QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Dicembru 2017

Kawza Numru : 34
Rikors Guramentat Numru : 287/2017/LSO fl-ismijiet :

Paul Anthony Sant (ID 560443 M)

vs

Nicholas *sive* Colin Sant (ID 238072 M) u Sharika Sant (ID 141474 M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Paul Sant (ID 560443M), datat 30 ta’ Marzu 2017 fejn bil-gurament tieghu kkonferma s-segwenti dikjarazzjoni u raguni tat-talba -

Illi kif jirrizulta mill-atti tar-rikors guramentat numru 551/2016 LSO, ir-rikorrenti u l-intimati, flimkien ma' terzi, huma ko-proprjetarji tal-proprjeta' konsistenti f’ pompa tal-*fuel* bl-isem ta' *'Dad's Service Station & Car Wash'* licenzjata u b'numru ta' servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' *'Shell Service Station',* fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, inkluza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2) li qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, li jigi missier ir-rikorrenti u nannu tal-intimat, li miet fl-1974;

Illi l-esponenti ghandu sehem ta' kwart (1/4) indiviz mill-imsemmija proprjeta' u negozju, filwaqt li l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u t-terzi, li huma l-eredi ta' Michael Sant hu r-rikorrenti, ghandhom ir-rimanenti kwart (1/4) indiviz;

Illi l-imsemmija proprjeta', inkluza fiha n-negozju tal-pompa tal-*fuel* diga' operattiva, kienet inghatat permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja ghal perjodu komplessiv ta' hamsin (50) sena permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fil-5 ta' Lulju 1966;

Illi kif dejjem jirrizulta mill-atti tar-rikors guramentat numru 551/2016 LSO, l-intimat Nicholas Sant f'xi zmien beda jopera l-pompa tal-*fuel* u jokkupa l-art kollha in kwistjoni, wahdu u/jew flimkien mal-intimata martu, u kompla jaghmel dan anke wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fil-5 ta' Lulju 2016;

Illi l-istess intimati wrew ix-xewqa li jkomplu joperaw il-pompa u n-negozju in kwistjoni, tant li pprezentaw ir-rikors guramentat 551/2016 LSO, bil-ghan li din l-Onorabbli Qorti tiddividi l-proprjeta' immobbli kollha b'tali mod li l-intimati jigu assenjati l-parti mill-proprjeta' immobbli komuni indiviza li fuqha jinsabu l-pompa u n-negozju ancillari bl-isem ta' *'Dad's Service Station & Car Wash',* filwaqt li n-nofs l-iehor tal-art jinqasam bejn ir-rikorrenti u l-eredi tal-mejjet Michael Sant;

Illi r-rikorrenti jikkontendi li mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fil-5 ta' Lulju 2016 *a tenur* tal-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili, il-proprjeta' immobbli bil-benefikati u l-miljoramenti kollha li fiha nkluz in-negozju fuq imsemmi, saru proprjeta' shiha u assoluta tal-partijiet u tal-eredi ta' Michael Sant solidalment u indivizament bejniethom, fl-ishma indikati fil-paragrafu numru tnejn (2);

Illi in oltre', il-fatt li l-intimati baqghu joperaw in-negozju u jokkupaw il-proprjeta' shiha mertu ta' din il-kawza u tal-kawza numru 551/2016 LSO, minghajr ebda kunsens u/jew ftehim tar-rikorrent, jfisser li b'effett mill-5 ta' Lulju 2016, l-

esponenti ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta', u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala ko-proprjetarju tal-istess;

Illi r-rikorrenti Paul Sant jaf dawn il-fatti personalment u b'hekk ma kellu ebda ghazla ohra hlief li jipprocedi permezz ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara, li l-proprjeta' konsistenti fil-pompa tal-*fuel* bl-isem ta' *'Dad's Service Station & Car Wash'* licenzjata u b'servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' *'Shell Service Station' ,* fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, u n-negozju kollu gestit mill-istess, u kif ukoll l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2) fuq parti ta' liema jinsab l-istess negozju, liema art qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, inkluz bil-miljoramenti kollha li saru fiha, inkluza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2), huma proprjeta' assoluta tal-partijiet u ta' terzi, in kwantu r-rikorrenti ghandu sehem ta' kwart (1/4) indiviz, l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u l-eredi ta' Michael Sant ghandhom sehem ta' kwart (1/4) indiviz;

Tiddikjara li b'effett mill-5 ta' Lulju 2016 ossia' d-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, l-intimati qeghdin jokkupaw u jgestixxu l-imsemmija art u n-negozju relattiv, esklussivament ghalihom a skapitu tar-rikorrenti;

3. Tiddikjara u tordna li r-rikorrenti ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta', u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala ko-proprjetarju tal-istess;

4. Tillikwida, inkluz bil-hatra ta' periti nominandi, il-kumpens xieraq spettanti lir-rikorrenti rapprezentanti sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta', u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk igestixxu u jokkupaw in-negozju u l-proprjeta';

5. Tordna u tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fir-raba' talba;

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, u l-ispejjez kollha ancillari, kollox kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-18 ta' Mejju 2017 fid-9:30am.

