QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Frar, 2024

Rikors Guramentat Nru: 733/2022 AF

Joshua Cilia

Matthew Cilia

u

Stephanie Schembri

vs

Christopher Sciberras

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Joshua Cilia, Matthew Cilia u Stephanie Schembri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar John Spiteri datat 14 ta' Novembru 2017 (anness Dok. "A"), l-esponenti akkwistaw l-appartament bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk bini bin-numru tnax (12), jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun, liema appartament jinsab fit-tielet sular (second floor level) tal-istess blokk, inkluz sehem indiviz mill-partijiet u servizzi li huma solitament intizi ghall-uzu komuni tal-istess blokk u cioè l-entrata, it-tromba tat-tarag u tarag sal-bejt, liberu u frank, bid-drittijiet u l-gustijiet tieghu kollha, **<u>inkluza l-arja relattiva</u>**.

Il-konvenut Christopher Sciberras huwa l-proprjetarju tal-appartament bin-numru wiehed (1), formanti parti mill-precitat blokk bini bin-numru tnax (12) jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun inkluz sehem indiviz mill-partijiet komuni tal-istess blokk u cioè l-entrata, it-tromba tat-tarag u tarag sal-bejt, liberu u frank, bid-drittijiet u l-gustijiet tieghu kollha, **<u>bl-eskluzjoni tal-bejt</u>**.

Il-konvenut huwa wkoll il-proprjetarju tal-garaxx/hanut fil-livell tat-triq, bla numru u bla isem ufficcjali, sitwat fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun inkluzi wkoll il-garaxxijiet sottostanti mibnija fuq parti mill-art maghrufa bhala ta' Misrah il-Barrieri, il-Hamrun sottopost ghall-appartamenti hawn fuq deskritti u li huwa soggetti ghal u jgawdu dawk is-servitujiet kollha naxxenti mill-pozizzjoni taghhom, mill-bqija liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom.

Il-konvenut jippretendi li ghandu d-dritt li jinstalla, u fil-fatt installa, tank tal-ilma, *solar water heater*, *aerial*, *satellite dish*, *air-conditioning unit*, *wires*, pajpijiet u installazzjonijiet ohra fuq il-bejt di proprjetà tal-esponenti, kif ukoll li ghandu dritt ta' access ghall-finijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni ta' tali

installazzjonijiet, meta l-ebda tali dritt ta' installazzjoni jew access ma jirrizulta mit-titolu tieghu.

Il-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti jindika erroneament li, "*il-flat sottopost internament indikat bin-numru wiehed (1) jgawdi d-dritt ta' tank tal-ilma, solar water heater, aerial u satellite dish ta' daqs domestiku, u airconditioning unit, fuq il-bejt tal-blokk u bid-dritt ta' access f'kaz ta' manutenzjoni u riparazzjoni basta l-kompraturi jinghataw preavviz adekwat, u bil-kondizzjoni li f'kaz li l-bejt jinbena, dawn is-servizzi jridu jigu nstallati fuq l-eventwali ghola bejt però a spejjes tal-istess flat numru wiehed (1)*", u dana stante li, kif inghad, tali drittijiet ma jirrizultawx mit-titolu tal-kovenut.

In oltre l-konvenut jippretendi li ghandu dritt li jghaddi *wires*, pajpijiet u installazzjonijiet ohra minn gol-appartament di proprjetà tal-esponenti u li ghandu dritt ta' access minn gol-istess appartament meta effettivament l-ebda tali dritt ma jirrizulta mit-titolu tieghu.

L-esponenti ghandhom l-intenzjoni li jizviluppaw l-arja taghhom u effettivament ottjenew permess ghall-izvilupp ghal tali fini, liema permess igib in-numru ta' referenza PA 9779/18, izda l-konvenut qieghed jopponi ghal tali zvilupp fuq il-premessa li l-esponenti m'ghandhomx dritt jestendu jew li jwettqu tibdiliet jew alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk bini bin-numru tnax (12), jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun hekk kif kontemplat fil-precitat permess *inter alia* sabiex jigi installat *passenger lift*.

In oltre l-konvenut qieghed jopponi ghal tali zvilupp fuq il-premessa li l-bini ma jiflahx ghal sulari addizzjonali, meta dan kjarament mhux il-kaz hekk kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-konvenut qieghed icahhad lill-esponenti mill-possibilità li jaccedu ghall-proprjetajiet tieghu hawn fuq indikati u li huma sottostanti ghall-proprjetà tal-esponenti sabiex l-esponenti jkunu jistghu jaghmlu l-verifiki opportuni ghal dan il-ghan.

Bl-agir tieghu, l-konvenut qieghed icahhad lill-esponenti mid-dritt taghhom li jizviluppaw l-arja di proprjetà taghhom.

Il-konvenut minkejja li gie mitlub ripetutament sabiex jirrimedja ghall-agir tieghu baqa' inadempjenti.

Ghalhekk l-esponenti kienu kostretti jipprocedu b'din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt li jinstalla tank tal-ilma, *solar water heater*, *aerial*, *satellite dish*, *airconditioning unit*, *wires*, pajpijiet u installazzjonijiet ohra fuq il-bejt di proprjetà tal-esponenti, u li m'ghandu l-ebda dritt ta' access ghall-istess bejt.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt li jghaddi *wires*, pajpijiet u installazzjonijiet ohra minn gol-appartament di proprjetà tal-esponenti u li m'ghandu l-ebda dritt ta' access minn gol-istess appartament.

3. Tordna lill-konvenut sabiex inehhi kwalsijasi tank tal-ilma, *solar water heater*, *aerial*, *satellite dish*, *air-conditioning unit*, *wires*, pajpijiet u kwalsiasi installazzjonijiet ohra li hu seta' ghamel fuq il-bejt di proprjetà tal-esponenti, kif ukoll kwalsiasi *wires*, pajpijiet jew installazzjonijiet ohra li huwa ghandu ghaddejjin minn gol-appartament tal-esponenti, u dan entro perjodu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jista' joghgobha tipprefiggi.

4. Fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mat-talba precedenti entro t-terminu prefiss, tawtorizza lill-esponenti sabiex inehhu kwalsiasi tank tal-ilma, *solar water heater*, *aerial*, *satellite dish*, *airconditioning unit*, *wires*, pajpijiet u kwalsiasi installazzjonijiet ohra li l-konvenut seta' ghamel fuq il-bejt di proprjetà tal-esponenti, kif ukoll inehhu kwalsiasi *wires*, pajpijiet jew installazzjonijiet ohra li l-konvenut ghandu ghaddejjin minn gol-appartament tal-esponenti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, kollox a spejjez tal-konvenut.

5. Tiddikjara li l-esponenti ghandhom id-dritt li, fil-kors tal-izvilupp tal-arja di proprjetà taghhom, jestendu l-partijiet komuni tal-blokk bini bin-numru tnax (12), jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun, hekk kif kontemplat fil-permess bin-numru ta' referenza PA 9779/18 a spejjez taghhom, sabiex jaqdu wkoll l-oqsma separati minnhom mibnija fuq l-istess arja.

6. Konsegwentement tawtorizza lill-esponenti sabiex, fil-kors tal-izvilupp tal-arja di proprjetà taghhom, jestendu l-partijiet komuni tal-blokk bini bin-numru tnax (12), jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun, hekk kif kontemplat fil-permess bin-numru ta' referenza PA 9779/18 a spejjez taghhom, sabiex jaqdu wkoll l-oqsma separati minnhom mibnija fuq l-istess arja.

7. Tiddikjara li l-esponenti ghandhom id-dritt li, fil-kors tal-izvilupp tal-arja di proprjetà taghhom, jwettqu t-tibdiliet jew alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk bini bin-numru tnax (12), jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun, hekk kif kontemplat fil-permess bin-numru ta' referenza PA 9779/18 a spejjez taghhom, *inter alia* sabiex jigi installat *passenger lift*.

