Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ġimgha, 29 ta' Ottubru 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 56/2019BS

Malla Developers Limited (C26479)

-vs-

Island Farmhouses Limited u John Vella

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' Malla Developers Limited illi ppremettiet:

1. Illi l-kumpanija attriċi akkwistat il-lok ta' djar numru ħamsa u erbgħin (45) jew numru verjuri qabel numru sbatax (17) fi Triq Ħamsin, b'faċċata oħra fuq triq l-arċipriet Gużeppi Grech Xewkija, Għawdex konfinanti tramuntana ma triq Ħamsin, nofsinhar ma triq l-Arċipriet Grech u lvant ma mogħdija assia sqaq. Dan kif aħjar deskritt fl-att ta' l-akkwist relattivi magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tad-29 ta' Diċembru 2008.

2. Illi sussegwentament il-kumpanija attriċi ħattet dan il-bini u ikkostruwiet kumpless ta' bini fuq din l-art li beda mil-livell ta' basement level.

3. Illi l-kumpanija konvenuta hija s-sid tal-propjeta fl-istess triq fuq in-naħa tal-lvant tal-propjeta tal-attriċi.

4. Illi riċentament l-kumpanija konvenuta bdiet tiżviluppa u tibni l-art tagħha. Illi jidher illi l-iżvilupp qed isir mill-konvenut l-ieħor John Vella. Illi fil-kors ta' l-iżvilupp tagħhom l-konvenuti okkupaw sqaq illi kien jeżisti.

5. Illi meta bniet l-att tagħha l-kumpanija attriċi għamlet pediment tal-concrete u bniet ħajt fil-propjeta tagħha ta' ħxuna ta' disa' pulzieri.

6. Illi dak iż-żmien il-kumpanija konvenuta kienet pretendiet illi l-kumpanija attriċi kienet oltrepassat il-linja medjana fil-bini tagħha u anke proċediet permezz ta' kawża quddiem din il-Qorti f'dan ir-rigward (Island Farmhouses Limited vs Malta Development Limited Rikors 3/2012). Illi f'dik il-kawża irriżulta illi l-kumpanija Malla Developers Limited, mhux biss kienet bniet ġo l-art tagħha iżda talli kienet bniet il-ġewwa mil-linja diviżorja u ħalliet spazju propjeta tagħha, zgħir mhux mibni.

7. Illi fil-kors ta' l-iżvilupp tagħha l-kumpanija konvenuta resqet mal-propjeta tal-attriċi u appoġġat il-bini li qed tagħmel mal-ħajt tal-propjeta attriċi. Aktar minn hekk hi qed tippretendi li tħaffer il-ħajt ta' l-attriċi u tqabbad is-soqfa tagħha f'dan il-ħajt.

8. Illi sal-lum il-kumpanija konvenuta qabbdet il-bejt tal-basement level fil-ħajt tal-kumpanija attriċi u kienet se tipproċedi biex tkompli għaddejja b'xogħolijiet simili fis-sulari l-oħra iżda ġiet imwaqqfa minn li tkompli tagħmel dan permezz ta' mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet ta' din il-kawża bin-numru 23/2019 dekretat fit-22 ta' Lulju 2019.

9. Illi l-kumpanija konvenuta ma tistax tappoġġja l-bini tagħha mal-ħajt ta' l-attriċi. Dan għaliex fl-ewwel lok hi tenuta illi tirdobbla l-ħajt sal-ħxuna rikjesta mil-liġi ta' tmienja u tletin ċentimetru (38cms).

10. Illi in oltre l-ħajt mibni mill-kumpanija attriċi mhux maħsub illi jerfa l-piż tal-binja tal-konvenuti u jekk ser jitgħabba b'piż ulterjuri aktar minn li hu maħsub dan ser ikun perikolanti.

11. Illi barra minn hekk ix-xogħolijiet li għamlet sa issa l-kumpanija konvenuta u li fi ħsiebha tkompli tagħmel jilledu id-drittijiet tal-kumpanija attriċi kif imsemmija fl-artikolu 419 (a) u (b) tal-Kodiċi Ċivili Kap XVI tal-liġijiet ta' Malta.

