MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 627/2014

Piu Borg u Carmen Borg (detenturi tal-karti tal-identita` bin-numri 499750(M) u 131050(M) rispettivament

vs

Daniel Orsini (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 80270(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf tal-atturi Piu Borg u Carmen Borg datat 14 ta’ Lulju 2014, fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Piju Borg (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 499750 (M)) jikkonferma: -

Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh ta' nhar it-30 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa, kopja ta' liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dokument “PB 1”, l-esponenti xtraw u akkwistaw minghand Ines Calleja l-porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' cirka elf sitt mija u disghin metri kwadri (1690 m.k.) jew b'li fiha, formanti parti mill-ghalqa Ta' Ghar Sidi tal-Hawli, il-Birgu, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u tikkonfina mill-Punent ma' beni tal-venditur, Lvant u Nofsinhar ma' beni tal-familja Tabone jew irjieh verjuri, bis-servitu` kontinwu, gratuwitu u ininterrott, ta' passagg minn Triq San Dwardu b'kontinwazzjoni ma' *plot* immarkat bin-numru tnejn (2) u b'kontinwazzjoni ma' *plot* immarkat bin-numru tlieta (3) immarkat bl-ahdar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmi att u mmarkata bl-ittra "A". Il-porzjon art akkwistata mill-esponenti hija delinejata bil-kulur ahmar fuq l-istess pjanta. Inkluz fl-istess bejgh, il-venditrici ittrasferiet lill-esponenti kwalunkwe drittijiet personali u reali li hija kellha fuq il-passagg iehor ezistenti minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, ma' genb l-ghalqa trasferita bis-sahha ta' l-istess att. Il-porzjon diviza ta' art giet trasferita libera u franka, minn kull cens jew piz, minn kull dritt reali u personali favur terzi, bil-pussess liberu u vakanti;

Illi minkejja illi l-konvenut ma ghandu l-ebda drittijiet fuq il-proprjeta` akkwistata mill-esponenti u fuq il-passaggi msemmija, huwa qieghed juza u jokkupa t-tieni passagg hawn fuq imsemmi cioe` l-passagg iehor ezistenti minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, ma' genb l-ghalqa trasferita bis-sahha ta' l-att hawn fuq imsemmi - li ghal kull bwon fini qieghed jigi mmarkat bil-kulur celest fuq il-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist - minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u dana, fost affarijiet ohra,

billi qieghed jghaddi, juza u jokkupa l-istess passagg anke billi, fost affarijiet ohra, jrabbi klieb, fetah bibien u waqqaf strutturi;

Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi *ai termini* tal-artikolu 167 *et seq*. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex il-konvenut ma ghandux titolu validu fuq il-passagg imsemmi u fil-fehma ta' l-esponenti l-konvenut ma ghandu l-ebda difiza xi jressaq ghat-talba ta' l-esponenti;

Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1 Tiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smigh *ai termini* ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2 Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa l-passagg iehor ezistenti minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, ma' genb l-ghalqa trasferita bis-sahha ta' l-att hawn fuq imsemmi - li ghal kull bwon fini qieghed jigi mmarkat bil-kulur celest fuq il-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist - minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi kif hawn fuq spjegat;

3 Tordna lill-konvenut jizgombra mill-istess passagg hawn fuq imsemmi u dana entru zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa ghal dan il-ghan;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa stess ingunt in subbizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-30 ta' Settembru 2014 fil-11:00am.

Rat illi l-intimat gie notifikat bir-rikors, bid-digriet u d-dokumenti fis-6 ta' Awwissu 2014, u dan kif jidher *a tergo* ta' fol 11 tal-process, u li minkejja li gie notifikat baqa' ma ressaq l-ebda risposta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-30 ta' Settembru 2014 fejn meta ssejjah il-kaz deher ir-rikorrent Piu Borg assistit minn Dr. William Cuschieri. L-intimat Daniel Orsini msejjah tliet darbiet ma deherx. L-intimat gie notifikat fis-6 ta' Awwissu 2014 kif jirrizulta mir-riferti *a tergo* ta' fol 11 u 12 tal-process u ghalhekk huwa kontumaci. Xehed bil-gurament ir-rikorrent Piu Borg, liema registrazzjoni giet registrata fuq is-sistema elettronika. Dr. Cuschieri ddikjara li ma fadallux aktar provi u talab li din il-Qorti tiehu konjizzjoni tas-sentenza deciza fit-23 ta' Ottubru 2013 (PA) fl-ismijiet **Daniel Orsini vs Francis Xavier *sive* Frank Calleja et**. liema kawza kienet giet appellata u marret Dezerta, billi ma gietx imhallsa l-kawtela. Dr. Cuschieri ghandu jipprezenta fi zmien ghaxart ijiem (10) minn dan id-digriet kopja tad-digriet tal-Appell fejn permezz taghha jindika li l-Appell mar Dezert. Dr. Cuschieri minn issa talab l-abbrevjazzjoni tat-terminu ghall-prezentata tar-rikors tal-appell *stante* illi l-konvenut jew nies inkarigati minnu qed joholqu inkonvenjent serju fl-operat tan-negozju tal-atturi apparti l-kwistjoni li l-konvenut m'ghandux titolu. Il-Qorti tiddisponi dwar din it-talba fis-sentenza finali li ghandha tinghata fis-27 ta' Novembru 2014 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' l-atturi Piu Borg u Carmen Borg datata 7 ta’ Ottubru 2014 a fol 20 tal-process li biha filwaqt li jaghmlu referenza ghall-verbal ta' l-udjenza ta' nhar it-30 ta' Settembru, 2014 qeghdin jesebixxu kopja tal-verbal ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ta' l-udjenza ta' nhar id-19 ta' Mejju, 2014 fl-atti tal-kawza li kellha r-rikors mahluf bin-numru: 845/2011/JA fl-ismijiet **Daniel Orsini vs. Francis Xavier *sive* Frankie Calleja et** fejn l-appell interpost mill-konvenut f’din il-kawza, Daniel Orsini, gie dikjarat dezert billi ma giex kawtelat skont il-ligi.

Rat ir-rikors ta’ Daniel Orsini datat 14 ta’ Novembru 2014 a fol 22 tal-process fejn l-esponenti talab bir-rispett illi in forza ta' dak kollu sueccepit, din l-Onor Qorti tatih il-fakulta` sabiex fis-seduta li jmiss tas-27 ta’ Novembru 2014, huwa jinghata l-opportunita` li jiggustifika l-kontumacja tieghu biex jekk ikun il-kaz il-Qorti tawtorizzah ukoll sabiex jikkontesta t-talba tar-rikorrenti konjugi Borg u jressaq il-provi kollha tieghu; u l-Qorti ordnat n-notifika lill-kontro parti li kellhom iwiegbu fid-differiment li kien imiss, u issospendiet l-prolazzjoni tas-sentenza; dan kif jidher bid-digriet tal-Qorti moghti fl-24 ta’ Novembru 2014 a fol 25 tal-process.

Rat ir-risposta tal-attur datata 15 ta’ Dicembru 2014 a fol 28 tal-process fejn ghar-ragunijiet kollha imsemmija fl-istess risposta, it-talba tal-konvenut ghandha tigi michuda bl-spejjez kontra tieghu.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta’ Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. William Cuschieri ghall-atturi prezenti, prezenti fl-Awla l-attur Piu Borg, u Dr Frank Cassar ghall-konvenut Orsini prezenti. Xehed bil-gurament il-konvenut Daniel Orsini liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq il-gustifikazzjoni tal-kontumacja ghas-17 ta’ Marzu 2015; u rat il-verbal tas-17 ta’ Marzu 2015 fejn inghatat sentenza *in parte*. Il-kawza giet differita

ghal-prezentata tan-nota tal-konvenut bin-notifika tad-difensur tal-kontro parti li jkollu 21 gurnata biex iwiegeb, u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' Gunju 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat li l-konvenut ma ipprezentax nota ta' sottomissjonijiet minkejja li gie hekk awtorizzat minn din il-Qorti fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2015.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut minn passagg li jghidu li qed juza illegalment u abbuzivament. Dan il-passagg jaghti minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, ma genb l-ghalqa akkwistata mill-istess atturi, u jinsab muri bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist esebit mar-rikors guramentat.

Illi l-konvenut kien kontumaci u b'sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' Marzu 2015, giet michuda t-talba tieghu ghall-gustifikazzjoni tal-istess kontumacja. Madanakollu gie awtorizzat sabiex jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet tieghu skont il-ligi izda baqa' inadempjenti.

Fatti

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-atturi xtraw mill-poter ta' Ines Calleja , b'kuntratt ta' bejgh ta' nhar it-30 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa, **(Dokument "PB 1")** il-porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' cirka elf sitt mija u disghin metri kwadri (1690 m.k.) jew b'li fiha, formanti parti mill-ghalqa Ta' Ghar Sidi tal-Hawli, il-Birgu, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, bis-servitu` kontinwu, gratuwitu u ininterrott, ta' passagg minn Triq San Dwardu b'kontinwazzjoni ma' *plot* immarkat bin-numru tnejn (2) u b'kontinwazzjoni ma' *plot* immarkat bin-numru tlieta (3) immarkat bl-ahdar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmi att u mmarkata bl-ittra "A". Il-porzjon art akkwistata mill-esponenti hija delinejata bil-kulur ahmar fuq l-istess pjanta. Inkluz fl-istess bejgh, il-venditrici ittrasferiet lill-esponenti kwalunkwe drittijiet personali u reali li hija kellha fuq il-passagg iehor ezistenti minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, ma' genb l-ghalqa trasferita bis-sahha ta' l-istess att. Il-porzjon diviza ta' art giet trasferita libera u franka, minn kull cens jew piz, minn kull dritt reali u personali favur terzi, bil-pussess liberu u vakanti.

Provi Prodotti

Ir-rikorrent xehed *viva voce*[1] u kkonferma l-pjanta annessa mal-kuntratt u z-zewg passaggi relattivi. Qal li kellu farm tal-majjali hemmhekk u kien hemm rixtellu minn Triq San Dwardu ghal gor-raba tieghu. Xtara l-art u l-entratura biex jidhol go fiha cioe` t-trejqa immarkata bil-blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt.

Qal li l-konvenut kien gja qajjimlu problemi waqt li kien ghadu fuq konvenju mal-venditrici Calleja. Il-konvenut kien pprezenta kawza ta' spoll li inqatghet kontrih. Qal li l-konvenut kien rabatlu l-klieb tal-glied u kien ihalli kull kwalita' ta' nies jghaddu mill-passagg. L-istess konvenut

[1] Seduta tat-30 ta' Settembru 2014

ghandu passagg usa' minn dak in mertu minn fejn jidhol imma l-passagg tieghu jhallih nadif u mhux ingumbrat.

Jirrizulta li b'sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet **Daniel Orsini v Francis Xavier sive Frankie Calleja et.** deciza fit-23 ta' Ottubru 2013 t-talbiet tal-attur (il-konvenut attwali) sabiex jigi dikjarat u deciz li l-konvenuti f'dik il-kawza kkommettew spoll, gew michuda. Il-konvenuti f'dik il-kawza kienu, aparti Frankie Calleja, Inez Calleja u Piu Borg. Il-Qorti kkonkludiet li l-attur Orsini qatt ma kellu pussess li tirrikjedi l-ligi tar-raba' mertu ta' dawk il-proceduri. Daniel Orsini appella minn din is-sentenza izda l-appell mar dezert.(Kopja tal-verbal tal-On.Qorti tal-Appell a fol.21).

Ikkonsidrat qabel xejn li ghalkemm il-konvenut huwa kontumaci dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'ghandhomx jipprovaw il-kaz taghhom. "*Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni*" (**"Charles Saliba vs Salvu Borg"** – Appell 27-6-1997) u "*skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f' certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti*" (**"Ruth Apap vs Noel Apap"** – P.A. FDP 30-6-1995).

Ikkonsidrat li jirrizulta mill-kuntratt esebit li l-atturi akkwistaw b'titolu oneruz l-art hemm deskritt li jikkomprendi kwalsiasi dritt reali u personali li l-venditrici kellha fuq it-tieni passagg, li hu muri bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt. Dan gie kkonfermat bhala fatt mill-istess rikorrent fix-xhieda tieghu *viva voce* fejn qal ukoll li l-konvenut ghandu passagg iehor minn fejn jghaddi.

Din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddubita' mill-kredibbilita' tal-attur li xehed *viva voce* quddiemha, fejn il-fatti huma sorretti bil-kuntratt pubbliku u mid-delineazzjoni li ghamel fuq il-pjanta esebita.

Ghaldaqstant ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici. Madanakollu minhabba t-trapass ta' zmien mhix ser tilqa' l-ewwel talba .

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi, fil-kontumacja tal-konvenut, fil-waqt li **tichad l-ewwel talba, *stante* t-trapass ta' zmien,** tiddisponi mit-talbiet attrici billi:

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa l-passagg iehor ezistenti minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, ma' genb l-ghalqa trasferita bis-sahha ta' l-att hawn fuq imsemmi - mmarkat bil-kulur celest fuq il-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist a fol. 8 tal-process - minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

3. Tilqa' t-tielet talba attrici u tordna lill-konvenut sabiex fiz-zmien perentorju ta' ghoxrin (20) jum millum jizgombra mill-istess passagg.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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