8. Konsegwentement tawtorizza lill-esponenti sabiex, fil-kors tal-izvilupp tal-arja di proprjetà taghhom, jwettqu tibdiliet jew alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk bini bin-nurmu tnax (12), jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun, hekk kif kontmeplat fil-permess bin-numru ta' referenza PA 9779/18 a spejjez taghhom, *inter alia* sabiex jigi installat *passenger lift*.

9. Tiddikjara u tistabilixxi li l-blokk bini bin-numru tnax (12) jismu "Destiny" fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun, u kif ukoll il-garaxx/hanut fil-livell tat-triq, bla numru u bla isem ufficcjali, sitwat fi Triq Oscar Zammit, il-Hamrun inkluzi wkoll il-garaxxijiet sottostanti mibnija fuq parti mill-art maghrufa bhala ta' Misrah il-Barrieri, il-Hamrun, jifilhu ghal bini ta' sulari addizzjonali hekk kif approvati bil-permess PA

9779/18 u dan okkorrendo bin-nomina u taht is-supervizjoni ta' periti nominandi li ghandhom anki jinghataw access ghall-proprjetajiet tal-konvenut sabiex ikunu jistghu jsiru l-verifiki kollha opportuni inkluz kwalsiasi ezami u.jew indagini mehtiega.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenut li qieghed jigi ngunt minn issa stess ghas-subizzjoni tieghu.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Christopher Sciberras, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, izda minghajr il-pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, qieghda qabel xejn titqajjem l-eccezzjoni ta' *lis alibi pendens* fir-rigward ta' dak li qieghed jintalab permezz tal-hames (5), is-sitt (6), is-sebgha (7) u t-tmien (8) talbiet tar-rikorrenti u dan in kwantu bejn il-partijiet hemm digà ezistenti proceduri pendenti dwar l-istess mertu preciz, liema proceduri huma fl-ismijiet *Christopher Sciberras v. Joshua Cilia et* (Rik. Gur. 231/19MH).

Preliminarjament, izda minghajr il-pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, mhux moghti lir-rikorrenti li jippromwovu din l-azzjoni ta' natura petitorja meta bejn l-istess partijiet hemm pendenti azzjoni possessorja (ossia *actio spolii*) dwar l-istess mertu, liema azzjoni hija fl-ismijiet *Christopher Sciberras v. Joshua Cilia et* (Rik. Gur. Nru. 430/2019JVC) u hija pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta.

Preliminarjament ukoll, izda minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wahda intempestiva in kwantu hija msejsa fuq il-premessa (avvanzata fil-hames (5) premessa) li l-kuntratt tal-akkwist taghhom jikkontjeni dikjarazzjonijiet tal-jeddijiet tal-eccipjenti li huma "erronji", b'dan li r-rikorrenti ma hadu ebda passi sabiex jikkoregu jew jirrixindu l-kuntratt tal-akkwist taghhom qabel ma pprocedew b'din l-azzjoni. Ghalhekk ukoll ma' tista qatt tintlaqa' l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti in kwantu dak li qieghed jintalab permezz taghha jmur direttament kontra l-kuntratt tal-akkwist

tal-istess rikorrenti, liema kuntratt (fin-nuqqas ta' azzjoni tar-rikorrenti) jibqa' validu u veljanti fl-intier tieghu.

Preliminarjament ukoll, izda dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-azzjoni tar-rikorrenti hija milquta minn kawza illecita in kwantu r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-awtorizzazzjoni sabiex ikomplu bl-izvilupp ta' – fi kliemhom stess – "oqsma separati" tal-proprjetà taghhom. Dan, però, jmur lil hinn mill-permess approvat tal-Awtorità tal-Ippjanar li jgib in-numru PA9779/18.

Dan qieghed jinghad in kwantu r-rikorrenti qeghdin jinqdew bil-permess PA9779/18 sabiex b'din l-azzjoni jinghataw l-awtorizzazzjoni li jkomplu bl-izvilupp ta' diversi sub-divisions ta' units lil hinn u oltre dak li huma awtorizzati jaghmlu bis-sahha tal-permess PA9779/18 – b'dan li ghalhekk din l-Onorabbli Qorti qeghda tigi mitluba tissanzjona l-bini ta' zvilupp illegali u kontra l-ligi.

Fil-mertu, minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, l-installazzjonijiet li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti *inter alia* fil-hames (5) u s-sitt (6) premessi kif ukoll dawk indikati fit-talbiet numru wiehed (1) sa erbgha (4) jikkostitwixxu servitujiet kontinwi u apparenti li gew storikament ikkreati bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi in kwistjoni, ossia missier l-eccipjenti li jigi l-ante-kawza ta' entrambi l-partijiet f'dawn il-proceduri.

F'kull kaz, l-installazzjonijiet li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti *inter alia* fil-hames (5) u s-sitt (6) premessi kif ukoll dawk indikati fit-talbiet numru wiehed (1) sa erbgha (4) ilhom hemm numru twal ta' snin u li r-rikorrenti tant kienu konsapevoli taghhom u accettawhom illi i) dawn gew specifikament imnizzla fuq il-kuntratt tal-akkwist taghhom kif ukoll ii) huma stess ghal diversi snin accettaw l-installazzjonijiet in kwistjoni hekk bhal ma kien ghamel l-ante-kawza taghhom.

Bl-istess mod ir-rikorrenti sa minn dejjem kienu konsapevoli tad-dritt ta' access tal-eccipjent u li issa qeghdin jilmentaw minnu, tant li anki dan il-jedd gie mnizzel b'mod specifiku fil-kuntratt

tal-akkwist taghhom u ghal diversi snin huma akkwijixxew u iffacilitaw l-ezercizzju ta' dan il-jedd t'access tal-eccipjent.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-ewwel erba' (4) talbiet jikkonkorru l-elementi mehtiega ghall-preskrizzjoni akkwizittiva dicennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew dik estentiva ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istruttura ezistenti ma tiflahx ghaz-zieda tal-piz tal-izvilupp li qieghed jigi ittentat mir-rikorrenti, b'dan li l-pedamenti u l-istruttura qatt ma kienux intizi sabiex jissapportu l-piz addizzjonali li jgib mieghu l-izvilupp mahsub mir-rikorrenti u kemm-il darba jizdied dan il-piz, dan ikun ta' perikolu gravi ghas-sahha u l-hajja tal-eccipjenti, familtu u ta' terzi. Dan kif certifikat mill-Perit Brian Ebejer li kien inkarigat mill-izvilupp originali tas-sit.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zieda fil-piz li jgib mieghu l-izvilupp tentat mir-rikorrenti jikkostitwixxi l-aggravar ta' servitù fuq il-proprjetà tal-eccipjent, u dan kontra d-divjet mahsub fl-Artikolu 475 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, il-fatt biss li r-rikorrenti ottenew il-hrug tal-permess tal-izvilupp PA 9779/18 ma jfissirx li ghandhom xi jedd sagrosant li jwettqu dak moghti lilhom bil-permess u dan stante li l-istess permess jinhareg b'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi bhal ma hu l-eccipjent.

Ir-rikorrenti qeghdin ifittxu li jghaddu minn fuq id-drittijiet tal-eccipjent bhal gaffa tant li huma bdew bl-izvilupp taghhom (sahansitra qabel ma kienu ottjenew il-permessi relattivi) minghajr il-kunsens tal-eccipjent kif irid l-Artikolu 493 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kien ghalhekk li l-istess eccipjent kien kostrett jintavola l-proceduri gudizzjarji suriferiti (Rik. Gur. Nru. 231/19MH u Rik. Gur. Nru. 430/2019JVC). Din il-prezenti azzjoni allura ma hija xejn ghajr tkomplija tal-istess agir abbuziv – azzjoni retributtiva skatenata b'animu vendikattiv, fil-ghama u

bil-ghaggla f'dak li ma huwa xejn aktar ghajr attentat trasparenti ta' intimidazzjoni.

L-eccipjent jikkonferma li jaf b'dawn il-fatti personalment.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjent skond il-Ligi.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Marzu 2023 il-Qorti ħalliet il-kawża sabiex jiġu trattati u deċiżi l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi r-rikorrenti baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza limitatament dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija sentenza *in parte* limitata sabiex titratta u tiddeċiedi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet kif sollevati mill-intimat liema eċċezzjonijiet, jekk jiġu ppruvati jservu sabiex iwaqqfu l-prosegwiment tal-kawża.

Ir-rikorrenti pproċedew bl-azzjoni tal-lum sabiex jitolbu *inter alia* dikjarazzjoni mill-Qorti fis-sens illi l-intimat m'għandu ebda jedd li jinstalla tank tal-ilma, *solar water heater*, *aerial*, *satellite dish*, *airconditioning unit*, *wires*, pajpijiet u installazzjonijiet oħra fuq il-bejt li r-rikorrenti jivvantaw dritt ta' proprjetà fuqu. Talbu wkoll lill-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti għandhom jedd jiżviluppaw l-arja tal-proprjetà tagħhom u li għalhekk jestendu l-partijiet komuni tal-blokk bin-numru 12, 'Destiny', Triq Oscar

Zammit, Ħamrun u konsegwentmenet talbu li jiġu awtorizzati jwettqu x-xogħolijiet kollha neċessarji għall-estensjoni tal-komun u tas-servizzi relattivi.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat qiegħed jissolleva l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* fir-rigward tat-talbiet numru ħamsa (5), sitta (6), sebgħa (7) u tmienja (8) u dan peress illi bejn il-partijiet diġà hemm proċeduri pendenti u cioè dawk fl-ismijiet Christopher Sciberras vs Joshua Cilia et (Rik. Ġur. Nru. 231/19MH) liema proċeduri jitrattaw, fil-fehma tal-intimat, l-istess mertu bħal dak fil-kawża odjerna.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni ġie eċċepit illi l-azzjoni odjenra hija intempestiva ġa la darba hemm pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta proċeduri fl-ismijiet Christopher Sciberras vs Joshua Cilia et (Rik. Ġur. Nru. 430/19JVC) liema proċeduri jittrattaw spoll allegatament kommess mir-rikorrenti odjerni fil-konfront tal-intimat Sciberras. Jgħid għalhekk l-intimat illi la darba għad hemm pendenti proċeduri ta' natura possessorju mhuwiex permess li fl-istess ħin jinbdew ukoll proċeduri ta' xejra petitorja.

Permezz tal-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* l-intimat jisħaq illi t-talbiet numru 5, 6, 7 u 8 jifformaw ukoll il-mertu tal-kawża fl-ismijiet Christopher Sciberras vs Joshua Cilia et (Rik. Ġur. Nru. 231/19MH), bil-ġist ta' dik il-kawża jkun proprju dak li l-Qorti tiddetermina jekk jistgħux isiru x-xogħolijiet fil-komun tal-bini u allura jekk l-intimati għandhomx il-jedd jipproċedu bl-iżvilupp minnhom prospettat, żvilupp li jinkludi wkoll l-estensjoni tal-partijiet komuni sabiex iservu s-sulari addizzjonali li ser jiġu żviluppati.

Permezz tat-talbiet kif impostati fil-kawża bin-numru Rik. Ġur. Nru. 231/19MH, senjatament it-talbiet numri 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, u 15, Christopher Sciberras qiegħed jitlob li l-intimati f'dik il-kawża jiġu miżmuma milli jwettqu kwalsiasi xogħolijiet ta' kostruzzjoni fl-arja tal-imsemmija blokka.

L-artikolu 792 tal-Kap. 12 jipprovdi li:

"792. Meta titressaq kawża quddiem qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem qorti kompetenti oħra, il-kawża mressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil dik il-qorti l-oħra."

