MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 676/2002/1

Tal-Ginger Limited.

-vs-

Sagirus Limited, Anthony sive Twanny u Maria Lucia konjugi Baldacchino.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-13 ta' Gunju, 2002 li bih l- atturi ppremettew:

Illi permezz tal-kuntratt datat 13 ta' Gunju, 1970 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (document "A") Francis Baldacchino akkwista *"porzjoni maqsuma mis-sottosuolo ta' prozjoni*

diviza mill-artijiet imsejhin "Il-Gzira ta' Ghar Lapsi" f' Ghar Lapsi limiti tas-Siggiewi" kif indikat fil-pjanta hawn annessa bhala Dokument "B" u cioe' l-imsemmija porzjoni maqsuma tas-sottosuolo hija tal-kejl superficjali ta' circa erba mija u ghoxrin piedi kwadri;

Illi permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (Dokument "C") l-istess Francis Baldacchino akkwista porzjoni art maqsuma formanti parti mill-artijiet denominati "Il-Gzira ta' Ghar Lapsi" f' Ghar Lapsi. Limiti tas-Siggiewi, tal-kawjl superficjali ta' circa erba u hamsin punt decimali tlieta u erbghin metri kwadri kif delineate fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument "D";

Illi permezz tal-kuntratt datat 8 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (Dokument "E") l-istess Francis Baldacchino akkwista porzjon art maqsuma formanti parti mill-artijiet denominati "Il-Gzira ta' Ghar Lapsi" f' Ghar Lapsi limiti tas-Siggiewi, tal-kejl superficjali ta' circa disa mija u disa u erbghin pied kwadru ekwivalenti ghal circa seba u tmenin punt decimali ghaxra metri kwadri b' facciata ta' circa erba metri u erba centimetri lineari kif delineate fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument "F";

Illi b' sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Lulju 1985 fl-ismijiet ta' Albert Mizzi in rapprezentanza ta' Lapsi Estates Limited versus Francesco Baldacchino gie deciz illi *"porzjoni ta' art f' Ghar Lapsi limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta' circa tlett mija u erba u sittin metri kwadri accediet u saret haga wahda mal-proprjeta' ta' Francesco Baldacchino"* (Dokument "G") u cioe dik l-art immarkata fuq il-pjanta hawn annessa bil-linji dijagonali (Dokument "H");

Illi b' dawn it-tlett kuntratti u sentenza gia imsemmija Francis Baldacchino akkwista l-art fuq il-livelli kollha tal-Gholja ta' Ghar Lapsi kif indikata fuq il-pjanta redetta mill-Perit Louis Borg hawn annessa bhala Dokument "I";

Illi sussegwentement ghal dan Francis Baldacchino, wara li zviluppa l-art in kwistjoni, permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard ittrasferixxa l-korp tal-bini mibni fuq din l-art kollha kif minnu akkwistata permezz tal-fuq imsemmija kuntratti u sentenza lil Tal-Ginger Limited (Dokument "J") fi stat ta' bini gebel u saqaf u li jikkonsisti f' erba' sulari taht il-livell tat-triq cioe fis-sottosuolo u f' sula ghall-livell tat-triq;

Illi sussegwentement Tal-Ginger Limited permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace ittrasferiet lill-konvenuta Sagirus Limited *"parti diviza mill-korp bini fi stat ta' gebel u saqaf li qieghed fil-kontrada "tal-Gzira ta' Ghar Lapsi" f' Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi,"* kif ahjar deskritti fil-kuntratt in kwistjoni hawn anness u mmarkat bhala Dokument "K" bil-pjanti indikattivi hemm annessi;

Illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jaghmlu xoghol ta' thaffir u kostruzzjoni f' art proprjeta' tas-socjeta' attrici kif fuq deskritta billi qeghdin jaghmlu xoghol ta' thaffir, thammiel u kostruzzjoni fil-livell taht dawk li gew trasferiti lis-socjeta' konvenut permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1997;

Illi b' hekk il-konvenuti jew min minnhom qeghidn jinvadu l-proprjeta' tas-socjeta' attrici u ghalkemm gew interpellati sabiex jieqfu mix-xoghol in kwistjoni permezz ta' ittra ufficjali ta' Marzu 2002 (Dokument "L") huma baqghu inadempjenti;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m' ghandhiex:

1. tiddikjara li l-proprjeta' li fuqha qeghdin jaghmlu x-xoghol l-konvenuti jew min minnhom hija proprjeta' tas-socjeta' attrici;

2. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom ivvjolaw, bl-ghemil taghhom fuq imsemmi l-proprjeta' u l-pussess tas-socjeta' attrici kif fuq premess;

3. tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex jirripristinaw l-art fl-istat li kienet u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa dina l-Qorti u dan tahat is-supervizzjoni ta’ Perit nominat minn dina l-Qorti ghal dan l-iskop;

4. tawtorizza lis-socjeta’ attrici li fin-nuqqas tal-konvenuti jew min minnhom jaghmlu x-xogholijiet a spejjez ta’ l-istess konvenuti taht id-direzzjoni ta’ Perit nominat minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Marzu 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni u b’ riserva tas-socjeta’ attrici li tipprocedi kontra l-konvenuti ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ attrici mahlufa minn George Baldacchino u l-lista tax-xhieda.

Rat li l-konvenuti naqsu illi jippresentaw nota ta’ l-eccezzjonijiet;

Rat ir-rikors tal-konvenuti tat-22 ta’ Ottubru, 2002 li permezz tieghu l-istess konvenuti talbu li jinghataw l-fakolta li jipprezenta nota ta’ l-eccezzjonijiet;

Rat il-verbal tas-7 ta’ Jannar, 2004 u dawk sussegwenti li bih il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq din it-talba.

Semghet il-konvenut;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut biex jiggustifika l-kontumacja tieghu, ikkonferma bil-gurament tieghu l-kontenut ta’ l-istess rikors tieghu. Fi ftit kliem qal ma’ setax jaghmel kuntatt mal-Avukat tal-fiducja tieghu stat lid an ghamel xi zmien ma jersaqx lejn l-ufficcju minhabba mard familjari, haga li l-istess Avukat ikkonferma.

Il-Qrati taghna f' dawn l-ahhar snin irrilassaw mhux ftit fid-diskrezzjoni taghhom biex jakkordaw lill-konvenut kontumaci l-fakolta' li jippresentaw id-difiza taghhom. Perezempju fil-kawza *"John Naudi Montalto –vs- Emanuel Xuereb"* deciza fis-27 ta' Frar, 1995 din il-Qorti elenkat numru ta' regoli dwar sitwazzjonijiet simili.

Dawn huma:-

1. Il-kontumacja ma tistax tigi gustifikata jekk kienet volontarja.

2. Anqas tista' tigi skuzata jekk almenu kolpuza (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet "Cilia –vs- Farrugia" [Appel Inferjuri 29 ta' Novembru, 1958])

3. Biex ikun hemm lok ghal gusitifikazzjoni hemm bzonn li tigi pruvata kawza gusta.

4. Din il-kawza gusta ghangha tkun tikkonsisti f' impediment legittimu.

5. L-impediment biex ikun legittimu ghandu jkun indipendenti mill-volonta' tal-kontumaci.

6. L-izball mhux impediment legittimu jekk ma' jkunx invincibbli.

7. Dan l-impediment legittimu jista jkun *una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili*

8. L-impossibilita' li wiehed jidher ghas-subizzjoni jew almenu d-difikolta' gravi biex tista' tikkostitwixxi impediment legittimu ghandu jkun fiziku u eccezjonalment biss tista' tkun morali.

F' dan il-kaz il-Qorti thoss li ghalkemm il-konvenut seta' kien

pjuttost kajman li nonostante li l-Avukat tal-fiducja tieghu ma' kienx qed jattendi l-ufficcju baqa' jistenna li jaghmel kuntatt mieghu u ma' hassx li kellhu xi bzonn urgenti li jikkomunika ma' xi konsulent legali iehor ghall-inqas sakemm jaghmel kuntatt mal-Avukat tal-fiducja tieghu, l-istess Qorti ghandha esperjenza bizzejjed tal-abitudnijiet umani biex tasal li taccetta li dan kien minnu. Mhux facli ghal certi nies li jifthu qalbhom jekk mhux ma xi hadd li ghandhom fiducja totali fih u ladarba l-istess Avukat Vassallo kkonferma li ma' kienx qed jattendi l-ufficcju tieghu, il-Qorti lanqas jghaddilha minn rasha li tiddubita minn kelma ta' Avukat.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti thoss li fic-cirkostanzi l-konvenut ma' rnexxielux jiggustifika l-kontumacja tieghu u billi l-Qorti ghandha dubbju thoss li f' kaz simili ghandhu jimmilita favur il-konvenut.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeciedi dwar ir-rikors tal-konvenut billi tilqa' t-talba tieghu u takkordalu ghoxrin gurnata zmien millum biex jipprezenta n-nota tal-eccezzjonijiet tieghu.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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