MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1276/2010

Zoqdi Developers Limited (C10213)

-vs-

Josephine Agius u wliedha Maria Carmela *sive* Carmen Zahra, Rita Farrugia, Consiglia Bugeja, Dolores *sive* Doreen Ellul, Georgina *sive* Gina Muscat, Franco Agius u Marisa Cauchi bħala eredi ta' Anthony Agius

U

Joseph Schembri u martu Nazzarena Schembri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-9 ta' Diċembru 2010 li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi s-soċjeta’ rikorrenti għandha sehem ta’ ¼ indiviż fi proprjeta’ l-Fgura magħrufa bħala Tal-Gallu tal-kejl komplessiv ta’ 1979.47 metri kwadri filwaqt illi r-rimanenti sehem ta’ ¼ indiviż jappartjeni lill-eredi ta’ Anthony Agius u ½ indiviż lill-intimat Schembri kif ser jingħad:

a. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-13 ta’ Novembru 1990, is-soċjeta esponenti akkwistat sehem ta’ kwart indiviż fil-proprjeta’ magħrufa bħala Tal-Gallu, il-Fgura ta’ kejl superfiċjali ta’ 180 metru kwadru b’faċċata fuq Triq Tagliaferro, ġja’ magħrufa bħala Triq Ġdida bla isem li tiżbokka f’Gallu Lane, il-Fgura u konfinanti mill-punent mat-triq, tramuntana ma’ *plot* 28 u nofsinhar ma’ *plot* 30, ilkoll mill-istess art indikata fuq il-kuntratt hawn anness Dokument A u l-pjanta Dokument B.

b. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar tal-21 ta’ Ġunju 1989 (Dokument C), is-soċjeta’ esponenti akkwistat sehem ta’ ¼ indiviż f’sitt *plots* kontigwi ma’ xulxin formanti parti mill-art tal-Gallu fil-Fgura, markati progressivament bħala *plots* numri ħamsa u tletin (35) sa *plot* erbgħin (40) ta’ kejl komplessiv ta’ elf seba’ mija u disgħa u disgħin punt sebgħa erbgħa metri kwadri (1799.47 m^2) inkluż f’dan il-kejl l-*area* stradali, imissu flimkien peress li huma kontigwi ma’ xulxin mit-Tramuntana mat-triq, Punent in parti ma’ William Lassel Street u in parti ma’ beni tas-suċċessuri fit-titolu ta’ Grezzju Patiniott u mill-Lvant ma’ triq ġdida li tinfed f’Cospicua Road.

c. Illi l-intimati għandhom sehem indiviż ta’ ¼ spettanti lill-eredi ta’ Anthony Agius u ½ lill-intimat Joseph Schembri li akkwistaw s-sehem tagħhom permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius tat-18 ta’ Awissu 1980. Anthony Agius kien akkwista sehem ta’ ½ indiviż iżda permezz tal-kuntratti Dok A u Dok C fuq imsemmija, huwa kien trasferixxa ¼ indiviż lis-soċjeta’ rikorrenti.

Illi l-esponenti ma jridx jibqa’ fi stat fejn il-proprjeta’ tibqa’ indiviża liema proprjeta’ tista’ tiġi faċilment diviża fil-porzjonijiet skont is-sehem rispettiv tal-partijiet u di fatti

kienet ġja’ saret pjanta ta’ diviżjoni redatta mill-Perit Richard Aquilina li l-esponenti taqbel magħha, liema pjanta hija hawn annessa mmarkata bħala Dokument RA9.

Illi s-soċjeta’ rikorrenti hija propjetarja tal-*plots* indikati fuq il-pjanta Dok RA1 bħala *plots* 27 u 28 skond kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tat-28 ta’ Novembru 1991 (Dok E). Illi dawn jmissu mal-*plot* 29 fuq imsemmija u għalhekk a tenur tal-Artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili, fl-eventwali qasma, is-soċjeta’ esponenti għandha d-dritt ta’ preferenza fuq l-istess *plot* 29.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

i. Tordna d-diviżjoni tal-imsemmija proprjeta’ f’sehemijiet skond sehem spettanti lil kull wieħed u waħda mill-kontendenti fis-sens illi s-sehem tal-attur huwa ta’ kwart, is-sehem tal-eredi ta’ Anthony Agius huwa ta’ kwart u s-sehem spettanti lill-intimat Schembri huwa ta’ nofs liema proprjetajiet jiġu assenjati lill-partijiet lilha konċessa skont l-Artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili;

ii. Tinnomina nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi;

iii. Tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv;

iv. Tordna li l-ispejjeż tal-kuntratt jiġu diviżi bejn il-partijiet skond is-sehem rispettiv tagħhom u jekk xi wieħed jew waħda mill-partijiet ma jħallasx sehmu mill-ispejjeż tal-kawża u tal-kuntratt, tawtoriżża li jiġi reġistrat privileġġ u ipoteka speċjali fuq il-proprjeta’ li tiġi assenjata lill-parti inadempjenti favur l-kreditur relattiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Josephine Agius u uliedha Maria Carmela *sive* Carmen Zahra, Rita Farrugia, Consiglia Bugeja, Dolores *sive* Doreen Ellul, Georgina *sive* Gina Muscat, Franco Agius u Marisa Cauchi bħala eredi ta' Anthony Agius, ippreżentata fil-25 ta' Jannar 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Illi l-azzjoni attriċi hi improponibbli għaliex id-diviżjoni mitluba mis-soċjeta attriċi bir-rikors ġuramentat tagħha ġja' ġiet ordnata b'deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tal-11 ta' Jannar 1995, u konfermata b'deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2000, wara ċ-Ċit Nru 169/84 fl-ismijiet **"Anthony u Andrew aħwa Agius vs Joseph Schembri".**

B'hekk l-azzjoni odjerna għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph Schembri u martu Nazzarena Schembri, ppreżentata fil-11 ta' April 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Illi l-azzjoni attriċi hi improponibbli għaliex id-diviżjoni mitluba mis-soċjeta' attriċi bir-rikors ġuramentat tagħha ġja' ġiet ordnata b'deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tal-11 ta' Jannar 1995, u konfermata b'deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2000, wara ċ-Ċit Nru 169/84 fl-ismijiet **"Anthony u Andrew aħwa Agius vs Joseph Schembri".**

B'hekk l-azzjoni odjerna għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l- eċċezzjoni tar-*res judicata.*

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-premess is-soċjeta' attriċi qed titlob il-qasma ta' proprjeta' fil-Fgura li tagħha għandha ishma akkwistati *tramite* żewġ kuntratti li ġew pubblikati fl-1989 u 1990 rispettivement minn Nutara Herbert Cassar u Pierre Cassar. Dawn jirreferu għall-kwart tal-art imsejħa Ta' Gallu ta' kejl ta' 180 metru kwadru b'faċċata fuq Triq Tagliaferro ġja' magħrufa bħala Triq Ġdida bla isem li tiżbokka f'Gallu Lane, u kwart ta' sitt *plots* immarkati minn 35 sa 40 parti mill-istess art Ta' Gallu kif aktar dettaljatment ġja' deskritt.

Illi l-konvenuti bħala l-ewwel eċċezzjoni qed jeċċepixxu r-*res judicata* billi l-qasma tal-proprjetajiet in kwistjoni ġja' ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza fit-28 ta' April 2000.