Din l-eċċezzjoni tirrikjedi neċessarjament li jkun hemm żewġ kawżi għaddejjin kontemporanjament, li jinsabu t-tnejn pendenti quddiem il-qrati u li jkollhom l-istess mertu.

Mill-kopja tar-rikors ġuramentat tal-kawza fl-ismijiet Christopher Sciberras vs Joshua Cilia et (Rik. Ġur. Nru. 231/19MH) prezentat in atti, dik il-kawza giet prezentata fil-5 ta' Marzu 2019 u cioè qabel ma' ġiet intavolata l-kawża odjerna (b'rikors ġuramentat tal-11 t'Awwissu 2022). Dik il-kawża għadha wkoll pendenti.

Fil-kaz fl-ismijiet Paolo Gatt et vs Fayton Falzon et deciz fil-15 ta' Ottubru 2015[1] il-Qorti qalet hekk:

*"L-iskop tal-eccezzjoni tal-lis alibi pendens hu li jmpedixxi li fuq l-istess kontroversja bejn l-istess partijiet jigu moghtija minn zewg qrati differenti zewg sentenzi, li jista' wkoll, ikunu inkonciljabbli. (**Vol 34 p 358**). Skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, l-eccezzjoni tal-lis alibi pendens hija fondata fuq l-istess tlett elementi ta' res iudicata: eadem res, eadem causa petendi u eadem personam.(**Crocefissa Sammut et. v Joseph Spiteri et.** - App. Civ. 10 ta' Ottubru 2003; **Dingli Co Int.l Ltd noe. vRainbow Productions Ltd –** PA(RCP) 12 ta' Ottubru 1999)."*

Il-prinċipju ta' *lis alibi pendens* huwa ntiż sabiex jiġu evitati sentenzi kunfliġġenti fuq l-istess oġġett u kawża bejn l-istess partijiet.

L-ewwel element, u cioè dak ta' *eadem personae* huwa sodisfatt in kwantu l-partijiet kollha fil-kawża Rik. Ġur. Nru. 231/19MH huma l-istess partijiet fil-kawża odjerna u kull wieħed fl-istess kwalità rispettiva.

[1] Rik 918/2014

It-tieni element, dak ta' *eadem res* ukoll huwa sodisfatt in kwantu l-oġġett tal-kawża fiż-żewġ kawżi huwa jekk Joshua Cilia, Matthew Cilia u Stephanie Schembri *qua* sidien tal-appartament numru 2, għandhomx il-jedd jiżviluppaw l-arja tal-blokka kif jippretendu. Waqt illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu dikjarazzjoni li għandhom tali jedd, fil-kawża Rik. Ġur. Nru. 231/19MH Christopher Sciberras qiegħed jitlob dikjarazzjoni fis-sens li r-rikorrenti odjerni m'għandhomx jedd ta' żvilupp tal-arja. Dan ifisser illi l-għan aħħari fiż-żewġ kawżi huwa dak li jiġi stabbilit darba għal dejjem jekk hemmx jedd ta' żvilupp tal-arja tal-blokk. Konsegwentement, iż-żewġ kawżi għandhom jitrattaw l-istess oġġett.

Fir-rigward tat-tielet rekwizit u cioè li ghandha tissississti *eadem causa petendi*, din il-Qorti tqis li tezisti mankanza. Il-finalità taz-zewg kawzi hija essenzjalment diversa. L-ispurgazzjoni tal-ispoll mhijiex ser twassal ghal dikjarazzjoni ta' jeddijiet li qed jitolbu r-rikorrenti f'din il-kawza. B'hekk il-Qorti tasal ghac-cahda ta l-eccezzjoni ta' *lis alibi pendens*.

It-tieni eċċezzjoni preliminari hija mpernjata fuq il-principju li mhuwiex permissibbli fis-sistema legali tagħna li fl-istess ħin tigi ntavolata ikun hemm pendenti kawża ta' indole petitorju waqt il-pendenza ta' kawza possessorja.

Issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Andrew Briffa et vs Michael Aquilina et deċiża fis-26 ta' Ġunju 2009 fejn ingħad:

> *"….id-decizjoni tal-ewwel Qorti hi zbaljata ghax injorat ghal kollox il-gurisprudenza li kostantament irriteniet li l-kawza fil-petitorju ma tistax tissokta qabel mal-ispoll jigi spurgat. L-iskop tal-kawza ta' spoll privileggjat jispicca jekk min ikun hati ta' agir spoljattiv ikun jista' jmexxi bil-petitorju filwaqt li jhalli lill-possessur sprovvist mill-pussess li kellu qabel lagir tieghu. Ladarba l-allegat proprjetarju ta' fond instab responsabbli ta' spoll, irid l-ewwel jirreintegra lill-possessur fil-pussess li kellu qabel ma jirrivendika l-proprjetà tieghu.*

Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Jimmy Vella Ltd. vs Fenech, deciza fit-28 ta' April 2006, kawza rei vindicatoria ma tistax tipprocedi qabel ma' l-ispoll jigi riversat.

Dik il-Qorti osservat illi,

Punt simili kien tqajjem fil-kawza fl-ismijiet Anthony Zarb v. Michael Caruana 123/86 VBC deciza fit-30 ta' Lulju 1986 PA fejn il-Qorti kienet iddecidiet li mhux permess illi tigi promossa u deciza kawza fl-istadju tal-petitorju, (bhal ma hi dik tal-lum) qabel ma jkun gie reintegrat il-konvenut spoljat mill-attur bl-ezekuzzjoni tas-sentenza u mhux sempliciment bil-prolazzjoni taghha; sakemm idum pendenti l-ispoll, l-actio petitoria ghandha tistenna. "Illi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma, huma x'inhuma ccirkostanzi prezenti dwar l-ispoll kommess, li l-eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha, stante li l-konvenut spoljat ghadu ma giex reintegrat.

Hekk ukoll, din il-Qorti, fil-kawza Cassar et v. Xuereb Montebello et, deciza fit-28 ta' Mejju 1956 osservat a propositu illi

"Il-kumulu taz-zewg azzjonijiet, il-possessorja u l-petitorja, hu projbit; u dan id-divjet jestendi ruhu ghall-effettiva u plenarja re-integrazzjoni ta' dik il-persuna li l-pussess taghha, anki jekk illegittimu, ikun gie turbat. Liema reintegrazzjoni ma ssirx "actu" bil-prolazzjoni tassentenza, imma tabilhaqq bl-ezekuzzjoni ghal kollox tas-sentenza possessorja; u l-ineffikacja tad-domanda proprosta fil-petitorju qabel l-ezekuzzjoni tas-sentenza possessorja ma tistax tigi sanata bl-akkwijexxenza jew bil-kunsens, espress jew tacitu, tal-kontro-parti, billi dak iddivjet hu ta' ordni pubbliku u maghmul mil-ligi espressament b'mod assolut, u kwindi l-gudikant ma jistax ma jaghtix kaz tieghu minghajr ma jivvijola l-awtorita` tal-ligi."

Fil-kaz odjern jirriżulta li l-kawża ta' spoll u cioè Rik. Ġur. Nru. 430/19JVC ġiet intavolata b'rikors ġuramentat tat-3 ta' Mejju

2019 u għalhekk qabel din il-kawża. Jirriżulta wkoll illi l-kawża ta' spoll għadha pendenti stante li sar appell mill-ewwel sentenza. Għalhekk, sakemm dik il-kawża tgħaddi in ġudikat, ma jistgħux ir-rikorrenti jressqu kawża ta' natura petitorju.

Ferm il-premess, il-Qorti tqis illi t-tieni eċċezzjoni preliminari hija mistħoqqa.

Ghalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari stante l-pendenza tal-kawza 231/19 MH.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qegħda tillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG