-*Lis Alibi Pendens*-

-*Art 792 tal-Kap.12*-

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 15 ta' Ottubru 2015

Kawza Numru : 25
Rikors Guramentat Numru : 918/2014/LSO

Paolo u Mary Rose konjugi Gatt (K.I.: 556159M u 524010M rispettivament) u Philip Magri (K.I.: 183376M)

vs

Fayton Falzon (K.I.: 242688M) u Jesmond u Giovanna *sive* Joanne konjugi Gauci (K.I.: 504573M u 93179M

rispettivament) ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Paolo u Mary Rose konjugi Gatt u Philip Magri datat 22 ta’ Ottubru u 2014, fejn Paolo Gatt iddikjara l-fatti segwenti, liema fatti huwa jaf bihom personalment, u bil-gurament tieghu kkonfermahom:

Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-29 ta' Awwissu 2005, l-esponenti akkwistaw il-fond ossia t-terran bl-arja libera tieghu bin-numru ufficjali tnejn (2) fi Triq San Frangisk fil-Hamrun u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt annessa u mmarkata "Dok. A";

Illi fuq tali proprjeta` l-esponenti ghamlu zvilupp immobiljari u cioe` bnew appartamenti u beni stabbli ohra;

Illi sussegwentement l-esponenti dahlu f’ negozjati ma' terza persuna, certu Jose' *sive* Guzi Grima sabiex ibieghu tali beni izda n-negozju ma mmaterjalizzax u ma sar l-ebda ftehim fir-rigward, tant li lanqas ma sar l-ebda konvenju. Sa fejn jafu l-esponenti, l-imsemmi Jose' *sive* Guzi Grima kien qed jaghmel xi negozjati mal-konvenut Jesmond Gauci in konnessjoni mal-istess fond;

Illi madankollu l-imsemmi konvenut Jesmond Gauci li kellu c-cwievet tal-fond *de quo* ghadda l-istess cwievet lill-konvenut l-iehor Fayton Falzon li qieghed fil-pussess attwali tal-fond *de quo;*

Illi dan it-taghrif gie a konjizzjoni tal-esponenti meta dan l-ahhar l-esponenti Paola (*recte* Paolo) Gatt gie mharrek sabiex jixhed f' kawza bejn il-konvenuti;

Illi ghalhekk l-esponenti interpellaw lill-konvenut Fayton Falzon sabiex jizgombra mill-proprjeta` *de quo* u dan permezz ta' ittra ufficjali tal-21 ta' Frar 2014 (Dok. B) izda madankollu l-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw il-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi u l-esponenti *qua* proprjetarji ghandhom interess jitolbu l-izgumbrament taghhom mill-fond *de quo',*

Illi *in vista* tas-suespost isegwi li t-talbiet attrici huma ezegwibbli kontra l-konvenuti jew min minnhom u ghalhekk jirrikorru l-elementi kollha mehtiega sabiex jigi dispensat s-smigh tal-kawza *a tenur* tal-Artikolu 167(l)(b) tal-Kap. 12 u dan peress illi sa fejn jafu l-esponenti, il-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jissollevaw f' dina l-kawza;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw il-fond ossia l-beni stabbli mibnija fuq it-terran u l-arja libera tieghu bin-numru ufficjali tnejn (2) fi

Triq San Frangisk fil-Hamrun minghajr titlu validu fil-ligi u kwindi jezistu l-massimi mehtiega fil-ligi sabiex il-konvenuti jigu ordnati jizgombraw u peress li l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet validi x'jissollevaw f' din il-kawza, ghandha tinstema' bil-procedura sommarja specjali. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh *a tenur* ta' l-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap. 12;

2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgombraw mill-beni stabbli mibnija fuq it-terran u l-arja libera tieghu bin-numru ufficjali tnejn (2) fi Triq San Frangisk fil-Hamrun u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-istess beni lill-atturi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru 548/14 (Dok. B) kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ingunti in subizzjoni u b'rizerva ghal kull jedd ta' azzjoni spettanti lill-atturi ghall-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni talvolta dovuta sad-data ta' l-effettiv zgumbrament.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-13 ta' Novembru 2014.

Rat in-nota ta' Fayton Falzon (242688M) datata 5 ta' Frar 2015 a fol 23 tal-process.

Rat ir-risposta ta' Jesmond Gauci detentur tal-karta tal-identita' numerata 504573M u martu Giovanna *sive* Joanne Gauci detentrici tal-karta tal-identita' numerata 93179M ghal kull interess li jista' jkollhom datata 5 ta' Settembru 2014 (fol 15) fejn Jesmond Gauci bil-gurament kkonferma li jaf personalment :

1. Illi l-atturi jridu jressqu prova tat-titolu taghhom, mhux biss bil-prezentata tal-kuntratt tal-akkwist relattiv, imma billi jressqu prova li kull wiehed minnhom qed jagixxi fil-vesti proprja tieghu u mhux bhala mandatarju *prestanome;* u b'riserva ghal kull eccezzjoni ulterjuri skont ma jirrizulta f'dan ir-rigward.

2. Illi l-atturi diga` rcevew il-prezz shih ghat-trasferiment minnhom tal-immobbli mertu tal-kawza, kif ser jirrizulta ahjar fil-mori tal-kawza. Ghalhekk m'ghandhomx l-interess guridiku mehtieg biex jipproponu l-azzjoni attrici.

3. Illi l-azzjoni attrici hi nkompatibbli ma' azzjoni precedenti mehuda mir-rikorrenti konsistenti filli huma rcevew il-prezz shih ghat-trasferiment minnhom tal-immobbli mertu tal-kawza. Qabel ikomplu bl-azzjoni taghhom, iridu jirrifondu dak li rcevew.

4. Illi r-rikors mahluf hu monk billi hemm biss talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti, minghajr ebda talba ghal dikjarazzjoni gudizzjarja li l-konvenuti m'ghandhomx titolu.

5. Illi subordinatament u bla hsara ghall-premess, u biss jekk din il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet precedenti, fl-immobbli saru diversi benefikati u miljoramenti. Qabel mal-atturi jhallsu ghall-ispejjez kollha ta' benefikati u miljoramenti li saru fl-immobbli lil min ghamel dawn il-benefikati u miljoramenti, it-talba taghhom ma tistax tigi akkolta.

Salvi eccezzjonijiet ohra, u bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata ta' Fayton Falzon (242688M) datata 25 ta' Frar 2005 a fol 30 tal-process fejn bil-gurament tieghu kkonferma li jaf personalment:

1. Preliminarjament, din il-kawza tirrigwardja l-istess oggett bhall-kawza fl-ismijiet *Fayton Falzon vs Jesmond Gauci u Giovanna sive Joanne Gauci (Rikors Guramentat Numru 749/2012 AF)* pendenti quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, u differita ghall-udjenza tat-3 ta' Marzu 2015, u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi mibghuta lil din il-Qorti, diversament presjeduta, skont l-art. 792 tal-Kap. 12.

2. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, l-intempestivita' tal-azzjoni *ai termini* tal-artikolu 550 tal-Kodici Civili. L-eccepjent ghamel 'il fuq minn €58,000 (tmienja u hamsin elf ewro) spejjez u meljoramenti fil-fondi mertu ta' din il-kawza u ghalhekk ghandu dritt izomm il-pussess tal-proprjeta' sakemm jiehu dak li jkun imissu *ai termini* tal-artikoli 540 *et seq.* tal-Kodici Civili.

Filwaqt li jirreferi ghall-kawza fl-ismijiet *Fayton Falzon vs Jesmond Gauci u Giovanna sive Joanne Gauci (Rikors Guramentat Numru 749/2012 AF)* fuq imsemmija, l-eccepjent jiddikjara li jkun lest jirrilaxxa l-pussess tal-fondi msemmija versu l-hlas shih reklamat b'dik il-kawza l-ohra.

3. Minghajr pregudizzju, fil-mertu l-atturi ghandhom qabel xejn jippruvaw l-interess guridiku taghhom f' din l-azzjoni.

4. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta’ Gunju 2015 (fol 35) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Robert Abela ghall-konjugi Gauci, prezenti Jesmond Gauci. Deher Dr John Bonello ghall-atturi prezenti. Deher Dr Alessandro Lia ghal Fayton Falzon. Id-difensuri prezenti trattaw ir-rikors tal-intimat Falzon tas-7 ta’ Mejju 2015. Il-kawza giet differita ghal digriet fuq l-istess rikors abbazi tal-Artikolu 792 tal-Kap 12 ghas-16 ta’ Lulju 2015.

Rat id-digriet tal-Qorti li gie moghti fl-10 ta’ Lulju 2015 (fol 47) tal-process fejn:

"Il-Qorti,

*Rat ir-rikors tal-konvenut Fayton Falzon tas-7 ta' Mejju 2015 imressaq a tenur tal-**artikolu 792 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta,** fejn talab li din il-Qorti tibghat din il-kawza quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet **Fayton Falzon vs Jesmond Gauci** (Rik.Gur.749/12 AF). .*

Rat li l-istess Fayton Falzon kien eccepixxa in limine, lis alibi pendens;

Rat il-verbal taghha tas-seduta tat-18 ta' Gunju 2015 fejn halliet il-kawza ghall-digriet fuq ir-rikors imsemmi;

Tqis li gjaldarba hemm eccezzjoni preliminari fuq l-istess talba odjerna, hija dik l-eccezzjoni li ghandha tigi deciza u mhux ir-rikors;

Ghaldaqstant tordna lid-difensuri tal-partijiet sabiex jinfurmaw lil din il-Qorti jekk ghandhomx sottomissjonijiet ulterjuri x'jaghmlu fid-differiment li jmiss sabiex il-kawza tigi differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Tirrevoka contrario imperio d-digiet tat-18 ta' Gunju 2015 fuq imsemmi u ghalissa mhix ser tipprovdi fuq ir-rikors tas-7 ta' Mejju 2015."

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Lulju 2015 fejn meta issejhet il-kawza deher Dr. Ian Borg li assocja ruhu ma' Dr Robert Abela fil-patrocinju ta' konjugi Gauci, Jesmond Gauci prezenti. Deher ukoll Dr. Alessandro Lia ghal Fayton

Falzon. Prezenti l-atturi konjugi Gatt u Philip Magri. Id-difensuri tal-partijiet qablu li din il-Qorti ghandha taghti sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni issollevata minn Fayton Falzon u jistriehu fuq is-sottomissjonijiet diga` maghmula. Il-Qorti halliet l-kawza ghall-15 ta’ Ottubru 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din s-sentenza hija limitata ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut Fayton Falzon fir-Risposta Guramentata tieghu (fol 30) fejn eccepixxa:-

"1. Preliminarjament, din il-kawza tirrigwardja l-istess oggett bhall-kawza fl-ismijiet Fayton Falzon vs Jesmond Gauci u Giovanna sive Joanne Gauci (Rikors Guramentat Numru 749/2012 AF) pendenti quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, u differita ghall-udjenza tat-3 ta' Marzu 2015, u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi mibghuta lil din il-Qorti, diversament presjeduta, skont l-art. 792 tal-Kap. 12."

Ikkonsidrat li permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li l-intimati jew min minnhom jigu zgumbrati mill-fond bl-arja libera tieghu bin-numru ufficjali tnejn (2) fi Triq San Frangisk, fil-Hamrun *stante* li qed jokkupawh minghajr titolu.

Ikkonsidrat li l-atturi pprezentaw kopja tar-rikors guramentat fl-ismijiet inversi (749/12 AF)(fol 43-45 tal-process). Jirrizulta li l-atturi gew kjamati in kawza fil-mori tal-proceduri.

Illi l-fatti li johorgu mill-atti sallum huma li l-atturi jghidu li bhala sidien tal-fond imsemmi, dahlu f'negozjati ma' Jose *sive* Guzi Grima sabiex ibieghulu l-fond izda n-negozju ma sehhx u ma sar l-ebda konvenju. Guzi Grima kien qed jinnegozja ma' Jesmond Gauci li kellu f'idejh ic-cwievet tal-fond. Kien hu li ghadda c-cwievet lill-intimat Fayton Falzon, li hu attwalment fil-pussess tal-fond. Fayton Falzon allega fl-ewwel kawza li hallas ammont sostanzjali ghax-xiri tal-fond filwaqt li Gauci kien obbliga ruhu li jressaq lis-sid sabiex jigi konkluz il-bejgh. *Inoltre* nefaq ammonti f'benefikati u f'dik il-kawza qed jitlob ir-rifuzjoni tal-flejjes li hallas, tal-ispejjez u danni sofferti minnu kontra l-intimati Gauci u anke kontra l-atturi odjerni, li gew kjamati f'dawk il-proceduri.

Konsiderazzjoni ta' Dritt

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

*"Meta titressaq kawza quddiem Qorti kompetenti, **<u>wara</u>** 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 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.* v Rainbow Productions Ltd –** PA(RCP) 12 ta' Ottubru 1999).

Ikkonsidrat li jista' jinghad li l-istess immobbli huwa l-mertu fiz-zewg kawzi, u issa anke l-partijiet huma l-istess, allura l-elementi tal-*eadem res* u l-*eadem personae* huma evidenti. Madanakollu ma jistax jinghad li t-talbiet fiz-zewg kawzi ghandhom l-istess *causa petendi ossia* l- *idem ius, eadem causa petendi"* .

Dwar l-ahhar element 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 d-difensuri tal-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-eccezzjoni f'risposti li intavolaw

ghall-rikors tal-istess konvenut fejn ressaq l-istess talba. Il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dak li jirrizulta mir-rikors u mir-risposti pprezentati (fol.36 sa 45 tal-process) sabiex tasal ghad-determinazzjoni finali taghha dwar din l-eccezzjoni.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li z-zewg kawzi, u cioe, din l-istess kawza u l-kawza Cit. Nru. 1489/94 AJM ma humiex identici f' dawk li huma premessi u talbiet.

Il-kawza odjerna hija wahda ghall-izgumbrament tal-intimati jew min minnhom mill-fond numru tnejn (2) fi Triq San Frangisk, fil-Hamrun, premess li qed jokkupawh minghajr titlu.

Illi l-kawza intavolata minn Fayton Falzon hija wahda ghar-rifuzjoni ta' dak kollu li hallas lill-Jesmond Gauci fuq negozju li allegatament sar bejniethom u ghad-danni sofferti naxxenti minn ftehim bejniethom ghax-xiri tal-fond imsemmi. Hu mhuwiex qed jivvanta l-ebda titolu fuq il-fond kontra l-atturi odjerni li lanqas kienu ccitati f'dik il-kawza u kienu biss fil-mori ta' dawn il-proceduri li gew kjamati fil-kawza.

Kif issottometta l-abbli difensur tal-atturi, l-*causa petendi (*id-dritt vantat) u l-*petitum* (talbiet) huma palezament distinti fiz-zewg kawzi.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **Tichad** l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Fayton Falzon bl-ispejjez ta' din is-sentenza kontra l-istess konvenut.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
15 ta' Ottubru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
15 ta' Ottubru 2015