Illi normalment huma tlieta r-rekwisiti biex din l-eċċezzjoni tirnexxi, u ċjoe': *eadem personae*, *eadem res* u *eadem causa petendi*. Allura jkun hemm l-istess partijiet, l-istess oġġett u l-istess kawżali. Madankollu l-ġurisprudenza stabbilit ukoll li jekk il-kawża odjerna tista' b'xi mod tħassar jew tirrendi inutili l-effetti anke parzjali ta' xi sentenza li għaddiet in ġudikat, dan ikun biżżejjed biex l-eċċezzjoni tirnexxi. F'dan is-sens wieħed jirriskontra diversi sentenza fosthom **"Mixer Limited vs Joseph Gaffarena et"**, (Prim' Awla – 26 ta' Ottubru 2005), **"Bugeja vs Azzopardi"** (Qorti tal-Appell – 19 ta' Ġunju 2001), **"Antonio Dagri vs Emanuele Dingli"** – Qorti tal-Appell – 27 ta' April 1953, kif ukoll **"Carmelo Camilleri vs Spiru D'Amato"** – Appell, 2 ta' Marzu 1956.

Illi l-kunċett tar-*res judicata* huwa infatti ta' ordni u interess pubbliku – iħares iċ-ċertezzi tad-drittjiet li ġew definiti b'sentenza, ibiegħed il-possibbilta' ta' sentenzi li ma jaqblux jew imorru kontra xulxin u tagħlaq il-bieb għall-kwistjonijiet li jkunu ġew stabbiliti b'sentenza – (**"Galea vs Falzon"** – Prim' Awla – 7 ta' Frar 2002).

"Sentenza li għaddiet in ġudikat ma tistax tiġi attakkata b'nullita' fuq bażi ta' xi difett proċedurali fl-otteniment tagħha. Jekk dik is-sentenza la tiġi appellata u lanqas ritrattata tgħaddi in ġudikat b'mod li ma tkunx iżjed tiġi attakkata u hija irrevokabbli.

Meta l-imsemmija sentenza għal raġunijiet li jafhom l-appellant la tiġi appellata u lanqas intalbet ritrattazzjoni tagħha u llum skada kull żmien għal ritrattazzjoni hija assumiet karattru ta' veraċita' billi għaddiet irrimedjabbilment in ġudikat u llum ma hawnx rimedju legali biex il-konklużjoni mertu ta' dik is-sentenza tinfetaħ mill-ġdid." (**"Alfred Caruana vs Angelo Caruana"** – Appell Ċivili – 6 ta' Marzu 1991).

Illi l-kawża li għaliha jirreferu l-konvenuti, kienet inbdiet mill-aħwa Anthony u Andrew Agius kontra Joseph Schembri u l-atturi kienu talbu l-qasma ta' proprjetajiet li kellhom in komunjoni. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-prattika kienet adottat ir-rapport tal-perit tekniku l-A.I.C. Richard Aquilina, u ma hemmx dubju li l-proprjetajiet li tagħhom qed tintalab il-qasma fil-kawża odjerna kienu jifformaw parti mill-ġudizzju ta' dik il-kawża – ara l-fol. 77 tal-proċess ta' dik il-kawża li ġew allegati mal-proċess odjern.

Illi s-soċjeta' attriċi xtrat l-ishma indiviżi fil-mori tal-kawża in kwistjoni. Infatti l-kawża, istitwita fl-1984 ġiet deċiża fil-Prim' Awla fl-1995 u fl-Appell fis-sena 2000 kif ingħad. Kellha ċertament il-possibbilta' li tintervjeni fil-kawża l-aktar meta wieħed jinnota li d-direttur tagħha huwa Andrew Agius illi ġja' ssemma u li allura kien jaf bil-kawża. Pero' anke apparti minn dan il-fatt, dak li ġie deċiż bis-sentenza msemmija m'għandux jiġi disturbat bi proċeduri

ġodda, u anke kieku l-attur f'din il-kawża kien xi ħadd estranju kien ikollu rimedji oħra imma mhux dak li qed jiġi tentat f'din il-kawża, u ċjoe' biex tinnewtralizza għall-inqas parti mis-sentenza li indubbjament għaddiet in ġudikat. Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza riporata f' **Vol. XLB.1.555 – "Carmelo Panzavecchia vs Constantiono Caruana"** – 11 ta' Ġunju 1956.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż jitħallsu kollha mis-soċjeta' attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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