QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Ħamsa (5) ta' Lulju 2022

Rikors Numru 73/2018 FDP

Fl-ismijiet

Simplex Limited (numru ta' reġistrazzjoni C-3579) u Maria Grima Baldacchino (karta tal-identita' numru 522845M) u, b'digriet datat 21 ta' Ottubru 2021, l-atti ta' Maria Grima Baldacchino ġew assunti minn Edward Grima Baldacchino (ID 384167M), Vanessa Frazier (ID 322369M), u Gordon Grima Baldacchino (ID 384167M) bħala Kuraturi Deputati ta' Maria Grima Baldacchino.

Vs

Lux Limited (numru ta' reġistrazzjoni C 3760) u Antonia sive Tania Baldacchino (karta tal-identita numru 98447M), Petra Lindsay Baldacchino (karta tal-identita numru 323276M) u Luana Baldacchino (karta tal-identita numru 373980M).

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 26 ta' Ġunju 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   *(1) Illi r-rikorrenti tirreferi għal-kawża pendenti rikors ġuramentat numru 206/07 AF fl-ismijiet "**Simplex Limited u Maria Grima Baldacchino għal kull interess li jista' jkollha vs Lux Limited u***

għal kull interess li jista' jkollhom Antonia sive Tania Baldacchino, Petra Lindsay u Luana Baldacchino", *li hija kawża għad-diviżjoni tal-koproprjetà' tal-partijiet ossia il-korp ta' bini ġewwa Sacred Heart Promenade, Birżebbugia, numri 20, 21, 22, inkluż il-parapetti ta' quddiem li jiġi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A, u 38 soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin, tlieta u sebgħin ċenteżmu u sebgħa milleżmi (Lm3.73.7); Illi din il-proprjeta tikkonsisti f'dar waħda b'diversi ambjenti, aħjar magħrufa bħala Villa Zimmerman;*

(2) Illi l-utile dominium perpetwu ta' dan il-korp ta' bini magħruf bħala Villa Zimmerman ġie akkwistat minn Emanuel Baldacchino permezz ta' kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Diċembru 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu fuq imsemmi;

(3) Illi permezz ta' kuntratt tas-sitta (6) ta' Diċembru 1990 fl-atti tan-Nutar Rita Sammut, Emanuel Baldacchino kkonċeda l-istess proprjeta b'titolu ta' sub-ċens perpetwu lis-soċjeta' rikorrenti Simplex Limited u s-soċjeta' intimata Lux Limited f'sehem indaqs bejniethom;

(4) Illi Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 u ħalla bħala werrieta tiegħu lill-uliedu Maria Grima Baldacchino u lil Joseph Mary Baldacchino kif jirriżulta mit-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-7 ta' Novembru 1972;

(5) Illi Joseph Mary Baldacchino miet fis-26 ta' Jannar 2003 u ħalla werrieta tiegħu lill-intimata martu Antonia sive Tania Baldacchino u wliedhom l-intimati l-oħra Petra Lindsay u Luana Baldacchino kif jirriżulta mit-testment unica charta datat 28 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar;

(6) Illi meta kien għadu ħaj Emanuel Baldacchino, u għalhekk qabel is-sena 1994, l-intimati (flimkien ma Joseph Mary Baldacchino dak iż-żmien) bdew jokkupaw il-korp ta' bini fuq imsemmi bħala Villa Zimmerman ad esklużjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti f'porzjon indiviż, billi r-rikorrenti ma tistax tgawdi skond sehemha l-proprjeta komuni;

(7) Illi r-rikorrenti tiftakar li missierha ma kienx kuntent li ħuha qabad u daħal fil-proprjeta u għamilha tiegħu;

(8) Illi r-rikorrenti għal dawn is-snin kollha kellha ssib post fejn toqgħod bil-kera u għadha tikri sa llum;

(9) Illi l-intimati ġew interpellati diversi drabi inkluż permezz ta' ittra uffiċċjali tal-1 ta' Frar 2017 hawn annessa bħala Dok 'A' sabiex

jersqu għal ftehim u fin-nuqqas għall-ħlas ta' kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni esklussiva minnhom tal-fond fuq imsemmi kontra r-rieda tar-rikorrenti;

(10)Illi l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

(11)Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment u tikkonfermahom bil-ġurament tagħha.

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara u tordna li l-korp ta' bini ġewwa Sacred Heart Promenade, Birżebbugia, numri 20, 21, 22, inkluż il-parapetti ta' quddiem li jiġi kantuniera ma' Tank Street, numri 35, 36, 37, 38A, u 38 soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett liri Maltin, tlieta u sebgħin ċenteżmu u sebgħa milleżmi (Lm3.73.7) aħjar magħrufa bħala Villa Zimmermann tkun tista' titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti skont is-sehem tagħhom.

2. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni esklussiva li jgawdu fil-fond de quo sad-data li l-proprjeta in diżamina tibda tiġi gawduta minn kull waħda mill-komproprjetarji skond sehemhom;

3. Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali msemmija kontra l-intimati.

2. Rat illi fl-14 ta' Frar 2018 l-intimati irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari u proċedurali l-attriċi Maria Grima Baldacchino ma għandha ebda locus standi f'din il-kawża stante li mhijiex kompropjetarja tal-fond meritu tal-kawża.*

   2. *Illi in linea preliminari u proċedurali l-eċċipjenti Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimu kontraditturi tas-soċjeta attriċi stante li mhumiex kompropjetarji tal-fond meritu tal-kawża iżda biss azzjonisti tas-soċjeta' konvenuta Lux Limited u għalhekk it-talbiet kollha attriċi ma jistgħu jiġu qatt deċiżi fil-konfront tagħhom iżda biss semmai kontra is-soċjeta' Lux Limited.*

   3. *Illi bla preġudizzju u in linea proċedurali s-soċjeta' eċċipjenti Lux Limited teċċepixxi l-lis alibi pendens minħabba l-kawża ċitata mill-istess atturi fl-ismijiet "**Simplex Limited et vs Lux***

Limited et" *(Rikors Ġuramentat numru 206/07AF) liema kawża ser tiddetermina l-ewwel talba attriċi b'mod definittiv billi ser tittermina l-kompropjeta bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta.*

4. *Illi bla preġudizzju u fi kwalunkwe każ l-ewwel talba attriċi hija insostennibbli stante li kien jeżisti ftehim fit-termini tal-artikolu 489 tal-Kodiċi Ċivili bejn l-awturi (ċioe Emanuel u Grace Baldacchino - ġenituri ta' Maria Grima Baldacchino u tal-mejjet Joseph Baldacchino) tas-soċjeta' attriċi u tas-soċjeta' konvenuta, li l-fond in kwistjoni jkun gawdut biss minn Joseph Baldacchino u familtu, ċioe mill-eċċipjenti Antonia Baldacchino (armla ta' Joseph Baldacchino), Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino (ulied il-mejjet Joseph Baldacchino). L-imsemmi ftehim kien a pjena konoxxenza tas-soċjeta' attriċi meta l-fond ġie trasferit lilha u lis-soċjeta' Lux Limited fis-16 ta' Diċembru 1990, data meta l-fond in kwistjoni kien ġia ilu sittax (16) il-sena okkupat minn Joseph Baldacchino u familtu u għalhekk is-soċjeta' attriċi m'għandhiex il-jedd li tinvoka d-dritt li tinqeda bil-ħaġa in komun kontemplat fl-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili u lanqas ma huwa applikabbli l-Artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili.*

5. *Illi wkoll bla preġudizzju t-tieni talba attriċi hija wkoll insostenibbli stante li l-istess awturi fuq imsemmija kienu ftehmu (u sussegwentement anke s-soċjeta' attriċi kienet konxja minn dan il-ftehim) li l-fond in kwistjoni jkun okkupat minn Joseph Baldacchino u familtu bla ebda ħlas u għalhekk is-soċjeta' attriċi ma għandha ebda dritt titlob xi qliegħ jew sehem mill-frottijiet fit-termini tal-artikolu 495(1) tal-Kodiċi Ċivili għaliex il-ftehim kien li l-propjeta ma kellhiex tirrendi qliegħ jew frottijiet ħlief dawk mill-valur tal-propjeta nnifisha.*

6. *Illi in sostenn taż-żewġ eċċezzjonijiet preċedenti, is-soċjeta' attriċi infatti la qatt daħlet fil-piżijiet tal-komunjoni tal-propjeta skond is-sehem tagħha kif jiddisponi l-Artikolu 490 (2) tal-Kodiċi Ċivili u lanqas ma ġiet obbligata tagħmel hekk fit-termini tal-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili f'liema eventwalita kienet tingħata l-għażla li tinħeles minn tali obbligu billi ċċedi d-drittijiet tagħha fuq il-komunjoni tal-propjeta. Kif ser jiġi pruvat fil-kawża kienet biss l-eċċipjenti Antonia Baldacchino li ħarġet esklussivament eluf kbar minn but il-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejna u l-mejjet żewġha Joseph Baldacchino u, wara mewtu minn butha, l-ispejjeż kollha neċessarji għal manutenzjoni u għal benefikati kollha li saru fil-propjeta.*

7. *Illi bla preġudizzju għas-suespost fir-rigward tat-tieni talba l-eċċipjenti jeċċepixxu l-preskrizzjoni kwinkennjali skond 1-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.*

Provi:

3. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2018, il-kawża tħalliet għall-provi.

4. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fis-26 ta' Settembru 2018, li permezz tagħha ġew eżebiti serje ta' dokumenti relattivi għal dan il-każ (fol 26 sa fol 104).

5. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw wara li jippreżentaw dokumentazzjoni fi żmien tlett ġimgħat.

6. Rat l-affidavit ta' **Maria Grima Baldacchino** ippreżentat fit-8 ta' Novembru 2018 u dokumentazzjoni annessa (fol 91).

7. Rat li l-Qorti ordnat l-isfilz tan-nota ippreżentata mill-atturi fl-10 ta' Diċembru 2018 permezz ta' digriet datat 18 ta' Diċembru 2018, wara li dan ġie mitlub mir-rikorrenti (fol 117).

8. Rat in-nota tal-konvenut ippreżentata fl-20 ta' Diċembru 2018, li permezz tagħha qed jeżebixxi rapport redatt mill-**Perit Godwin Abela** immarkat Dok GA (fol 120 - 161).

9. Rat l-affidavit ta' **Vanessa Frazier** ippreżentat mir-rikorrenti fit-18 ta' Jannar 2019 (fol 170) wara talba minnhom magħmula u degretat favur tagħhom fil-5 ta' Diċembru 2018.

10. Rat ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Godwin Abela**, prodott mir-rikorrenti u datata 8 ta' Frar 2019 (fol 173).

11. Rat li ġie eżebit ir-rapport tal-**Perit Mannie Galea** ippreżentat fit-8 ta' Marzu 2019 a tenur tad-digriet tal-Qorti datat 18 ta' Jannar 2019 (fol 185).

12. Rat l-affidavit ta' **Antonia sive Tania Baldacchino** ippreżentat fil-25 ta' Marzu 2019 (fol 190-192) u rat id-dokumentazzjoni fiha eżebita.

13. Rat ix-xhieda *viva voce* in kontro-eżami ta' Maria Grima Baldacchino datata 14 ta' Ġunju 2019 (fol 226).

14. Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro-eżami ta' Maria Grima Baldacchino datata 14 ta' Ottubru 2019 (fol 241).

15. Rat iċ-ċertifikat ippreżentat fid-19 ta' Awissu 2019, li juri li l-istat newroloġiku tax-xhud Maria Grima Baldacchino (fol 254).

16. Rat in-nota tal-konvenuti li biha qed jeżebixxi noti tar-riċerki ta' l-insinwa dwar żewġ propjetajiet ta' Maria Grima Baldacchino (fol 258).

17. Rat ix-xhieda ta' Mara Grima Baldacchino riprodotta in kontro-eżami datata 14 ta' Ottubru 2019.

18. Rat in-nota tas-soċjeta Simplex Limited ippreżentata fil-15 ta' Ottubru 2019 li biha ġie eżebit kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar rigward il-proprjeta` 137, The Strand, Gżira mmarkat Dok MGB1 (fol 281).

19. Rat ix-xhieda tal-**Perit Mannie Galea** in kontro-eżami datata 6 ta' Jannar 2020 (fol 301).

20. Rat illi fis-6 ta' Jannar 2020, il-Qorti appuntat lill Dr Daniela Bugeja Mangion sabiex tisma', permezz ta' video conferencing, ix-xhieda in kontro ezami ta' Vanessa Frazier.

21. Rat l-affidavit tal-intimata **Petra Lindsay Baldacchino** ippreżentat fis-6 ta' Jannar 2020 (fol 304).

22. Rat l-affidavit ta' **David Lindsay**, ippreżentat fis-6 ta' Jannar 2020 (fol 305)

23. Rat in-nota tas-soċjeta' konvenuta Lux Limited li permezz tagħha, ippreżentaw l-istima tal-Perit Mario Axisa (fol 307).

24. Rat illi b'ordni tal-Prim Imhallef bis-saħħa tal-Artikolu 29 (8) tal-Kap 12, l-kawża odjerna ġiet trasferita lil dina l-Qorti, kif komposta.

25. Rat ix-xhieda ta' Vanessa Frazier in kontro-eżami, permezz ta' video-conferencing, illi sar quddiem Dr Danuela Bugeja Mangion fis-26 ta' Frar 2020 (fol 334).

26. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2020, il-Qorti ordnat li t-tkomplija tal-kontro eżami ta' Vanessa Frazier isir permezz tal-video conferencing mill-Qorti stess.

27. Semgħet ix-xhieda, permezz ta' video conferencing, ta' Vanessa Frazier mogħtija fl-14 ta' Jannar 2021 (fol 344).

28. Rat illi fis-6 ta' Mejju 2021 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

29. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara illi ġie ddikjarat illi l-istadju tal-provi kien qed jiġi kkunsidrat magħluq.

30. Rat illi fil-21 ta' Ottubru 2021, il-Qorti ġiet infurmata illi Maria Grima Baldacchino ġiet interdetta mill-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja b'digriet datat 11 ta' Jannar 2021, u l-interessi tagħha qed jiġu salvagwardati mill-

Kuraturi Deputati maħtura bid-digriet datat 11 ta' Jannar 2021 u 16 ta' Jannar 2021, ossija Edward Grima Baldacchino, Gordon Grima Baldacchino u Vanessa Frazier (fol 391 sa 398).

31. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Simplex Limited et ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 2021 (fol 378).

32. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' konvenuta Lux Limited et ippreżentata fis-27 ta' April 2022 (fol 401).

33. Rat illi fis-27 ta' April 2022, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

34. Jirriżulta li s-soċjetajiet partijiet fil-kawża huma komproprjetarji tal-korp bini ġewwa Sacred Heart Promenade, Birżebbugia magħrufa bħala Villa Zimermann, bin-numri 20, 21, 22 inkluż il-parapetti ta' quddiem li jiġu kantuniera ma' Tank Street, numru 35, 36, 37, 38A u 38, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm3.73.7).

35. Jirriżulta li bejn il-partijiet hemm kawża pendenti fl-ismijiet **Simplex Limited et vs Lux Limited** (Rikors Numru 206/07 AF) li hija kawża għad-diviżjoni tal-komproprjeta` tal-partijiet għall-imsemmi korp tal-bini, liema kawża ġiet deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fid-19 ta' Ġunju 2019 waqt il-mori tal-proċeduri odjerni, fejn il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-propjeta ġiet ordnata, iżda tali deċiżjoni tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

36. Jirriżulta li orġinarjament l-utile dominju perpetwu ta' dan il-korp ta' bini magħruf bħala Villa Zimermann ġie akkwistat minn Emanuel Baldacchino, missier Maria Grima Baldacchino u Joseph Mary Baldahccino, l-aventi kawża tal-intimati, u dan permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Diċembru 1966 soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu diġa msemmi.

37. Jirriżulta li, sussegwentement, permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990 Emanuel Baldacchino ikkonċeda l-istess proprjeta` b'titolu ta' sub ċens perpetwu lis-soċjeta' rikorenti Simplex Limited u lis-soċjeta' Lux Limited.

38. Jirriżulta illi Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 u l-aħwa Maria u Joseph Baldacchino wirtu d-dirett dominju perpetwu tal-fond b'sub ċens.

39. Jirriżulta li r-rikorrenti qed jilmentaw li għal ħafna snin l-intimati bdew jokkupaw il-korp ta' bini magħruf bħala Villa Zimermann, u dan ad esklużjoni tad-dritt tar-rikorrenti b'mod li l-fond ma setax jitgawda mir-rikorrenti.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari

40. L-intimati eċċepew preliminarjament illi l-attriċi Maria Grima Baldacchino m'għandha ebda *locus standi* f'din il-kawża stante li mhijiex komproprjetarja tal-fond mertu tal-kawża.

41. Jirriżulta, mill-atti tal-każ, li l-proprjeta` mertu ta' din il-kawża, ossija l-korp bini magħruf bħala Villa Zimmermann, Birżebbugia, ġew konċessi b'titlu ta' sub ċens perpetwu lis-soċjeta' attriċi Lux Limited u lis-soċjeta' Simplex Limited f'sehem indaqs bejniethom.

42. Dan jidher ċar mill-kuntratt datat 16 ta' Diċembru 1990 eżebit bħala Dok MGB2 a fol 103 tal-proċess, minn fejn jirriżulta li l-proprjeta ġiet mogħtija b'titolu ta' sub ċens perpetwu liż-żewġ soċjetajiet kontendenti, lil Simplex Limited u Lux Limited.

43. Il-Qorti, hawnhekk tosserva li, għalkemm ir-rikorrenti eżebew kuntratt indikat bħala Dok B a fol 45 tal-proċess bħala l-kuntratt tal-propjeta Villa Zimermann, madankollu dan huwa attwalment kuntratt totalment differenti u rrilevanti għall-proċeduri odjerni u ma jirreferix għat-trasferiment tas-sub ċens perpetwu surreferit. Huwa għalhekk li din il-Qorti qed tagħmel referenza terġa' għad-dokument MGB2 a fol 103, minn fejn jirriżulta t-trasferiment tas-sub ċens perpetwu għall-korp bini magħruf bħala Villa Zimermann f'Birżebbugia.

44. Fid-dawl tas-suespost, jirriżulta manifestament ċar, li l-komproprjeta tal-fond mertu tal-każ hija unikament ta' Simplex Limited u Lux Limited.

45. Għaldaqstant Maria Grima Baldacchino mhijiex komproprjetarja tal-fond *de quo*, m'għandhiex locus standi, u mhijiex il-leġittimu kontradittur f'dan il-każ.

46. Għalhekk, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari, tiddikjara li Maria Grima Baldacchino m'għandhiex *locus standi* f'dan il-każ, iżda s-soċjeta' Simplex Limited biss għandha locus standi.

It-tieni eċċezzjoni preliminari

47. Fit-tieni eċċezzjoni ġie eċċepit preliminarjament, li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimu kontraditturi tas-soċjeta' attriċi stante li mhumiex komproprjetarji tal-fond mertu tal-kawża izżda biss azzjonisti tas-soċjeta konvenuta Lux Limited u għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu deċiżi fil-konfront tagħhom iżda fil-konfront ta' Lux Limited.

48. In vista ta' dak ikkunsidrat fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-istess raġunament japplika wkoll bl-istess mod għal din it-tieni eċċezzjoni preliminari.

49. Ladarba huwa stabbilit u ppruvat, li s-sub ċens perpetwu tal-fond mertu ta' dan il-każ ġie trasferit unikament liż-żewġ soċjetajiet Simplex Limited u Lux Limited, jiġi ritenut, li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimi kontraditturi.

50. Konsegwentement, tilqa' t-teni eċċezzjoni preliminari tal-intimati, tiddikjara li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimi kontraditturi, b'hekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

It-tielet eċċezzjoni preliminari

51. Tramite t-tielet eċċezzjoni prelimiari, qed jigi eċċepit il-*lis alibi pendens* minħabba l-kawża "**Simplex Limited et vs Lux Limited et**" (206/07) liema każ ser jiddetermina l-ewwel talba attriċi.

52. Jibda biex jingħad, fil-mori tal-proċeduri odjerni, kienet saret talba sabiex il-proċeduri 206/2007 jiġu konnessi mal-proċeduri odjerni, liema talba, iżda, kienet ġiet miċħuda mill-Qorti li kienet qed tmexxi dik il-kawża.

53. Jingħad ukoll li fil-każ 206/2007, ġie deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, li l-korp bini, mertu ta' dan il-każ, mhuwiex komodament diviżibbli, u konsegwentement ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjeta` *de quo* sabiex din tiġi diviża bejn il-komproprjetarji Simplex Limited u Lux Limited. Madankollu, dak il-każ 206/07 jinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

54. Dwar l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*, l-artikolu 792 tal-Kap 12 jipprovdi:

> *"Meta titressaq kawża quddiem il-Qorti kompetenti wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem il-Qorti kompetenti oħra, il-kawża imressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil din il-Qorti l-oħra."*

55. Skont il-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna, l-eċċezzjoni tal-lis alibi pendens hija fondata fuq l-istess tlett elementi ta' res judicata, *eadem res, eadem personam*, u *eadem causa petendi* (Ara **Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri et**, Appell Ċivili datat 10 ta' Ottubru 2003).

56. Jiġi osservat fl-ewwel lok, li s-soprassessjoni tingħata biss f'każijiet eċċezzjonali, dan peress li twaqqaf il-kawża u żżommha milli tinqata' bi speditezza fi żmien raġonevoli.(Ara **Dottor Alfred Mifsud vs Onorevoli Prim Ministru** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-20 ta' Lulju 1994).

57. L-iskop tal-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* hu li jimpedixxi li <u>fuq l-istess kontroversja</u> bejn l-istess partijiet jiġu mogħtija minn żewġ qrati differenti żewġ sentenzi, li jista' wkoll ikunu irrikonċiljabbli. (Ara **AX Holdings Limited et vs Elia Sammut** (788/2017 deċiża fis-26 ta' April 2018).

58. Jirriżulta fil-każ odjern, filwaqt li l-fond mertu ta' din il-vertenza w il-partijiet huma l-istess bħal fil-vertenza Rik Nru 206/2007, dak li jrid jiġi mistħarreġ u trattat flimkien mat-talbiet huma kompletament differenti.

59. Fil-fatt, minn eżami tat-talbiet fil-każ odjern, komparat mat-talbiet fil-każ 206/07 jirriżulta evidentement li t-talbiet huma distinti għal xulxin, b'hekk m'hemmx lok li tintlaqa' din it-tielet eċċezzjoni.

60. Fil-fatt, fil-każ 206/2007, ġie mitlub li jiġi dikjarat li l-proprjeta` mhijiex komodament diviżibbli, u li għalhekk ġie mitlub li tinbiegħ b'liċitazzjoni.

61. Fil-każ in eżami, it-talbiet huma ta' xorta oħra.

    a. L-ewwel talba hija strettament sabiex il-proprjeta` *de quo* titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji skont is-sehem tagħhom.
    b. It-tieni talba fil-każ taħt eżami, tirrigwarda talba għal kumpens għall-okkupazzjoni esklussiva goduta mill-intimati.

62. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni preliminari.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu

<u>**Difiżi fil-meritu**</u>

63. Permezz tal-każ odjern, din il-Qorti qed tintalab tiddikjara li l-korp ta' bini magħrufa bħala Villa Zimermann għandha titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti b'mod ugwali skont is-sehem tagħhom. Qed jintalab ukoll li s-soċjeta' intimata tħallas kumpens għall-okkupazzjoni esklussiva li gawdew tal-fond *de quo*.

64. Minn naħa l-oħra, ġie eċċepit mill-intimati tramite r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet, li t-talbiet atturi għandhom jiġu miċħuda peress li l-okkupazzjoni ta' Villa Zimmermann da parte ta' Joseph Mary Baldacchino u martu Antonia kien ilu sa mis-sena 1976, u saret bil-kunsens tal-proprjetarju u mhux abużivament, kif issostni s-soċjeta' rikorrenti. Ġie sostnut ukoll, mill-intimati li wettqu diversi spejjeż fil-proprjeta` *de quo* kif jidher mir-rapport tal-Perit Godwin Abela. Finlament, ġie eċċepit ukoll li t-talba għall-kumpens hija milquta bil-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat

65. Jibda biex jingħad, li huwa evidenti li l-każ odjern huwa ippernjat fuq il-fatt li l-korp bini mertu tal-vertenza odjerna huwa f'komproprjeta` bejn il-kontendenti ż-żewġ soċjetajiet, Simplex Limited u Lux Limited.

66. Huwa inkontestat, li Joseph Mary Baldacchino u martu Antonia ilhom jokkupaw il-korp bini magħruf bħala Villa Zimermman sa mis-sena 1976. Infatti, dan il-fatt jinsab ammess kemm fil-provi u fl-eċċezzjonijiet.

67. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati jirreferu għall-kontestazzjoni prinċipali f'dan il-każ. Ġie sottomess li meta Joseph Mary Baldacchino daħal jgħix fil-fond in kwistjoni dan għamlu bil-kunsens tal-ġenituri tiegħu u ta' oħtu Maria Grima Baldacchino, li dak iż-żmien kienu proprjetarji tal-fond. Għalhekk, qed jiġi sostnut, li kemm-il darba l-okkupazzjoni saret bil-kunsens, u mhux abużivament, it-talbiet tal-atturi f'dan il-każ ma jistgħux jintlaqgħu.

68. L-Atturi, b'referenza għal tali argumentazzjoni, jagħmlu referenza għall-**Artikolu 489** tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> *"1)Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprjeta` tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso.*
>
> *2) Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' disposizzjonijiet speċjali, il-komunjoni tal-proprjeta` tkun soġġetta għar-regoli li ġejjin."*

69. Din id-disposizzjoni tal-liġi titkellem dwar komproprjeta`.

70. Minn eżami tal-provi fl-atti tal-każ, jirriżulta li l-proprjeta mertu ta' din il-vertenza tappartjeni unikament lil Simplex Limited u Lux Limited, u dana permezz ta' kuntratt illi sar fis-6 ta' Diċembru 1990.

71. Għalhekk kif sewwa sottomess mill-attur, kwalsiasi ftehim ta' kunsens għall-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjeta` kellha tirriżulta minn ftehim bejn iż-żewġ soċjetajiet, ossija Simplex Limited u Lux Limited, u bejn ħadd ieħor.

72. Minn eżami tad-dokumentazzjoni pprovduta miż-żewġ partijiet, minn imkien ma jirriżulta li kien hemm ftehim fejn Joseph Mary Baldacchino ingħata jedd jew dritt jokkupa l-fond **ad esklużjoni** tal-parti l-oħra.

73. L-argument vantat da parti tas-soċjeta' intimata, li kien hemm il-kunsens tal-ġenituri ta' Joseph Mary Baldacchino li dak iż-żmien kienu proprjetarji mhuwiex argument validu u ma jreġġix stante illi ma hemm ebda prova in sostenn ta' dan. Dan l-argument, għalhekk, bl-ebda mod ma jista' jiġi ġustifikat fil-fatt u fid-dritt.

74. Din l-Qorti tirrileva li, kemm-il darba kien ikun hemm ftehim u kunsens dwar l-okkupazzjoni, kif sostnut mill-intimati, ċertament ma kien ikun hemm ebda raġuni 'l għaliex dan ma jkunx rispekkjat fil-kuntratt ta' trasferiment ta' subenfitewsi perpetwa, li ġie redatt meta Joseph Mary

Baldacchino u Antonia Baldacchino, flimkien mal-familja tagħhom, kienu ġia qed jokkupaw il-fond. Madanakollu, dana ma sarx.

75. Anzi, il-Qorti tosserva illi, kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjeta' intimata il-kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990, fejn sar it-trasferiment ta' subenfitewsi perpetwa tal-korp bini mertu ta' dan il-każ, **jiggarantixxi l-paċifiku pussess** liż-żewġ soċjetajiet, lil Simplex Limited u lil Lux Limited.

76. Għalhekk, din il-Qorti tirritjeni, li l-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjeta` ma tistax tiġi pretiża mis-soċjeta' intimata b'jedd u/jew bi dritt ad esklużjoni tas-soċjeta' rikorrenti.

77. Kieku verament kien hemm kunsens jew konċessjoni dwar l-okkupazzjoni tal-imsemmi fond, kif sostnut mis-soċjeta' intimata, dan kellu jirriżulta minn titolu jew minn ftehim. Madankollu, ma tressqet ebda prova dwar dan matul il-mori ta' dan il-każ. Ma jirriżulta mkien mill-atti li sar xi ftehim dwar dritt ta' okkupazzjoni.

78. Li jirriżulta huwa li l-kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990 jagħmilha ċara, li li s-subenfitewsi perpetwa ġiet trasferita liż-żewġ soċjetajiet kontendenti, mingħajr ebda distinzjoni dwar okkupazzjoni tal-fond kif qed jiġi pretiż mill-intimati.

79. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera, li l-pretensjonijiet dwar l-okkupazzjoni tal-imsemmi korp bini mis-soċjeta' intimata qed isir inutilment.

80. In vista tas-suespost, ir-**raba'** u l-**ħames** eċċezzjonijiet fil-mertu, li huma konnessi, qed jiġu respinti

Ikkunsidrat

81. Is-soċjeta intimata, tramite **s-sitt** eċċezzjoni qed tikkontendi li kienet biss Antonia Baldacchino li għamlet spejjeż ta' eluf kbar fil-propjeta` mertu ta' din il-vertenza. B'hekk, qed jiġi sostnut, li s-soċjeta attriċi ma daħlitx fil-piżijiet tal-komunjoni tal-proprjeta` skont is-sehem indiviż tagħha kif jiddisponi l-artikolu 490(2) tal-Kodiċi Ċivili, u lanqas ġiet obbligata tagħmel dan fit-termini tal-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili.

82. In sostenn għal dan, is-soċjeta intimata tirreferi għar-rapport tal-Perit Godwin Abela, fejn elenka l-ispejjeż li saru fil-fond *de quo*. u jagħti deskrizzjoni dettaljata tal-ispejjeż inkorsi, liema rapport tal-Perit jinsab eżebit fl-atti.

83. Il-Qorti, madankollu, ma tistax ma' tosservax, li l-vertenza odjerna ma tirrigwardax spejjeż inkorsi fil-fond mill-intimati. Il-kwistjoni tal-ispejjeż ma tidħolx f'dak premess, u fit-talbiet kif dedotti.

84. Il-Qorti tosserva wkoll illi kieku s-soċjeta' intimata xtaqet tirreklama parti mill-ispejjeż inkorsi, kellha kull opportunita` tippreżenta kontro-talba għal tali ħlasijiet, ħaġa li hi m'għamlitx matul din il-proċedura għar-raġunijiet magħrufa lilha biss.

85. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti tqis li dak eċċepit fis-sitt eċċezzjoni mhuwiex relevanti għat-talbiet kif dedotti.

86. Konsegwentement, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata.

Ikkunsidrat

87. Fl-aħħarnett, is-soċjeta intimata eċċepiet ukoll fis-**seba' eċċezzjoni**, li t-tieni talba kif dedotta, u ċioe` t-talba għall-kumpens hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkennali a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

88. L**-Artikolu 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

> *"Jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin fir-rigward tal-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa' skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku."*

89. Fis-sottomissjonijiet, is-soċjeta' intimata tirreferi għall-fatt, li s-soċjeta attriċi kkwotat ġurisprudenza fejn intalbu danni. Indubbjament, il-każ in eżami jirrigwarda talba għal kumpens, li jaqa' taħt dan l-Artikolu 2156, li jsemmi "kull kreditu ieħor", b'hekk l-Artikolu 2156(f) jista' jkun applikabbli.

90. Minn naħa l-oħra, is-soċjeta' attriċi saħqet li tali preskrizzjoni ma ssib l-ebda fundament f'dawn il-proċeduri, u dan billi l-punt tat-tluq minn meta tibda tiddekorri l-preskrizzjoni kwinkwennali jibda mill-mument li tispicca l-okkupazzjoni u mhux mill-mument li tibda. F'dan is-sens is-soċjeta' rikorrenti irreferiet għall-każ **Schembri vs Zahra** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru 2012, fejn ġie sostnut, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri jekk mhux minn meta jsiru x-xogħolijiet meħtieġa biex l-ħsara tieqaf tkompli ssir, jew fil-każ tal-lum, minn meta ssir il-konsenja taċ-ċwievet jew l-iżgumbrament effettiv.

91. Fil-każ taħt eżami jirriżulta, mill-provi prodotti li s-soċjeta attriċi kienet bagħtet ittra uffiċjali fl-1 ta' Frar 2017, sabiex tinterpella lis-soċjeta' konvenuta għall-kumpens.

92. Kif ritenut fil-ġurisprudenza, fosthom fil-każ **C. Stivala Limited vs Salvatore Cassar et** (3044/1996/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru 2007, l-ittra uffiċjali tinterrompi l-preskrizzjoni.

93. Din il-Qorti hija tal-fehma li ladarba, jirriżulta li ntbagħtet ittra uffiċjali fis-sena 2017, il-preskrizzjoni kwinkwennali ġiet interrotta, u għalhekk kwalunkwe kumpens għandu jibda jiġi kkunsidrat minn ħames snin qabel is-sena 2017, ossija mis-sena 2012.

94. Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tiċħad is-seba' eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni.

<u>Talbiet</u>

L-ewwel talba

95. In linea ma' dan hawn fuq enunċjat, jiġi osservat, li dak mitlub fl-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti għandu jiġi milqugħ.

96. Huwa fatt inkontestat li l-proprjeta` *de quo* tappartejni liż-żewġ soċjetajiet kontendenti.

97. Jingħad hawnhekk ukoll illi jidher li ż-żewġ soċjetajiet ġew iffurmati fis-sena 1977, u, filwaqt illi s-soċjeta' rikorrenti Simplex Limited turi li Maria Grima Baldacchino għandha 599 ishma u Joseph Baldacchino għandu sehem wieħed, s-soċjeta' Lux Limited turi li Joseph Baldacchino għandu 599 ishma u Maria Grima Baldacchino għandha sehem wieħed.

98. Jingħad ukoll illi ma jirriżultax, mill-provi prodotti, li parti għandha dritt tokkupa ad esklużjoni tal-parti l-oħra.

99. Għaldaqstant, għandu jiġi deċiż li l-okkupazzjoni da parti tal-intimati għan-nom tas-soċjeta' intimata Lux Limited hija abbużiva.

100. Konsegwentement, din il-Qorti m'għandha ebda diffikulta tilqa' l-ewwel talba attriċi kif dedotta, billi l-korp bini mertu ta' dan il-każ magħruf bħala Villa Zimermann tkun tista' titgawda miż-żewġ proprjetari kontendenti.

Tieni Talba

101. Din il-Qorti ser tgħaddi issa biex tqis il-fattur tal-kumpens li qed jiġi mitlub tramite t-tieni talba.

102. Is-soċjeta' attriċi ppreżentat ir-rapport tal-perit *ex parte* l-Perit Mannie Galea, li għamel il-valutazzjonijiet tiegħu dwar il-proprjeta`, u indika valur lokatizzju ta' €2,500 fix-xahar. Il-Perit Mannie Galea, fir-rapporti tiegħu indika li l-propreta` in kwistjoni għandha valur ta' 'l fuq minn żewġ miljun Ewro.

103. Jirriżulta wkoll, li eżebit ir-rapport tal-Perit Mario Axisa, liema perit kien ġie nominat fil-każ 2206/2007 fl-istess ismijiet bħal dan il-każ. Il-Perit Axisa fl-ewwel lok, kien ta stima tal-fond fl-ammont ta' €790,000 u sussegwentement ta' stima ogħla fl-ammont ta' €815,000.

104. Fis-sottomissjonijiet tagħha, is-soċjeta intimata qed tilmenta, li l-Perit Mannie Galea, kif ammess fl-istess kontro-eżami tiegħu ma daħalx fil-proprjeta` in kwistjoni, eżamina l-proprjeta` minn barra biss, u ma kienx konxju li l-proprjeta` kienet skedata. Għalhekk, ġie sostnut mis-soċjeta' intimata li r-rapport tal-Perit Mannie Galea għandu jiġi skartat minn din il-Qorti.

105. Jiġi osservat, li s-soċjeta intimata kellha kull opportunita` f'din il-proċedura sabiex tressaq il-prova neċessarja dwar il-valur lokatizzju tal-korp bini in kwistjoni. Dan m'għamlitux, stante li r-rapport tal-Perit Godwin Abela jitkellem biss dwar spejjeż, u r-rapport tal-Perit Mario Axisa ma jindika l-ebda valur lokatizzju, b'hekk din il-Qorti ma tistax timxi biex taħdem kumpens fuq l-ammont ta' valur hemmhekk indikat fir-rapport tal-Perit Axisa.

106. Kien jispetta lis-soċjeta' intimata illi tiddefendi l-każ tagħha, mhux biss bil-kliem, imma bil-fatti wkoll, u kellha kull opportunita illi tressaq prova tal-valur lokatizzju tal-fond, iżda naqset milli tagħmel dan, u ta' tali nuqqas hija biss tista' żżomm lilha nnifisha responsabbli.

107. Għalhekk, din il-Qorti tqis li l-unika prova indikattiva dwar valur loktizzju huwa dak indikat fir-rapport tal-Perit Mannie Galea, kif prodott mis-soċjeta' attriċi, u ser tipproċedi biex taħdem kumpens abbażi tal-valur lokatizzju hemmhekk indikat.

108. Għalhekk magħduda l-valutzzjonijiet lokatizzji tal-Perit Galea, fl-ammont ta' €5,000 kull xahar, li jammonta għal €60,000 f'sena.

109. Għandu jingħad, madankollu, li minn dan l-ammont irid jitnaqqas is-sehem ta' nofs indiviż tal-parti l-oħra fil-każ, biex b'hekk, l-ammont ta' €60,000 għandu jiġi diviż bejn tnejn, b'riżultat li sehem tas-soċjeta' rikorrenti huwa €30,000 f'sena.

110. Għandu jingħad ukoll, minbarra hekk, li ma jistax ma jiġix innutat li l-korp bini in kwistjoni għandu ċerta limitazzjonijiet stante, li huwa miżmum in komproprjeta` u mhuwiex komodament diviżibbli, għalhekk minn sehem indiviż ta' parti, il-Qorti tqis illi għandu jitnaqqas porzjon ieħor in vista ta' tali limitazzjoni, u dana qiegħed jiġi stabbilit fil-porzjon ta' ħamsin fil-mija. Għalhekk, il-kumpens annwu għas-soċjeta' rikorrenti għandu jkun ta' €15,000.

111. Tenut kont tal-fatt illi, sad-data ta' llum, ma jidhirx illi l-fond ma huwiex qiegħed ikun okkupat mis-soċjeta' intimata ad esklużjoni tas-soċjeta' rikorrenti, kwalsiasi kalkolu ta' kumpens għandu jibda mis-sena 2012 u jkompli għaddej sas-sena odjerna, ossija 2022, jiġifieri fuq bażi ta' għaxar (10) snin.

112. Abbażi ta' tali konsiderazzjoni, mis-sena 2012 sal-lum, ossija sas-sena 2022, il-kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti għall-okkupazzjoni abbużiva da' parte tas-soċjeta' intimata għandu jammonta għal mija u ħamsin elf Euro (€150,000).

113. Għalhekk, applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta, li dak mitlub u dovut bħala kumpens għandu jkun fl-ammont ta' (€150,000).

114. Għaldaqstant, tilqa' wkoll it-tieni talba tas-soċjeta attriċi u tiddikjara li s-soċjeta' intimata għandha tħallas kumpens lis-soċjeta' Simplex Limited fl-ammont ta' €150,000.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' intimata u tiddikjara li Maria Grima Baldacchino m'għandhiex *locus standi*.

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni intimata u tiddikjara li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimi kontradditturi, b'hekk qed jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti fil-mertu, tas-soċjeta' intimata.

Tilqa' t-talbiet tas-soċjeta attriċi kif ġej:

Tilqa' l-ewwel talba; u

Tiddikjara li l-korp bini ġewwa Sacred Heart Promenade, Birżebbugia bin-numri 20, 21, 22 inkluż l-parapetti ta' quddiem li jiġi kantuniera ma' Tank Street bin-numri 35, 36, 37, 38A, u 38 kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett Liri Maltin, tlieta u sebgħin ċenteżmu u sebgħa milleżmi (Lm3.73.7) aħjar magħrufa bħala "Villa Zimermann" għandha titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti b'mod ugwali skont is-sehem tagħhom.

Tilqa’ t-tieni talba; u

Tikkundanna lis-soċjeta’ konvenuta Lux Limited tħallas kumpens lis-soċjeta’ Simplex Limited, għall-okkupazzjoni esklussiva li gawdiet tal-proprjeta` mis-sena 2012 sad-data tas-sentenza, fis-somma ta’ mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

In vista tan-natura tal-każ u l-eċċezzjonijiet milqugħa, kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur