



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 192/2011

**Julian u Margaret konjuġi Borg**

**-vs-**

**Joseph Borg**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fl-24 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu ġie premiss:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji ta' nofs indiviż ta' għalqa msejġha Tal-Franciz jew Ta' Partitu, ġewwa San Gwann skond l-anness kuntratti mmarkati dokument JB1 u JB2 rispettivament;

2. Illi dan in-nofs indiviż kien sas-6 ta' Mejju 2010 isejjaħ bħala sid lil Francesco Borg, missier il-partijiet;

3. Illi n-nofs indiviż tal-kumplament ta' għalqa huwa proprjeta' tal-aventi kawża ta' Angelo Borg, fu Francesco Borg;

4. Illi Angelo Borg madwar tletin sena ilu għadda s-sehem tiegħu mill-għalqa lil Francesco Borg taht titolu ta' qbiela sabiex jaħdimha Francesco Borg, kontra l-ħlas ta' qbiela fl-ammont ta' erba' Ewro sitta u sittin centeżmu (Euro 4.44) fis-sena (*sic*). Illi Francesco Borg dejjem ħallas il-qbiela tas-sehem li sehem lil Angelo Borg u l-quddiem, meta huwa ġie nieqes lill-aventi kawża tiegħu, u għandu hekk imħallas sas-sena kurrenti, u ċjoe' Awissu tas-sena 2011, kopja tal-aħħar rċevuti annessi u mmarkati dokument JB3;

5. Illi Francesco Borg kien laħaq ftehim ma' wliedu, u ċjoe' maż-żewġ partijiet fil-kawża sabiex l-għalqa fl-enterita' tagħha jaħdmuha nofs minnha l-attur, u n-nofs l-ieħor il-konvenut b'mera tolleranza

6. Illi fis-6 ta' Mejju 2010, Francesco Borg biegh is-sehem tiegħu minn din l-għalqa lill-atturi;

7. Illi fit-23 ta' Settembru, 2010, Francesco Borg assenja u ttrasferixxa l-qbiela fuq l-għalqa proprjeta tal-aventi kawża ta' Angelo Borg lill-atturi, dokument JB4 anness;

8. Illi għaldaqstant permezz tal-kuntratti hawn fuq imsemmija u annessi ma' dan ir-rikors, jiriżulta li l-atturi huma l-propjetarji ta' nofs indiviż tal-għalqa msejha Tal-Franċiż jew ta' Ta' Partitu ġewwa San Gwann, kif ukoll huma għandhom imqabbla għandhom l-kumplament tan-nofs indiviż mill-istess għalqa li tappartjeni lill-aventi kawża ta' Angelo Borg, filwaqt illi l-konvenut ma għandu ebda titolu fuq din l-għalqa, u dana *stante* illi l-konvenut kien sempliciment awtorizzat jaħdem din l-għalqa b'mera tolleranza minn missieru Francesco Borg, liema għalqa issa għaddiet għand l-atturi;

9. Illi l-atturi permezz ta' ittra uffiċjali datata 15 ta' Ottubru 2010, talbu lill-konvenut sabiex jirregola ruħu fir-

## Kopja Informali ta' Sentenza

rigward tal-użu illi huwa kien qed jagħmel minn din l-għalqa, liema ittra uffiċjali ġiet imwieġba b'ittra uffiċjali datata 26 ta' Jannar 2011, kopji annessi u mmarkati Dok JB5 u JB6 rispettivament, minn fejn jirriżulta b'mod ċar illi l-konvenut mhux dispot illi jotttempora ruħu ma' dak illi ntab illi jagħmel mill-atturi;

10. Illi jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi *ai termini* tal-Artikolu 167 u 170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, *stante* illi l-konvenut m'għandu ebda titolu fuq l-art mertu tal-proċeduri odjerni u l-konvenut m'għandu ebda eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talba mressqa mill-atturi;

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara l-kawża skond it-talba bid-dispensa tat-trattazzjoni;

2. Tordna lill-intimat jiżgombra mill-istess raba magħrufa bħala Tal-Franċiż jew Ta' Partitu ġewwa San Ġwann li tappartjeni lir-rikorrenti u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħgobha tiffissa għal dan l-iskop;

3. Tordna lill-intimat sabiex jieħu l-oġġetti tiegħu minn ġo l-istess raba';

4. Iżżomm lill-intimat responsabbli għad-danni li jistgħu jiġu subiti mir-rikorrenti għal kull ġurnata illi l-konvenut idum jokkupa l-għalqa wara d-data ffixxata minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut, pprezentata fil-11 ta' April 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

1) Illi t-tieni talba attriċi għandha tiġi miċħuda peress illi t-titolu ta' qbiela li għalih jirreferi r-rikors

## Kopja Informali ta' Sentenza

promotur huwa invalidu skond il-liġi. Il-kunsens ta' Angelo Borg biex Francesco Borg seta' jittrasferixxi t-titolu ta' qbiela għal fuq l-atturi ma jirriżultax mid-dokumenti preżentati mar-rikors promotur u għaldaqstant l-eċċipjenti jista' jkompli jgawdi mill-użu tal-għalqa li ilu jaħdem għal aktar minn tletin sena, u li minnha jaqla' l-għixien tiegħu, u dan skond il-ftehim li kien hemm ma' Francesco Borg, missier il-partijiet;

2) Illi rigward it-tielet talba attriċi, u fiċ-cirkostanzi preżenti, l-eċċipjenti ma jarax għaliex għandu jneħhi l-oġġetti tiegħu minn go l-istess raba';

3) Illi r-raba' talba għandha tiġi miċħuda *stante* illi l-eċċipjenti m'hu qed jikkreja l-ebda danni lill-attur u *stante* li l-atturi m'għandhomx titolu validu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

4) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits u l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet il-provi;

Rat illi fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Meju 2012 il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-għalqa in kwistjoni peress li qed jgħidu illi huwa m'għandux titolu biex ikompli jokkupaha.

Illi l-kronoloġija ta' kif l-atturi waslu biex għandhom nofs indiviż tal-għalqa bħala proprjeta' u n-nofs l-ieħor b'titolu ta' lokazzjoni huwa spjegat tajjeb u fid-dettall fir-rikors promotur.

Illi l-atturi infatti xtraw in-nofs indiviż tal-għalqa *tramite* l-kuntratt in atti Nutar Marco Burlo' pubblikat fis-6 ta' Mejju 2010 li huwa esebit. Rigward in-nofs l-ieħor, dan ġie akkwistat taħt titolu ta' lokazzjoni mingħand missier l-attur – fis-sens li appuntu l-missier Francesco Borg trasferielu t-titolu lokatizju tiegħu stess permezz tal-iskrittura li hija wkoll imsemmija fir-rikors u li ġiet ukoll esebita.

Illi l-konvenut, **ex *admissis*** jgħid fl-affidavit tiegħu illi huwa jaħdem l-għalqa għaliex missieru ta l-kunsens biex dan isir '*mingħajr qatt ma talabna qbiela, pero' aħna dejjem konna nikkumpensawh b'xi ħaxix jew xi ħaġa tal-flus wara li waqaf jaħdem*'.

Illi dan allura ifisser li l-konvenut m'għandux titolu ta' kera għaliex biex teżisti l-kera jrid ikun hemm 'kera miftiehem' skond l-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili; fil-fatt huwa lanqas ma huwa qed jeċċepixxi dan it-titolu iżda qed jikkontesta t-titolu ta' kera' tan-nofs indiviż tal-attur għaliex qed jgħid li Angelo Borg ma tax il-kunsens tiegħu biex dan it-trasferiment lokatizju jseħħ. Madankollu jirriżulta ċar li Francesco Borg kien il-kerrej tal-għalqa u dan huwa rikonoxxut mill-istess konvenut; Francesco Borg stess fl-affidavit tiegħu jgħid li huwa kkonċeda d-drittijiet lokatizji tiegħu lill-attur u anke jekk Angelo Borg seta' jopponi għal din il-kirja, dan seta' jagħmlu huwa stess u mhux il-konvenut li għalih dan il-ftehim huwa '*res inter alios acta*', u għalhekk huwa ma jista' jirreklama xejn minnu. *Oltre* dan *ai termini* tal-Kap. 199, huwa ċar ukoll li għall-fini ta' dik il-ligi, min jakkwista l-kirja mingħand kerrej preċedenti huwa protett taħt dik il-ligi anke jekk dan strettament ma hux rilevanti għal din il-kawża.

Illi għalhekk jirriżulta li l-konvenut m'għandu ebda titolu u l-atturi għandhom kull dritt jitolbu l-iżgumbrament tiegħu mill-għalqa in kwistjoni għaliex '*min jakkwista l-inkwilinat ... għandu azzjoni diretta kontra min ikun qed jokkupa ... bla titolu*' – ara s-sentenzi fl-ismijiet "**Philip Magri vs Cilia Products Limited**", Appell Inferjuri 28 ta' April 2004 u "**Caruana vs Micallef**", Qorti tal-Appell, deċiż fl-10 ta' Lulju 2003.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi peress li l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut huma konsegwenzjali għall-ewwel waħda, dawn għandhom għalhekk ukoll jiġu respinti. Huwa wkoll irrilevanti l-fatt li l-konvenut qed jirċievi l-għajnuna mill-Unjoni Ewropeja fir-rigward tal-għalqa in kwistjoni – din m'għandha ebda effett f'kawża ċivili. Rigward l-aħħar talba, l-atturi qed jitolbu sempliċi dikjarazzjoni – naturalment jekk danni kien hemm irid jiġi stabbilit permezz ta' ġudizzju separat.

**Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel talba (billi l-kawża ġiet kontestata) tilqa t-talbiet l-oħra kollha attriċi, u għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiggi terminu ta' xahar.**

**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----