MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 105/2011

Joseph Muscat

-vs-

Scicluna Enterprises (Gozo) Limited u okkorrendo ghal kull interess li jista' jkollha l-kumpanija Xlendi Marina Company Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' l-attur li permezz tieghu ppremetta:

1. Illi s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom huma proprjetarji ta' hdax minn tmintax il-parti (11/18) indiviza tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Marina, Xlendi, Ghawdex, filwaqt li l-attur huwa l-proprjetarju tar-rimanenti ishma ta' sebgha minn tmintax il-parti (7/18) indiviza tal-fond de quo;

2. Illi l-esponenti ma jridx jibqa' fi stat ta' komunjoni ma' l-istess socjetajiet konvenuti jew min minnhom ghal dak li jirrigwarda l-istess fond hawn fuq imsemmi;

3. Illi l-attur ghamel numru ta' riparazzjonijiet, meljoramenti u benefikati fil-fond de quo u li taghhom huwa jrid jigi kkumpensat;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Marina, Xlendi, Ghawdex ma huwiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwota minnhom posseduta;

2. Konsegwentement tordna l-bejgh bil-licitazzjoni bhala *bare premises* ta' l-istess fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Marina, Xlendi, Ghawdex bl-ammissjoni ta' obblaturi estranei u dana skond id-disposizzjonijiet tal-artikoli 515 sa 523 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tillikwida r-riparazzjonijiet, il-benefikati u l-meljoramenti maghmula mill-attur fil-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Marina, Xlendi, Ghawdex;

4. Tordna li mir-rikavat tal-bejgh jithallas l-ewwel l-ammont dovut lill-istess attur tal-hsarat, benefikati, u meljoramenti maghmula u erogati fl-istess fond;

5. Tordna li l-bilanc li jkun fadal mir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti fil-kwota posseduta minn kull wiehed minnhom;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-istess socjetajiet konvenuti jew min minnhom ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huwa mharrek.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta’ Scicluna Enterprises (Gozo) Limited li permezz taghha eccepiet:

1. Illi l-attur ma huwiex korrett meta jiddikjara li l-fond de quo jappartjeni kwantu ghal seba’ partijiet minn tmintax (7/18) lilu ghaliex fil-verita’ l-kwota spettanti lill-istess attur hija kemm xejn inqas minn daqshekk. Skont il-kalkoli tal-esponenti, lilha jispetta nofs indiviz, flimkien ma’ kwota ohra ta’ tmien partijiet minn disgha ndivizi minn sesta parti ndiviza minn dan il-fond, ghal total ghalhekk ta’ hamsa u tletin parti minn erbgha u hamsin partijiet indivizi (1/2 + (8/9 ta’ 1/6) = 35/54) mentri l-attur ghandu zewg sesti flimkien ma’ nona parti ta’ sest indiviz iehor ghal total ta’ dsatax-il parti minn erbgha u hamsin (2/6 + (1/9 ta’ 1/6) = 19/54), kif jinsab spjegat ahjar fin-nota li qed tigi ezebita bhala dokument J ma’ din ir-risposta.

2. Illi l-kwoti ta’ 35/54 minn dan il-fond jappartjenu esklussivament lill-esponenti stante li hija kienet akkwistat l-ishma kollha spettanti lil Xlendi Marina Company Limited bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo tas-sittax (16) ta’ Settembru elfejn u tmienja (2008), u ghalhekk Xlendi Marina Company Limited giet iccitata nutilment, u l-ispejjez relativi kollha ghandhom jigu akkollati lill-attur;

3. Illi l-esponenti tikkontesta kemm il-pretensjoni li l-attur ghandu xi dritt li jitlob xi rikumpensa ghal dawk il-benefikati li huwa seta’ possibilment wettaq f’dan l-istess fond kif ukoll l-allegazzjoni tal-attur li l-benefikati li huwa seta’ talvolta wettaq fuq il-fond de quo fihom valur ta’ sitta u tletin elf seba’ mija u hamsin euro (€36,750) fuq il-fond indivizjoni;

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Is-socjeta’ Scicluna Enterprises (Gozo) Limited ressqet ukoll kontro-talba li permezz taghha ppremettiet:

1. Li l-attur odjern ilu jinqeda bil-fond indivizjoni b’mod esklussiv u abbuzivament peress li kien ingustament

jippretendi li huwa ghandu titolu ta’ lokazzjoni fuq dan il-fond;

2. U peress li s-socjeta’ konvenuta, u qabilha l-awturi fit-titolu taghha kienu ghalhekk kostretti jipprocedu kontra l-istess attur ghal dikjarazzjoni li huwa ma ghandu ebda titolu ta’ kera fuq il-fond de quo, liema proceduri jgibu r-riferenza Avviz Nru 111/98 fl-ismijiet ‘Nikolina Schembri nomine et vs Joseph Muscat et’ li kien gie pprezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri bis-sentenza taghha tad-dsatax (19) ta’ Ottubru elfejn u hdax (2011);

3. U peress li bil-kuntratt ta’ akkwist taghha, u dawk ta’ Xlendi Marina Company Limited minghand il-predecessuri fit-titolu rispettivi, kienu gew ittrasferiti wkoll id-drittijiet litigjuzi ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni abbuziva da parti ta’ l-attur;

4. U peress li ghalhekk, l-attur odjern huwa tenut li jikkumpensa lis-socjeta’ konvenuta, bhala komproprjetarja ta’ dan il-fond, u sal-limitu tal-kwota lilha spettanti minn dan il-fond, ghall-okkupazzjoni da parti tieghu ta’ l-imsemmi fond;

L-istess socjeta’ talbet lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li Joseph Muscat huwa tenut jikkumpensa lis-socjeta’ Scicluna Enterprises (Gozo) Limited ghall-okkupazzjoni da parti tieghu, allegatament taht titolu ta’ kera li gie ddikjarat li ma jaghmilx stat fil-konfront taghha, tal-fond 24, Triq Marina, Xlendi, u sal-limitu tal-kwota lilha spettanti minn dan il-fond;

2. Tillikwida, okkorrendo ad opera ta’ perit nominand, il-kumpens dovut mill-attur lill-istess socjeta’ konvenuta;

3. Tikkundannah ihallas lill-istess socjeta’ konvenuta dan l-ammont kif hekk likwidat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huwa ngunt.

Rat ir-risposta ta’ Joseph Muscat ghall-kontro-talba li permezz taghha eccepixxa :

1. Illi t-talba tas-socjeta’ Scicluna Enterprises (Gozo) Limited hija preskritta a tenur tal-artiklu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess fi kwalsiasi forma ta’ kumpens li qual volta jista’ jkun dovut lis-socjeta’ Scicluna Enterprises (Gozo) Limited irid jittiehed in konsiderazzjoni l-meljoramenti li saru minn Joseph Muscat u dana sabiex jikkonvertih minn *boathouse* ghall-hanut u l-ispiza ngenti li nkorra ghall-istess konversjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-verbali tas-seduti tas-17 ta’ Frar, 2012, tat-13 ta’ Marzu, 2012; tal-11 ta’ Mejju, 2012; tat-22 ta’ Mejju, 2012 u tas-6 ta’ Lulju 2012 fejn gie nominat il-Perit Tekniku Shawn Micallef sabiex jaghmel stima tal-fond inkwistjoni.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat ir-rikors ta’ l-10 ta’ Ottubru 2012 li in vista tal-verbal li sar fis-seduta tal-11 ta’ Ottubru, 2012 il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Rat in-nota ta’ cessjoni tal-partijiet rispettivi.

Rat ukoll in-nota ta’ cessjoni ta’ l-attur fil-konfront ta’ Xlendi Marina Company Limited.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi m’hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti li:

- Il-fond huwa komuni bejn il-kontendenti, u li l-attur ghandu dsatax-il parti minn erbgha u hamsin (19/54) u r-rimanenti hamsa u tletin parti minn erbgha u hamsin (35/54) huwa tas-socjeta’ konvenuta Scicluna Enterprises (Gozo) Limited.

- Il-fond mhuwiex komodament divizibbli.

Illi fis-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2012 gie vverbalizzat hekk:

Il-partijiet qeghdin jaqblu li l-pretensjoni tar-rikorrenti rigward il-benefikati u miljoramenti ta’ natura fissa mwettqa minnu fil-fond in divizjoni tigi rtirata filwaqt li s-socjeta’ konvenuta tirtira l-pretensjoni taghha ghall-hlas ta’ kumpens minghand ir-rikorrenti minhabba l-uzu da parti tieghu tal-fond in divizjoni sal-gurnata tal-bejgh ta’ l-istess fond.

Rigward il-mobbli, attrezzi u apparat li jinsabu fil-fond is-socjeta’ konvenuta tirrikonoxxi illi dawn huma proprjeta’ esklussiva tar-rikorrenti u qatt ma avvanzat xi pretensjonijiet dwarhom. Fi kliem iehor il-fond jigi licitat bhala bare premises bid-dritt tar-rikorrenti li jiehu l-oggetti kollha li hemm fl-istess fond inkluz il-kcina, utensili u l-apparat kollu, kollox inkluz u xejn eskluz, dejjem jekk il-liberazzjoni ta’ l-istess fond tkun a favur ta’ terzi. Hlief il-bejgh ta’ l-istess fond bhala bare premises il-partijiet iddikjaraw li kontra xulxin ma jifdlilhom l-ebda pretensjoni ta’ kwalunkwe indoli, xorta u natura.

Min-naha tieghu l-attur jiddikjara li mhux qed jivvanta pretensjonijiet rigward il-permessi, licenzji li bihom huwa munit l-istess fond, dejjem jekk jigi liberat favur terzi’.

Illi in vista ta’ tali verbal l-attur irtira t-tielet u r-raba’ domanda; filwaqt li l-konvenut irtira l-kontro-talba.

Illi l-Perit Tekniku Shawn Micallef irrelata li wara li ha in konsiderazzjoni l-karatteristici fizici tal-post fejn qieghed il-

fond, bil-potenzjal tieghu huwa stma l-fond 24, Triq Marina, Xlendi, Ghawdex bl-arja, fl-ammont ta' mija u hmistax-il elf euro (€115,000).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi :

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici fil-konfront ta' Xlendi Marina Company Limited stante n-nota ta' cessjoni.

2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba' talba attrici fil-konfront ta' Scicluna Enterprises (Gozo) Limited u tal-kontro-talba in vista tan-nota ta' cessjoni prezentata mill-partijiet rispettivi.

3. Tilqa' t-talba ta' l-attur u tiddikjara illi l-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Marina, Xlendi, Ghawdex ma huwiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwota minnhom posseduta.

4. Konsegwentement tordna l-bejgh bil-licitazzjoni bhala *bare premises* tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Marina, Xlendi, Ghawdex bl-ammissjoni ta' obblaturi estranei u bid-dritt ta' l-attur li jiehu l-oggetti kollha li hemm fl-istess fond inkluz il-kcina, utensili u l-apparat kollu, kollox inkluz u xejn eskluz, dejjem jekk il-liberazzjoni tal-istess fond tkun a favur ta' terzi. Il-bejgh bil-licitazzjoni ta' l-imsemmi fond ghandu jsir fl-14 ta' Jannar, 2013 fl-10.00a.m. fil-bini tal-Qorti, Pjazza Katidral, Rabat, Ghawdex. Ghall- finijiet ta' valur dan ghandu jsir fuq l-istima ta' mija u hmistax-il elf euro (€115,000).

5. Tordna li r-rikavat jinqasam in kwantu ghal dsatax-il parti minn erbgha u hamsin 19/54 lill-attur u hamsa u tletin parti minn erbgha u hamsin 35/54 lis-socjeta' konvenuta Scicluna Enterprises (Gozo) Limited.

In kwantu ghad-domandi li gew irtirati dawn ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li l-ispejjez l-ohra

nkluzi dawk tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

< Sentenza Finali >

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