Rat ir-risposta guramentata ta' Nicholas sive Colin Sant (KI 238072M), f' ismu personali u in rapprezentanza ta' Sharika Sant (KI 141474M) datata 26 ta' April 2017 (fol 10) fejn bil-gurament tieghu kkonferma s-segwenti :

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess ghas-segwenti ragunijiet -

1. Li in linea preliminari, l-esponenti umilment jeccepixxu l-*lis alibi pendens* fir-rigward tal-ewwel talba rikorrenti, *stante* li l-mertu ta' din it-talba huwa l-mertu ta' proceduri pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet *Nicholas sive Colin Sant et vs. Paul Sant et* (551/2016 LSO), liema proceduri jikkonsistu f'talba ghad-divizjoni tal-art mertu tal-proceduri odjerni u li kieku din l-Onorabbli Qorti kellha tisma' u tiddeciedi dwar din l-ewwel talba rikorrenti, dan jista' jwassal ghal sitwazzjoni fejn l-istess mertu jigi deciz diversament mill-istess qorti.

2. Li minghajr pregudizzju ghas-suespost u subordinatament, it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti huma kontradittorji u kunfliggenti *stante* li permezz tat-tielet talba, ir-rikorrent qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tordna li jinghata "... *sehmu ta' kwart indiviz mill-istess negozju ...*" filwaqt li permezz tar-raba' talba tieghu, ir-rikorrent qieghed jitlob *"kumpens xieraq",* liema kuncetti huma kompletament separati u distinti u ghalhekk it-talbiet kif gew maghmula huma improponibbli.

3. Li wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent ghandu *se mai* ikun intitolat ghal kumpens ghall-uzu tal-art mill-esponenti mid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika, ossia mill-5 ta' Lulju 2016, liema kumpens jinghad li ghandu jigi stabbilit bil-mod idoneju, izda hija kategorikament michuda l-pretenzjoni li r-rikorrent ghandu jew b'xi mod jista' jkollu dritt ghal sehem min-negozju tal-esponenti.

4. Li wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost u subordinatament, il-licenzja li b'rizultat taghha, l-esponenti joperaw in-negozju taghhom fuq il-fond mertu tal-proceduri odjerni mhix u ma tistax tigi kkunsidrata bhala benefikat u/jew miljorament *ai termini* tal-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, *stante* li l-ghoti taghha huwa necessarjament marbut mal-persuni li huma licenzjati sabiex joperaw mill-fond in kwistjoni, kif ukoll ghaliex l-ghoti tal-istess licenzja, kif ukoll kull trasferiment relattiv ghaliha, huwa soggett ghall-approvazzjoni tal-awtorita` li hargitha, ossia l-Awtorita` ta' Malta dwar ir-Rizorsi. *Di piu`,* din il-licenzja kienet inxtrat mill-awtur tal-esponent, liema trasferiment gie approvat mill-istess awtorita` li harget il-licenzja, u llum il-licenzja tghajjat lill-esponent biss.

5. Li in oltre, li kieku din l-Onorabbli Qorti kella tilqa' t-talba tar-rikorrenti ghal "... *sehmu ta' kwart indiviz mill-istess negozju ...",* ir-rikorrent ikun qieghed jibbenifika mhux biss minn licenzja li ma ghandu l-ebda jedd ghaliha

ghaliex inghatat strettament u limitatament lil dawk li hallsu ghaliha u li gew approvati mill-awtorita` kompetenti, izda talli jkun qieghed jibbenifika minn ftehim li ntlahaq mill-esponenti mat-terz fornitur tal-petrol li r-rikorrent mhux parti minnu.

6. Li wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-negozju tal-*petrol station* mibnija fuq l-art mertu tal-proceduri odjerni huwa intrinsikament marbut *mal-petrol station* li tinsab in-naha l-ohra tal-istess triq li wkoll hija proprjeta` tal-intimati; di fatti, dawn *iz-zewg petrol stations* joperaw taht l-istess numru tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, jimpjegaw numru ta' impjegati komunement kif ukoll jiggeneraw il-profitti komunement.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.`

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 18 ta' Mejju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Rosemarie Farrugia li assocjat ruhha fil-patrocinju tal-attur, prezenti fl-Awla. L-intimat u l-Avukat tieghu msejha tliet darbiet ma dehrux.
Dr Rosemarie Farrugia nghatat kopja tar-risposta tal-intimat tas-26 ta' April 2017 *seduta stante*. Il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari kif ukoll sabiex jitrattaw il-pozizzjoni tal-eredi ta' Michael Sant *ai fini* tal-integrita` tal-gudizzju, ghall-20 ta' Gunju 2017 fid-9:30a.m., u fil-mori l-intimat ghandu jesebixxi kopja tat-talbiet u tar-risposta fl-atti tal-kawza 551/16. Aktar

tard deher Dr Peter Fenech li ha konjizzjoni ta' dan il-verbal.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 20 ta' Gunju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Peter Fenech u Dr Cachia. Ir-rikorrent odjern ried jipprezenta nota fi zmien xahar minn dan il-verbal fejn jispjega fejn hemm divergenza bejn din il-kawza u l-kawza 551/2016/LSO, b'referenza ghall-ewwel (1) eccezzjoni ssollevata. Il-Qorti ordnat l-kjamat in kawza tal-eredi ta' Michael Sant ghall-fini tal-integrita` tal-gudizzju u halliet il-kawza ghal dan l-iskop billi ghandhom jigu identifikati l-eredi, u ghall-prezentata tan-nota, bin-notifika lid-difensur tal-kontro-parti, li jkollu xahar zmien ghar-risposta, u ghall-ezami tal-istess. Il-kawza giet differita ghall-24 ta' Ottubru 2017 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' Paul Sant datata 20 ta' Lulju 2017a fol 35 tal-process.

Rat in-nota responsiva ta' Colin Sant ghan-nota pprezentata mir-rikorrent Paul Sant kif mitlub minn din l-Qorti rigward l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, liema nota hi datata 29 ta' Settembru 2017 a fol 39 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Ottubru 2017 (fol 43) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Peter Fenech ghall-atturi u Dr Rosemarie Farrugia ghall-intimat Paul Sant. Il-kawza giet differita ghal sentenza *in parte* dwar il-*lis alibi pendends* ghall-5 ta' Dicembru 2017.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat dwar il-*lis alibi pendens*.

Tramite l-ewwel eccezzjoni, l-intimat qed isostni li dan il-kaz ghandu jistenna l-ezitu ta' proceduri Numru 551/2016 quddiem din il-Qorti kif hekk ippreseduta[1], *stante* li l-mertu tal-proceduri pendenti huwa l-istess, u t-talba f'dak il-kaz tikkonsisti f'talba ghad-divizjoni tal-art in mertu, b'hekk qed jigi eccepit li dan jista' jwassal ghal sitwazzjoni fejn l-istess mertu jigi deciz diversament mill-istess qorti.

Illi l-**artikolu 792 tal-Kap 12** jipprovdi li:

"Meta titressaq kawza quddiem Qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem Qorti kompetenti ohra, il-kawza mressqa l-ahhar tista' tigi mibghuta lil din il-Qorti l-ohra."

L-iskop tal-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* hu li jimpedixxi li fuq l-istess kontroversja bejn l-istess partijiet jigu moghtija

[1] Kawza fl-ismijiet **Nicholas sive Colin Sant et v Paul Sant et Rik Gur 551/16 LSO**

minn zewg qrati differenti zewg sentenzi, li jista' wkoll, ikunu inkonciljabbli. (Vol. 34 p 358).

Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* hija fondata fuq l-istess tlett elementi ta' *res judicata*: *eadem res*, *eadem causa petendi* u *eadem personam*. (**Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri et** – App.Civ. – 10 ta' Ottubru 2003; **Dingli Co. Int. Ltd. noe vs Rainbow Productions Ltd**. – PA (RCP) 12 ta' Ottubru 1999).

Ghall-finijiet ta' din l-eccezzjoni, irid ikun hemm l-istess partijiet, kawzali, u talbiet. (Ara **Mark Ellul Sullivan et vs Dr. Mizzi noe**, P.A. (AE - 25 ta' Marzu 2013). Illi fil-kaz odjerna, l-eredi ta' Michael Sant mhumiex parti fil-kawza ghalkemm dan il-punt ghadu ma giex trattat u deciz.

Ikkonsidrat li jista' jinghad li l-istess art huwa l-mertu taz-zewg vertenzi. Ghalhekk, l-element ta' *eadem res* huwa evidentiment soddisfatt.

Illi gie ritenut li t-talbiet irid ikollhom l-istess kawza "*idem ius, eadem causa petendi*" u dawn iridu jirrizultaw "ictu oculi". (P.A.F. **Angela sive Gina Balzan vs Paul Argento et** - 1.2.1990 – Vol. LXXIV.iii.p.429), (**P.A.M. Anatoli Reznikow et vs Nikolai A. Kotivov noe** - 24.3.1994 - Vol. LXXVIII.iii.p.170).

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba dikjaratorja sabiex jigi dikjarat mill-Qorti l-ishmarispettivi fil-proprjeta` in kwistjoni kif ukoll talbiet immirati ghall-likwidazzjoni u ghall-kundanna hlas tal-intimat ta' kumpens tan-negozju gestit fuq l-art (pompa tal-petrol u negozju relattiv) a skapitu tad-drittijiet komproprjetarji tar-rikorrent wara t-terminazzjoni ta' koncessjoni enfitewtika.

Illi fil-kaz numru 551/2016 quddiem din il-Qorti kif presjeduta, it-talba kif dedotta titratta d-divizjoni tal-art, li fuqha jinsab in-negozju tal-pompa tal-'fuel' imsemmija fil-kaz odjern. Illi ma jirrizultax li hemm talbiet ulterjuri, oltre` dik tad-divizjoni f'dak il-kaz.

L-intimati fis-sottomissjonijiet taghhom, issottolineaw, li t-talba principali fiz-zewg kawzi hija l-istess, wahda dikjaratorja, fis-sens li l-art hija proprjeta` tal-partijiet kollha fil-kawza u d-dikjarazzjoni tal-ishma rispettivi spettanti lill-partijiet.

Madanakollu jirrizulta minn qari taz-zewg atti li hemm qbil dwar il-kwota indivisa tal-partijiet li proprju mhuwiex in kontestazzjoni. Ghaldaqstant mhux ser ikun hemm preokkupazzjoni ta' sentenzi kunfligenti fuq dan il-punt.

Illi huwa t-tielet element tal-*eadem causa petendi*li hu nieqes fil-kaz odjern. Il-*causa petendi* (id-dritt vantat) u l-*petitum* (talbiet) huma palezament distinti fiz-zewg kawzi. Il-*causa petendi* fil-kaz 551/2016 titratta biss id-divizjoni tal-

art u, fin-nuqqas, il-bejgh in licitazzjoni taghha, filwaqt li fil-vertenza odjerna il-Qorti qed tintalab li tissindika l-okkupazzjoni allegatament tal-intimati, wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika mill-5 ta' Lulju 2016. Inoltre`, l-istess rikorrent qed jivvanta pretensjoni ta' kumpens ta' din l-okkupazzjoni abbuziva u tan-ngeozju gestit a skapitu tieghu. Ghalhekk qed jigi mitlub ukoll, li jigi likwidat il-kumpens xieraq spettanti lilu, konsegwentement ghall-okkupazzjoni tal-istess intimati.

Ghal dawn il-motivi taqbel ma' dak sottomess mill-abbli difensur tar-rikorrent li l-*causa petendi* u t-talbiet huma distinti fiz-zewg kawzi.

F'dan il-kuntest, jigi dedott li l-ezitu ta' dan il-kaz mhuwiex ser jimpingi fuq l-ezitu tal-kaz Numru 551/2016, u lanqas *vice versa*, peress li fil-kaz in ezami, jehtieg biss dikjarazzjoni tas-sehem spettanti lir-rikorrent u stharrig jekk kienx hemm okkupazzjoni abbuziva wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika. Min-naha l-ohra, l-kaz Numru 551/2016 jikkoncerna semplicement talba ghad-divizjoni tal-art, u f'kaz li l-art mhijiex komodament divizibbli, l-Qorti tkun tista' taghti ordni sabiex l-art tinbiegh b'licitazzjoni sabiex jinqasam ir-rikavat bejn l-ahwa kontendenti. Il-pompa tal-petrol u negozju gestit huma estranei ghal dik il-kawza.

Hawnhekk, taqbel ma' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent fejn gie sostnut, li din il-kawza

mhijiex marbuta b'xi mod intrinsiku jew intiza biex jintlaqghu t-talbiet fil-kaz numru 551/2016. Kwindi, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess fl-istess nota, li l-kaz in ezami seta' jsir u jista' jinstema' indipendentement mill-kaz l-iehor ghad-divizjoni tal-art.

Ghaldaqstant, il-kriterji rikjesti ghal-*lis alibi pendens* ma jissusistux.

In vista tas-suespost, tichad l-ewwel eccezzjoni.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat u tordna l-prosegwiment tal-kaz fil-mertu.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
5 ta' Dicembru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
5 ta' Dicembru 2017