MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-18 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 686/2005

Joseph Bonnici
vs
Victor Gauci u b'digriet tat-28 ta' Marzu 2006 gew kjamati fil-kawza Ian Gauci, Curt Gauci u Louise Mifsud

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi premezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Ottubru 1982, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Dok), l-attur akkwista nofs indiviz tat-terran numru disgha u ghoxrin (29), Marina Street, Marsascala kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu bir-rata ta' hamsa u ghoxrin centezmu (25c).

Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 25 ta' Lulju 1983, tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras (Dok B), l-attur

akkwista nofs indiviz tad-dar, bl-arja taghha, bin-numru sebgha u ghoxrin (27) u sebgha u ghoxrin ittra A (27A) gewwa New Street, Marsascala kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu bir-rata ta’ sebgha u sebghin centezmu (77c).

Illi r-rimananeti nofs indiviz taz-zewg proprjetajiet imsemmija huma proprjeta’ tal-konvenut.

Illi l-attur ma riedx jibqgha ko-proprjetarju indiviz ta’ dawn il-proprjetajiet flimkien mal-konvenut.

Illi ghalkemm interpellat sabiex jersaq ghad-divizjoni tal-proprjeta` hawn fuq indikata, permezz ta’ ittra ufficjali datata 24 ta’ Mejju 2005 (Dok C), il-konvenut baqa’ inadempjenti.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tordna d-divizjoni tat-terran numru disa’ u ghoxrin (29) Marina Street, Marsascala kif ukoll tad-dar, bl-arja taghha, bin-numru sebgha u ghoxrin (27) u sebgha u ghoxrin ittra A (27A) gewwa New Street, Marsascala, fir-rispettivi kwoti spettanti lill-kontendenti kif fuq specifikat, u in segwitu tassenja lill-kontendenti l-kwoti rispettivi taghhom, okkorendo bl-opra ta’ Perit Nominandi.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jigi pubblikat l-att ta’ divizjoni opportun u relattiv, fil-jum hin u lok jigu hekk stabbiliti minn din il-Qorti u kif ukoll jigu nominati kuraturi deputati sabiex jirapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt.

3. Tordna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-iffirmar ta’ l-att ta’ divizjoni opportun u relattiv.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 24 ta’ Mejju 2005, li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur stante illi:

1. In linea preliminari, il-konvenut ma kienx il-legittimu kontradittur peress li ma kellu l-ebda proprjeta` in komuni ma' l-attur.

2. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-permess, il-gudizzju ma kienx integru, sija min-naha ta' l-attur kif ukoll fil-konfront tal-konvenut stante li l-proprjetajiet de quo kienu gew akkwistati mill-partijiet meta dawn gja kienu t-tnejn li huma mizzewgin u ghalhekk il-kawza odjerna kellha tkun intavolata ukoll minn mart l-attur u kellha ssir ukoll kontra mart il-konvenut.

3. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kienu insostenibbli billi l-proprjetajiet in kwistjoni ma kienux komodament divizibbli.

4. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-permess, it-talbiet attrici kienu intempestivi.

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat id-dikjarazzjoni tal-<u>attur</u>.

Gie prezentat affidavit tal-attur Joseph Bonnici li fih semma li fl-1982 hu u l-konvenut kienu xtraw il-fond 27, New Street, M'Skala u fl-1983 xtraw ukoll il-fond numru 29, Marina Street, M'Skala. Il-fondi nxtraw f'sehem indaqs bejniethom kif kien jidher mill-kuntratt ta' xiri tal-istess fondi. Il-fond 29, Marina Street, Marsascala, kien inkera bhala ***business premises*** lil Christopher Farrugia f'Dicembru 1985, u l-fond 27, New Street inkera bhala ***business premises*** lis-socjeta` Dhalia f'Gunju 1989. Iz-zewg fondi ghadhom mikrijin sal-lum. Hu ma riedx jibqa' aktar bi shab mal-konvenut u kien ilu jipprova jaqsam dawn il-proprjetajiet ghal dawn l-ahhar tliet snin. Kien ipprova jaqsam billi ltaqghu mal-avukati pero` dan kien bla ebda success. L-avukat tal-attur, Dr. Godwin Muscat Azzopardi kemm-il darba pprova jirranga billi jaqsmu bonarjament bla ma jidhlu l-Qorti. Hu tant xtaq li jsolvi din il-kwistjoni li lill-konvenut, quddiem l-avukati tieghu u tal-konvenut sahansitra offrielu l-opportunita` li jaghzel fejn irid, bil-patt li l-fondi jigu valutati minn perit u tithallas id-differenza. Dan ma kienx gie accettat.

Rat d-dikjarazzjoni tal-konvenut Victor Gauci.

Rat id-digriet tal-25 ta' April 2006 li bih il-Perit Gowin Abela gie nominat bhala perit arkitett.

Rat ir-rapport tal-perit Godwin Abela li fih issemma:
"Deskrizzjoni w Valutazzjoni tal-Immobbli
L-esponent jissottometti bir-rispett lil din l-Qorti s-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi in kwistjoni wara li ha in konsiderazzjoni kull apett li jirrifletti l-valur tal-imsemmija proprjetajiet inkluz il-lokazzjoni tal-fondi, il-kundizzjoni u pizijiet ohrajn.
Nru. 29 Triq ix-Xatt (gja Marina Street), Marsascala.
Il-proprjeta` tikkonsisti f'arja ta' circa 18.50 metri kwadri formati parti w accessibbli minn fondi ohra, proprjeta` ta' terzi, fuq kull naha tal-imsemmi fond li flimkien huma ***restaurant*** u l-kcina tieghu. Il-fond in kwistjoni jikkonsisti fl-entrata tar-***restaurant****,* l-arja tal-***bar*** u ***toilet*** u xaft warajh.
Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba hafna w kompatibbli mal-fatt li jifforma parti minn stabbiliment miftuh ghall-pubbliku.

Il-fond hu mikri lill-terzi Lm4.05 (erba' liri w hames centezmi) kull jum u din il-kirja saret qabel 1995 u suggetta ghall-kontroll fuq il-kera kummercjali.
Il-fond hu iberu u frank minghajr pizijiet.
Valutazzjoni – Lm25,000 (hamsa u ghoxrin elf liri Maltin)

Nru 27 u 27A Triq Sant'Anna (gja New Street), Marscascala.
Il-fond jikkonsisti f'dar ta' zewg sulari bl-access principali minn Triq Sant'Anna u tigi sovrastanti fondi gholi sular, proprjeta` ta' terzi fuq Triq ix-Xatt (Main Street), Marsascala.
L-ewwel sular jikkonsisti f'entrata, zewg kmamar li jaghtu ghal fuq ix-Xatt, wahda minnhom b'gallarija, u tarag ghat-tieni sular. Hemm ukoll tarag li dih dan il-fond gie interkonness mas-sular sottostanti li fih hemm bieb ta' barra fuq Triq ix-Xatt.
It-tieni sular jikkonsisti f'kamra, bejt/terrazzin ghal fuq ix-Xatt u toilet.
Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba hafna.
Il-fond prezentament hu licenzjat bhala ufficini, cirka 50 metri kwadri w mikri lill-terzi Lm6.25 (sitt liri Maltin u hamsa w ghoxrin centezmu) kull jum. Il-kuntratt sar qabel 1995 u jinkludi d-dritt tas-sullokazzjoni.
Il-fond hu liberu w frank minghajr pizijiet.
Valutazzjoni – Lm40,000 (erbghin elf liri Maltin)

PJAN TA' QASMA
Peress illi l-proprjetajiet huma komodament divizibbli l-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti pjan ta' qasma.

Porzjon A
Il-fond numru 29 Triq ix-Xatt (gja Marina Street), Marsascala, b'valur ta' Lm25,000 (hamsa u ghoxrin elf liri Maltin).

Porzjon B
Il-fond numru 27 Triq Sant'Anna (gja New Street), Marsascala, b'valur ta' Lm40,000 (erbghin elf liri Maltin).

Assenjazzjoni

L-esponent hu tal-opinjoni li l-Porzjon A ghandu jigi assenjat lill-attur peress illi dan il-fond jinsab direttament adjacenti ma' u accessibbli minn proprjeta` ohra tal-istess attur. Oltre dan l-attur ghandu jircievi minghand il-konvenuti s-somma ta' Lm15,000 (hmistax-il elf liri Maltin) bhala ekwiparazzjoni."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Jibda biex jinghad li fis-seduta tat-18 ta' April 2007 Dr. Ivan Gatt ghall-konvenut irtira l-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghalhekk mhux il-kaz li l-Qorti tikkunsidra dawn aktar. Jibqa' biss ghalhekk li l-Qorti tara jekk fil-fatt il-proprjeta` in kwistjoni hix komodament divizibbli.

Jinghad li fil-1 ta' Marzu 2007 l-partijiet irrimettew ruhhom ghar-rapport u ghalhekk il-Qorti thoss li mhux il-kaz li wiehed ifettaq izzejjed dwar l-imsemmi rapport.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn ir-ragunijiet tilqa' t-talba u tordna d-divizjoni fit-termini tal-pjan tal-qasma kif imsemmija mill-perit u cioe`:

PJAN TA' QASMA

Peress illi l-proprjetajiet huma komodament divizibbli l-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti pjan ta' qasma.

Porzjon A

Il-fond numru 29 Triq ix-Xatt (gja Marina Street), Marsascala, b'valur ta' Lm25,000 (hamsa u ghoxrin elf liri Maltin).

Porzjon B

Il-fond numru 27 Triq Sant'Anna (gja New Street), Marsascala, b'valur ta' Lm40,000 (erbghin elf liri Maltin).

Assenjazzjoni

L-esponent hu tal-opinjoni li l-Porzjon A ghandu jigi assenjat lill-attur peress illi dan il-fond jinsab direttament adjacenti ma' u accessibbli minn proprjeta` ohra tal-istess attur. Oltre dan l-attur ghandu jircievi minghand il-

konvenuti s-somma ta’ Lm15,000 (hmistax-il elf liri Maltin) bhala ekwiparazzjoni.

Tinnomina lin-Nutar Dr. Maria Spiteri ghall-iskop tal-pubbblikazzjoni tal-att ta’ divizjoni opportun biex issir fi zmien xaharejn mil-lum u tinnomina lil Dr. Adrian Camilleri biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci.

Dwar it-tielet talba biex tordna lill-konvenut jersaq ghall-iffirmar tal-att ta’ divizjoni, it-tieni talba dwar in-nomina ta’ kuratur deputat hija sufficjenti.

Spejjez skond il-kwoti tal-partijiet.

< Sentenza Finali >

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