-sens ta' din id-dispożizzjoni azzjoni ta' ħall, permezz tal-bejgħ li t-twettiq tiegħu jiġi fdat lil mandatarju, tal-komunjoni *pro indiviso* ta' proprjetà immobbli.

Firem