12. Illi fit-termini tal-liġi l-kumpanija konvenuta hija tenuta għalhekk illi ittela ħajt fil-proprjeta tagħha li jibda minn isfel net.

13. Illi din il-kawża qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament minn Raymond Vella direttur tas-soċjeta' attriċi li għandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża.

Talbet lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundannakom sabiex fil-parti fejn il-bejt tqabbad diġa fil-hajt tal-kumpanija attriċi dan jiġi isserrat u jitneħħa kull taqbid mal-ħajt tal-attriċi.

2. Jinbena ħajt ġdid minn isfel nett fil-ħxuna li trid il-liġi li jibqa tiela sa fuq nett.

3. Għar-raġunijiet suesposti tinibikom minn li tqabbdu bjut jew kostruzzjonijiet fil-ħajt tal-kumpanija attriċi.

4. Tordna illi kull bejt jew kostruzzjoni oħra fil-propjeta tagħkom tkun isserraħ fuq il-ħajt illi intom tiġu ordnati tibnu fit-tieni talba.

Bl-ispejjeż kollha nklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 23/2019 fl-istess ismijiet, u bl-inġunzjoni tal-konvenuti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Island Farmhouses Limited u ta' John Vella illi eċċepew:

1. Illi preliminarjament, l-eċċipjenti John Vella ma huwiex il-leġittimu kontradittur u hu personalment ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-mertu tal-każ u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll is-soċjeta' attriċi għandha tiddikjara x'inhu l-interess ġuridiku li għandha fil-mertu ta' din il-kawża stante li l-propjeta' in kwistjoni ġiet trasferita lil terzi u s-soċjeta' attriċi ma ghad fadlilha l-ebda interess f'din il-propjeta';

3. Illi kienet is-soċjeta' attriċi li naqset milli tosserva d-dispozizzjonijiet legali u tibni l-hajt diviżorju fil-ħxuna li tirrikjedi l-Liġi u issa qegħda tippretendi li tkun is-soċjeta' eċċipjenti li tirranġa l-iżball li għamlet is-soċjeta' attriċi qabilha;

4. Illi mhux minnu wkoll illi s-soċjeta' eċċipjenti sejra tqatta' u tgħabbi l-ħajt diviżorju, jew li l-istess ħajt diviżorju ma jiflaħx għall-piż u dan kif ġia' ġie kkomunikat lis-soċjeta' attriċi permezz ta' rapport peritali, u kif sejjer jiġi ppruvat waqt il-kors ta' dawn il-proċeduri anke bil-għajnuna ta' perit/i nominand/i;

5. Illi s-soċjeta' attriċi għandha għalhekk konsegwentament tindika taħt liema Artikolu tal-Liġi hija qegħda tesperixxi l-azzjoni tagħha;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' attriċi jeħtieġ li ġġib prova tad-danni li qegħda jew sejra tissubbixxi f'dak allegat minnha;

7. Illi għalhekk it-talbiet tas-soċjeta' attriċi għandhom jiġu miċħuda in toto bl-ispejjeż kontra tagħha;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt;

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Jannar 2020 fejn idderiġiet lill-partijiet sabiex iressqu l-provi tagħhom limitattament dwar it-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta.

Rat il-provi u l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet rigward it-tieni eċċezzjoni.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum limitatament dwar it-tieni (2) eċċezzjoni li tittratta l-interess ġuridiku tas-soċjeta' attriċi sabiex tintavola u tmexxi bil-proċeduri odjerni fil-konfront tas-soċjeta' intimata.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni is-soċjeta' konvenuta qiegħda tqanqal dubju dwar l-interess ġuridiku li s-soċjeta' attriċi għandha sabiex tistitwixxi u tmexxi bil-proċeduri odjerni fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta. Tibbaża l-eċċezzjoni tagħha fuq il-fatt illi llum il-ġurnata s-soċjeta' attriċi lestiet l-iżvilupp u biegħet il-proprjeta' tagħha lil terzi. Tgħid għalhekk illi ġaladarba s-soċjeta' attriċi biegħet u ddisponiet mill-proprjeta' tagħha m'għadx għandha l-interess ġuridiku sabiex tippromwovi l-azzjoni fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta.

Il-Provi:

Raymond Vella, in rappreżentanza tas-soċjeta' attriċi xehed permezz ta' affidavit fejn jikkonċedi u jikkonferma li s-soċjeta' attriċi biegħet diversi *units* mill-kumpless minnha żviluppat fis-sit mertu ta' din il-vertenza. Dwar dan esebixxa disa' (9) kuntratti li jixhdu l-bejgħ tal-appartamenti u l-garaxxijiet lil terzi[1].

Mix-xhieda ta' Raymond Vella jirriżulta wkoll illi s-soċjeta' attriċi għad għandha bi proprjeta' tagħha żewġ garaxxijiet li jinsabu fl-istess blokk ta' bini żviluppata minnha.

Raymond Vella xehed ukoll illi:

"… il-kumpannija żammet id-dritt ta' l-appoġġi hi. F'kull kuntratt il-kundizzjonijiet jgħidu illi l-kumpratur la jħallas u lanqas jitħallas ta' appoggi.

In oltre l-akbar interess tal-kumpanija hija li meta begħna il-units aħna awtomatikament nagħtu garanzija illi l-bini hu midni skont l-arti u s-sengħa.

[1] Ara '**Dok. X1**' sa '**Dok. X9**' a fol. 66 sa 164 tal-proċess.

Dan aktar u aktar meta l-bini tagħmlu l-kumpanija stess. Għalhekk il-kumpanija għandha kull interess illi tara illi l-istrutura tal-bini ma tiddgħajjifx b'piż li ma kienx maħsub. Għaliex eventwalment tista' tispiċċa responsabbli hi vis-á-vis min xtara."

Is-soċjeta' attriċi pprezentat ukoll kopja tal-permess għall-bini u l-pjanti relattivi li jindikaw l-iżvilupp. Fuq dawn il-pjanti ħadet ħsieb timmarka liema mill-garaxxijiet għadhom mhux mibjugħa.

Id-Dritt:
L-Interess Ġurdiku

Hija kopjuża l-ġurisprudenza li titratta l-interess ġuridiku li jrid ikollha parti f'kawża.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et** deċiż fil-31 t'Ottubru 2016 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. F'din is-sentenza l-Qorti daħlet funditus fil-prinċipji li jsawwru l-interess ġuridiku u tat rassenja dettaljata tal-ġurisprudenza ewlenija rigwardanti dan il-kunċett. Ingħad hekk:

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawza "**Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta**" din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

*"Illi l-Qorti tqis li meta wiehed ihares lejn is-siwi ta` eccezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess guridiku tal-parti attrici li ssostni lkawza, wiehed irid izomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta u mal-principji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu mehtieg biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru guridiku, irid ikun iwassal ghal rizultat ta` utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd (Ara App. Civ. 13.2.1953 fil-kawza flismijiet **Manche` vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk lazzjoni ma tistax twassal biex ipproduci tali rizultat ghal min jibdiha, dik lazzjoni ma tistax tregi (P.A. 7.1.1953 fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minhabba dan il-principju li ghadd ta` sentenzi cahdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni minghajr oggett materjali*

(Ara App. Civ. 8.6.1942 fil-kawza fl-ismijiet ***Cortis vs Bonello*** *(Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` talinteress f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jintemm fixxejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa` fil-kawza (App. Civ. 17.2.1993 fil-kawza fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** *(Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur ghandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawza (Ara App. Civ. 3.12.1984 fil-kawza flismijiet ***Borg vs Caruana*** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-ghadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u ghalkemm il-mottiv tal-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fir-Rikors Mahluf, ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Civ. 12.12.1983 fil-kawza fl-ismijiet* ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et****).Illi l-interess mhux tabilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew gid, u jista` jezisti wkoll fejn jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew suggettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawza flismijiet* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku (App. Civ. 15.12.1932 fil-kawza fl-ismijiet* ***Scolaro vs Bailey*** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawza "****MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera****" din il-Qorti (PA/FS) qalet :-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Tabone et vs Joseph Schembri****, deciza fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kuncett ta` l-interess guridiku, jibda biex jinghad, li; Fil-kawza fl-ismijiet* ***Giulia Maria Millard vs George Said et noe*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXIII-II-299] inghad li biex wiehed jista` jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.*

Fil-kawza fl-ismijiet ***Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l- Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew*

almenu l-pregudizzju allegatament kommess millkonvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.

*L-interess irid ikun guridiku, cioe` bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-**Mattirolo** f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta` l-azzjoni.Linteress irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali cjoe jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** deciza mill-Qorti ta` L-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

*Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` talinteress f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, ilkonsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Civili datat 17 ta` Frar 1993. Illi gie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew gid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi noe et** Prim Awla Qorti Civili deciza fit-13 ta` Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Civili deciz fil-15 ta` Dicembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim`Awla Qorti Civili deciz fit- 28 ta` Marzu 2003).*

*Dan il-principju gie ribadit fil-kawza **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta` l-attur, izda dan l-interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati taghna, sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza anke fejn la tista` tirbah il-kawza u lanqas tista` tigi kkundannata, imma biss ghaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-*

integrita` tal-gudizzju. (Ara* ***Lawrence Farrugia vs Joseph Fava*** *deciza millQorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).

Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista` jghid li l-interess guridiku:

-irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta` jedd u jibqa` jezisti fil-kors kollu tal-kawza]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta` vantagg u utilita` - ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawza li jipproponi tkun tista` tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.
- Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir
- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista` jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv."

Illi fis-sentenza ***Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et*** *(App. Civ. (Imh JSP) – 6 ta` Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta` lAppell sostniet :-*

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta` interess guridiku hija dik tal-**Mortara** li jghid li l-interess guridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita` esistenza o violazione del diritto". Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista` tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta` l-awtorita`gudizzjarja."

Fil-kawza ***Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalita` tieghu bhala Ufficjal Principali ta` l- Immigrazzjoni*** *(P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 – Cit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :-*

"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta` l-attur f`kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B`ta` lewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta` lezistenza ta` jedd u l-htiega li tilqa` ghal kull attentat ta` ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-

interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawza flismijiet "**Falzon Sant Manduca vs Weale**", maqtugha fid-9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".

*Fis-sentenza fl-ismijiet **J. Muscat et vs R. Buttigieg et** (App. Civ. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri ddomanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-ezistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tieghu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f`kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."*

*Fil-kawza deciza mill-Prim`Awla fit-2 ta` Mejju, 2002 fl-ismijiet **George Laferla et vs Joseph Lauri et** inghad li: "Huwa risaput li l-interess ta` l-attur f`kawza jrid jibqa` jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni, ghaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista` tissokta (ara "**Calleja vs Micallef**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta`April, 1992, u "**Sammut vs Attard**" deciza wkoll mill-istess Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar, 1993).*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess guridiku, irid jissussisti matul il-hajja ta` lazzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. (**Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard**; App. Civ., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

Illi f`sentenza ohra tas-17 ta` Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** qalet li: "l-interess guridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni".

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis- 26 ta` April, 2012 fil-kawza "**Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et**" fejn inghad hekk :-*

*"Illi dwar in-nuqqas ta` interess guridiku tal-attur fil-mument li prezenta lkawza huwa rilevanti li jinghad li "biex wiehed jipproponi domanda f`gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn li jkollu interess fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utli jew vantaggjuz" ("**Beatrice Manche noe – vsMaria Montebello**" A.C. - 13 ta` Frar 1953), "b`mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduci tali rizultat ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi"*

*("**Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et**" P.A. - 7 ta` Jannar 1953) u jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta ("**Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et**" A.C. 27 ta` Mejju 1991; u "**Albert Calleja–vs Orazio Micallef**" A.C. - 1 ta` April 1992).*

*Fuq il-kuncett tar-rizultat vantagguz jew utli, ossija ta` l-utilita` guridika issir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Veronica Farrugia et – vs Mary Buhagiar**" (A.C. - 2 ta` April 1993) u "**Joseph Attard et – vs Paul Baldacchin**o" (A.C. - 5 ta` Ottubru 2001)."*

Ikkunsidrat:

Is-soċjeta' attriċi tilqa' għat-tieni (2) eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta billi tgħid illi l-interess ġuridiku tagħha jistrih fuq tlett fatturi:

i. Illi s-soċjeta' attriċi għada l-proprjetarja ta' żewġ garaxxijiet formanti parti mill-istess kumpless ta' bini li sa llum għandhom mhux mibjugħa;

ii. Illi hija tat lill-kumpraturi tal-appartamenti u l-garaxxijiet minnha żviluppati u mibjugħa l-garanzija li l-bini sar skont is-sengħa u l-arti u li għaldaqstant għandha kull interess illi tara li l-istruttura minnha edifikata ma tiddgħajjifx konsegwenza ta' żvilupp fis-sit adjaċenti proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta;

iii. Illi nonostante l-bejgħ tal-appartamenti u l-garaxxijiet, is-soċjeta' attriċi żammet fermi d-drittijiet tagħha fuq l-appoġġi.

Fil-premessa numru tlieta (3) is-soċjeta' attriċi tgħid illi s-soċjeta' konvenuta "*hija s-sid tal-proprjeta' fl-istess triq fuq* ***<u>in-naħa tal-lvant</u>*** *tal-proprjeta' tal-attriċi.*" (enfasi miżjuda)

Mill-pjanti esebiti mis-soċjeta' attriċi jidher illi l-garaxxijiet proprjeta' tagħha u illi għadhom mhux mibjugħa jinsabu fuq in-naħa tal-puntent tal-binja. Dan ifisser illi dawn il-garaxxijiet jinsabu fuq in-naħa opposta għall-proprjeta' tas-soċjeta konvenuta.

Il-Qorti hija tal-fehma illi s-soċjeta' attriċi ma tistax tibbaża l-interess ġuridiku tagħha fuq il-fatt li sa llum għadha l-proprjetarja' ta' żewġ

garaxxijiet fil-kumpless. Fil-każ ta' llum il-kwistjoni kollha kif tirriżulta mill-premessi u mit-talbiet iddur madwar ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li qegħdin isiru mis-soċjeta' konvenuta fil-proprjeta' tagħha li tinsab fuq in-naħa ta' lvant tal-binja edifikata mill-attriċi u liema xogħolijiet qegħdin allegatament jappoġġjaw jew ser jappoġġjaw mal-qoxra li s-soċjeta' attriċi tellgħet fuq dik in-naħa tal-binja. Mill-manjiera kif ġiet impustata l-kawża jidher evidenti li l-kwistjoni fil-mertu ddur madwar il-fatt jekk il-ħajt imtella' mis-soċjeta' attriċi huwiex diviżorju u konsegwentement għandhiex dritt jew le s-soċjeta' konvenuta li tqabbad il-binja tagħha mal-ħajt mibni mis-soċjeta' attriċi.

Il-fatt li s-soċjeta' attriċi hija l-proprjetarja ta' żewġ garaxxijiet formanti parti mill-istess kumpless ta' bini in kwistjoni, ma jnissilx fiha l-interess ġuridiku sabiex tistitwixxi dawn il-proċeduri fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta. F'dan il-każ l-interess reklamat mis-soċjeta' attriċi la huwa dirett u lanqas huwa leġittimu il-għaliex tkun xi tkun il-konklużjoni tal-vertenza fil-mertu dak l-eżitu mhu ser iwassal għal ebda utilita' għas-soċjeta' attriċi għaliex l-allegata theddida, lanqas b'tiġbid tal-immaġinazzjoni, ma jista' jingħad illi tikser id-drittijiet tas-soċjeta' attriċi li del resto hija l-proprjetarja' ta' garaxxijiet li jinsabu fuq lat totalment oppost għal fejn qegħdin isiru x-xogħolijiet mis-soċjeta' konvenuta.

Għalhekk dan l-argument qiegħed jiġi miċħud.

It-tieni argument tas-soċjeta' attriċi jistrih fuq il-garanzija li qua appaltatur tat in kwantu l-binja hija mibnija skont is-sengħa u l-arti. Ai termini tal-Artikolu 1638 tal-Kap 16:

(1) Jekk bini jew xogħol ieħor kbir ta' ġebel, mibni b'appalt, fi żmien ħmistax-il sena minn dak in-nhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew biċċa minnu, jew juri li hemm periklu ċar li sejjer jiġġarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni, jew ukoll minħabba difett tal-art, l-arkitett u l-appaltatur għandhom iwieġbu għal dan.

Fit-termini tal-Artikolu 1638 l-appaltatur iġorr responsabilita' għat-tiġrif tal-bini li jirriżulta konsegwenza ta' difett fil-kostruzzjoni jew minħabba difett fl-art. Imkien fid-disposizzjoni ma jingħad li l-appaltatur iġorr resonsabbilita' għal xogħolijiet li jitwettqu minn terzi f'fond adjaċenti li jmiss mal-fond edifikat mill-appaltatur. Semmai ikun hemm danni

konsegwenzjali għax-xogħol żvolt mit-terz, huwa t-terz illi għandu jissejjaħ sabiex iwieġeb għan-nuqqasijiet tiegħu.

Anki dan l-argument qiegħed jiġi michud.

F'dan il-każ is-soċjeta' attriċi qegħda tilmenta li bit-tqabbid tal-binja l-ġdida mal-ħajt imtella mis-soċjeta' attriċi hemm lok li jinsorġu danni strutturali għar-raġuni li l-ħajt imtella' mis-soċjeta' attriċi ma jiflaħx jerfa' wkoll il-piż tal-binja l-ġdida. Lil hinn minn jekk għandiex raġun fil-mertu, kwistjoni li semmai u jekk ikun il-każ, għandha tiġi trattata iżjed 'il quddiem, il-kwistjoni kollha ddur madwar il-ħajt edifikat mis-soċjeta' attriċi u li jservi sabiex jifred il-proprjetajiet adjaċenti.

L-azzjoni ntentata mis-soċjeta' attriċi hija dwar drittijiet reali li allura jeħtieġ tiġi promossa minn min għandu titolu fuq il-proprjeta'. Mill-provi akkwiżiti jirriżulta li minkejja l-bejgħ tad-diversi appartamenti u garaxxijiet formanti l-binja edifikata mis-soċjeta' attriċi, hija żammet fermi d-drittijiet tagħha fuq l-appoġġi li ma ġewx trasferiti mal-bejgħ. Dan jirriżulta mill-klawżola fil-kuntratti ta' bejgħ fejn jingħad illi x-xerrejja la jħallsu u lanqas jitħallsu tal-appoġġi. Il-Qorti tieħu spunt sabiex tfakkar illi l-jedd għal ħlas ta' kumpens għall-appoġġ huwa dritt personali li ma jagħti ebda dritt reali fuq l-oġġett. Bil-fatt li s-soċjeta' attriċi żammet id-dritt li titlob kumpens għall-appoġġ ma jfissirx awtomatikament illi hija żammet ukoll xi dritt reali fuq dak il-ħajt. Kien jinkombi fuq is-soċjeta' attriċi li tiskarika l-piż ta' din il-prova. Mill-inkartament proċesswali ma tirriżulta ebda prova li turi li minkejja l-bejgħ tal-appartamenti u l-garaxxijiet is-soċjeta' attriċi żammet drittijiet reali fuq il-ħajt in kwistjoni.

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha u eżaminati l-argumenti kollha mressqa mis-soċjeta' attriċi, l-Qorti ssib illi s-soċjeta' attriċi hija karenti fl-interess ġuridiku sabiex tistitwixxi u tmexxi l-proċeduri odjerni. Konsegwentement il-Qorti sejra tilqa' t-tieni eċċeżżjoni tas-soċjeta' konvenuta bil-konsegwenzi kollha li dan sejjer iġib miegħu.

Decide

Għar-raġunijiet kollha premessi, il-Qorti qegħda tilqa' t-tieni eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta. Konsegwentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet dedotti.

Tordna lis-soċjeta' attriċi tħallas l-ispejjeż kollha konnessi ma' dan il-proċediment.

(ft.) Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Reġistratur

Vera kopja

D/Reġistratur