PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 320/2021 RGM

Dr Joseph Calleja LL.D.
u b'digriet tas-17 ta' Mejju 2022 kunjom l-attur ġie jaqra
Calleja Parnis

vs.

Anthony Zahra

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-attur Dr. Joseph Calleja Parnis** ippreżentat fid-9 t'April, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hu l-proprjetarju tal-fond numru tlieta (3), ġewwa Old Railway Square, Birkirkara li akkwista permezz ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Bernice Camilleri, nhar id-29 ta' Settembru, 2020;

2. Illi l-intimat ilu jiddetjeni dan l-imsemmi fond għal diversi snin u għadu qed jagħmel hekk sal-ġurnata tal-lum;

3. Illi l-intimat kien jagħmel użu kummerċjali minn dan il-fond, fejn kien jopera u jiġġestixxi n-negozju tiegħu li kien magħruf bħala 'First Computer Limited' (C 16342);

4. Illi l-intimat ilu diversi snin ma jagħmel użu minn dan il-fond u lanqas ma jużah għall-abitazzjoni tiegħu;

5. Illi l-intimat qed ivanta pretensjonijiet illi hu qed jiddetjeni l-imsemmi fond b'titolu ta' kera u dan kif inhu *inter alia* evidenti fiċ-ċedola ta' depożitu minnu intavolata nhar il-21 ta' Jannar 2021 bin-numru 232/2021 kontra ir-rikorrenti;

6. Illi minn riċerki li saru reċentement mir-rikorrenti rriżulta bl-iktar mod ċar u ampju illi l-intimat qed jiddetjeni l-fond de quo agitur taħt titolu ta' Subenfitewsi Temporanja li kien akkwista mingħand ċertu Robert Anastasi, u dan permezz ta' att pubbliku datat l-14 ta' Ottubru 1988 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. Ċ';

7. Illi it-titolu tal-imsemmi Robert Anastasi kien idderiva mingħand ċertu Antoine Vassallo ai termini ta' kuntratt ta' bejgħ datat is-16 ta' Jannar, 1980 in atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. D';

8. Illi l-imsemmi Antoine Vassallo kien idderiva t-titolu tiegħu mingħand Giuseppe u Antonio aħwa Borg, ossia l-ante causa tar-Rikorrenti u dan kif hemm indikat fil-kuntratt ta' bejgħ u proroga ta' subenfitewsi datat il-21 ta' April, 1975 in atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. E';

9. Illi għalhekk ma huwiex minnu dak li qed jallega l-intimat illi qed jiddetjeni l-fond de quo agitur in forza ta' xi titolu lokatizzju;

10. Illi din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja ser tispiċċa fil-21 ta' April 2022;

11. Illi għalhekk fid-dawl tas-sudett, sabiex l-esponenti jelimina kull dubju li jista' jkun hemm, hu għandu interess illi jottjeni dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti illi l-intimat qed jiddetjeni l-fond numru tlieta (3), ġewwa Old Railway Square, Birkirkara taħt titolu ta' Subenfitewsi Temporanja liema konċessjoni ser tagħlaq nhar il-21 ta' April 2022;

Talab għalhekk l-attur sabiex il-Qorti:

[1] Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat qed jiddetjeni l-fond numru tlieta (3), ġewwa Old Railway Square, Birkirkara taħt titolu ta' Subenfitewsi Temporanja kif minnu akkwistata ai termini tal-att pubbliku datat l-14 ta' Ottubru 1988, in atti tan-Nutar Victor John Bisazza;

[2] Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-imsemmija konċessjoni Subenfitewtika Temporanja f'isem l-intimat tagħlaq fil-21 ta' April 2022;

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Anthony Zahra** ippreżentata fit-2 ta' Ġunju, 2021 u jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok. ir-rikors ġuramentat odjern hu irritu u null għaliex ma jissodisfax il-vot tal-liġi u senjatament, l-artiklu 156(1)(a) tal-Kap. 12.

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-attur illi jipproponi l-azzjoni odjerna għaliex l-esitu tagħha bl-ebda mod m'hu ser jirrekalu xi utilità kif ser jintwera peress illi oltre l-fatt illi l-esponenti akkwista s-subenfitewsi temporanju tal-fond numru tlieta (3), Old Railway Square, Birkirkara permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Victor John Bisazza tal-erbatax (14) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), l-esponenti għandu ukoll kuntratt ta' lokazzjoni fuq l-istess fond li ġie ffirmat fl-għaxra (10) ta' Ottubru elf disa' mija u disgħa u tmenin (1988) ma' Antonio Borg li kif iddikjara l-istess attur kien l-awtur tiegħu, hawn allegat bħala Dok. "A" .

3. Illi għaldaqstant m'huwiex minnu illi l-esponenti qed jiddetjeni l-fond għab-bażi tal-istess konċessjoni enfitewtika imma qed jiddetjenieh għab-bażi ta' kuntratt ta' lokazzjoni ta' l-istess fond kif l-attur jaf ben tajjeb.

4. Illi t-tieni talba tal-attur m'hux ikkontestata imma dan huwa rrelevanti stante l-kuntratt ta' lokazzjoni li l-esponenti għandu fuq il-fond de quo agitur u l-fatt illi l-esponenti u Antonio Borg kienu ftehmu illi jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejniethom għab-bażi ta' l-istess kuntratt ta' kera u m'hux għab-bażi tal-imsemmija konċessjoni subenfitewtika.

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-attur kien diġa beda proċedura ta' medjazzjoni fil-Bord li Jirregola l-Kera u minflok ma ntavola kawża quddiem l-istess Bord, beda dina l-kawża in kontravenzjoni tal-prinċipju li selecta una via non datur recursus ad alteram.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fit-23 ta' Frar 2022, il-Qorti idderiġiet lid-difensuri tal-partijiet sabiex jittrattaw it-tieni eċċezzjoni mressqa mill-konvenut fir-risposta tiegħu;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur ippreżentata fit-2 ta' Mejju 2022[1] kif ukoll in-nota ta' sottomisjonijiet tal-konvenut ippreżentata fis-17 ta' Ġunju 2022[2];

Fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2022 semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar it-tieni eċċezzjoni.;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għal lum għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni.

Ikkunsidrat

Fatti

In forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Victor John Bisazza fl-14 ta' Ottubru 1988 ċertu Robert Anastasi biegħ u ttrasferixxa lill-konvenut "<u>is-subutile dominju temporanju ghaz-zmien kollu li fadal mill-koncessjoni subenfitewtika tal-fond infraskritt ta' circa erbgha u sebghin (47)</u> sena li bdew jghaddu mill-wiehed u ghoxrin (21) ta' April elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975) tal-mezzanin.................bhala suggett ghas-subcens annwsu u temporanju ta' Lm45 pagabbli lil Antonio u Giuseppe ahwa

[1] Paġna 115 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 125 et seq tal-proċess.

Borg.................L-istess fond qieghed jigi ttrasferit bil-pussess battal, u l-istess partijiet jiddikjaraw illi c-cwievet relattivi diga gew ikkonsenjati mill-istess venditur lill-istess kompratur qabel illum."

Fl-10 ta' Ottubru 1989 il-konvenut resaq fuq skrittura ma' ċertu Anthony Borg li permezz tiegħu Borg kera il-fond de quo lill-konvenut bil-kera ta' Lm45 fis-sena għall-perijodu inizjali ta' 21 sena renovabbli awtomatikament ghal perijodi ta' 25 sena l-wieħed.

In forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Bernice Camilleri fid-29 ta' Settembru 2020 l-attur xtara mingħand diversi persuni "is-subutile dominju temporanju ghaz-zmien kollu li fadal ta' circa mija hamsa u sebghin sena (175) jew zmien verjuri, tal-fond mezzanin ufficjalment immarkat bin-numru tlieta (3), f'Old Railway Square, Birkirkara, sovrapost in parte għall-beni ta' uħud mill-Vendituri jew l-aventi causa tagħhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, inkluża l-arja tiegħu usque ad coelum suggett ghas-subcens temporanju ta' tletin lira Maltija (Lm 30) fis-sena, ..."

Fuq il-kuntratt l-attur u l-vendituri iddikjaraw kif ġej::

> *"Il-partijiet qieghdin jiddikjaraw u jaccettaw illi l-Proprjeta' mhix tigi trasferita bil-pussess vakanti billi hija soggetta ghal kuntratt ta' lokazzjoni favur ta' terza persuna, liema lokazzjoni hija wahda ta' qabel l-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995)."*
>
> *[...]*
>
> *"Il-vendituri jiddikjaraw illi m'ghaddewx l-EPC lill-kumpratur billi l-fond ilu u ghadu sal-lum soġġett għal-kirja*

ta' qabel l-elf disgħa mija ħamsa u disgħin (1995) lil terza persuna u għaldaqstant m'għandhomx access."

Ex admissis l-attur jiddikjara fis-sitt premessa tiegħu tar-rikors promotur illi kien biss reċentement li sar jaf li favur il-konvenut mhux biss kuntratt ta' kera kien hemm iżda wkoll kuntratt ta' subenfitewsi temporanja akkwistat b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 1988.

Peress li meta resaq fuq il-kuntratt tal-akkwist tas-subutile dominju temporanju fis-sena 2020 l-attur ma kienx jaf li fis-sena 1988 ċertu Robert Anastasi kien għadda s-subutile dominju temporanju tal-fond de quo lil konvenut huwa istitwixxa l-kawża odjena.

L-Azzjoni Attriċi.

L-attur qed jitlob dikjarazzjoni ġudizdzjarja li fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja.

Il-Qorti tinnota illi għalkemm fid-disa' (9) premessa l-attur jippremetti illi "ma huwiex minnu dak li qed jallega l-intimat illi qed jiddetjeni l-fond de quo agitur in forza ta' xi titolu lokatizju", l-ebda talba fir-rigward ma ressaq fost it-talbiet attriċi.

Il-konvenut min-naħa tiegħu jinsisti li huwa qiegħed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' kera u dan bis-saħħa ta' kuntratt lokatizzju tal-10 t'Ottubru 1989 li sar bejn il-konvenut u Anthony Borg.

Permezz ta' din l-azzjoni l-attur qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex fl-ewwel lok tiddikjara li l-konvenut qiegħed jiddetjenti l-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' subenfitewsi kif akkwistatat ai termini tal-kuntratt tal-14 t'Ottubru 1988 u fit-tieni lok sabiex tiddikjara

illi l-konċessjoni subenfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fil-21 t'April 2022.

Il-konvenut eċċepixxa iżda li l-attur m'għandux interess ġuridiku jiftaħ din il-kawża peress li oltre l-fatt li huwa akkwista l-fond b'titolu ta' subenfitewsi, huwa akkwista l-fond ukoll b'kuntratt ta' lokazzjoni fuq l-istess fond li ġie ffirmatt fl-10 t'Ottubru 1989. In vista tan-natura ta' din l-eċċezzjoni din il-Qorti sejra l-ewwel u qabel kollox tiddeċiedi din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

Ġurisprudenza dwar l-Interess Ġuridiku.

Il-ġurisprudenza nostrana fir-rigward tal-interess ġuridiku hija waħda kostanti u diversi kienu dawk is-sentenzi li rreferrew għall-elementi li jeħtieġ jiġu sodisfatti sabiex jiġi stabbilit li l-parti li tipproponi l-azzjoni għandha l-interess ġuridiku meħtieġ.

Fis-sentenza **John Muscat et vs. Rachelle Buttigieg et** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Marzu 1990 ingħad illi:

> "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda 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 lill-attur, hlief l-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 posittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

L-elementi tal-interess ġuridiku komplew jiġu elaborati fis-sentenza fl-ismijiet **Emilio Persiano vs. Il-Kummissarju tal-**

Pulizija fil-kwalità tiegħu bħala Uffiċċjali Prinċipali tal-Immigrazzjoni mogħtija mill-Prima' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Jannar 2001 fejn ġie ritenut li:

> "Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess tal-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'tal-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-esistenza 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 tal-Appell fil-kawza fl- ismijiet Falzon Sant Manduca vs Weale, maqtugha fid-**9 ta' Jannar, 1959**, Kollezz: Vol: **XLIII.i.1**];
>
> Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il-motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jesisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-**13 ta' Marzu, 1992**, fil-kawza fl-ismijiet Francis Tonna vs Vincent Grixti, Kollez. Volum**: LXXVI.iii.592**]".

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Gordon Mizzi et vs. Dr John C. Grech et** deċiża fid-29 ta' April 2008 spjegat li:

> "domanda diretta ghall-otteniment ta' semplici dikjarazzjoni hija ammessa fil-gurisprudenza taghna, basta li l-Qorti tkun sodisfatta li d-domanda in kwistjoni ma tkunx biss domanda ghal dikjarazzjoni merament akkademika, imma li tkun intenzjonata u tista' effettivament tigi segwita b'domanda ohra li tkun esegwibbli. Konsegwenza logika ta' dan hija li meta attur jipprezenta kawza li fiha jitlob merament dikjarazzjoni, huwa

necessarju li huwa jizvela lill-Qorti liema huma dawk ir-rimedji li huwa jista' potenzjalment jirrikorri ghalihom, kemm-il darba l-ezitu tal-kawza dikjaratorja ikun favorevoli ghalih, u dan sabiex jissodisfa lill-Qorti li d-dikjarazzjoni li hu qieghed jitlob mhix wahda merament akkademika."

Wieħed isib ukoll is-sentenza **Nike Ventures Limited et vs. John Patrick Hayman et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-15 ta' Settembru 2014 fejn b'referenza għal deċiżjonijiet oħra rrimarkat li

"[...] rekwizit imprexxindibbli ta` kull azzjoni huwa l-interess f`min jipproponiha; u dan l-interess ma ghandux ikun ipotetiku imma hemm bzonn li jkun konkret u sussistenti di fronti ghal dak li jigi maghzul mill-attur bhala kontradittur legittimu ("**<u>Balluci vs Vella Gera</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 12 ta` Marzu 1946 ; "**<u>Zammit vs Formosa et</u>**" – Qorti tal-Appell – 11 ta` Gunju 1948 ; "**<u>Zammit Psaila et vs Ellul</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 23 ta` Jannar 1956).

"Il-Qorti tirrimarka li l-interess tal-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz tal-azzjoni jista` jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. L-attur irid juri illi ghall-esercizzju tad-dritt tieghu ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti ("**<u>Bartoli pro et noe vs Zammit Tabone et</u>**" – Qorti tal-appell – 24 ta` Marzu 1961). L-interess huwa l-mizura ta` l-azzjoni. Dan l-interess ghandu karattru personali jigifieri illi l-vjolazzjonijiet biss ghad-drittijiet li jappartjenu lill-atturi jawtorizzawh li jezercita l-azzjoni. U dan l-interess, ikun x`ikun, morali jew pekunarju, irid ikun dejjem guridiku, jigifieri, korrispondenti ghal-lezjoni tal-veru dritt ; u jrid ikun dirett jew derivanti minn kawza korrelattiva mal-persuna li tagixxi, kif ukoll irid ikun legittimu u attwali. Ir-rekwizit ta` l-interess huwa ndispensabbli ghall-proponibilita` ta` domandi fi

kwalunkwe sede kontenzjuza ; huwa l-bazi tal-azzjoni u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi pretiza ("**Camilleri et vs Sammut et**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 7 ta` Jannar 1953).

Hekk delinejati l-prinċipji ewlenien rigwardanti l-interess ġuridiku, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tapplikahom għall-każ odjern.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet.

M'hemmx dubju mill-qari tat-talbiet li l-kawża odjerna hija waħda ta' natura dikjaratorja:

"[1] **Tiddikjara** u tiddeċiedi illi l-intimat qed jiddetjeni l-fond numru tlieta (3), ġewwa Old Railway Square, Birkirkara taħt titolu ta' Subenfitewsi Temporanja kif minnu akkwistata ai termini tal-att pubbliku datat l-14 ta' Ottubru 1988, in atti tan-Nutar Victor John Bisazza;

[2] **Tiddikjara** u tiddeċiedi illi l-imsemmija konċessjoni Subenfitewtika Temporanja f'isem l-intimat tagħlaq fil-21 ta' April 2022;"

Fil-ġurisprudenza nostrana domandi simili m'humiex projbiti li jiġu promossi anke meta d-domanda definittiva u finali ma tkunx f'dak il-mument tista' titressaq. F'tali ċirkostanzi pero' huwa meħtieġ li l-Qorti tkun sodisfatta li min iressaq il-kawża l-interess ġuridiku li titlob dik id-dikjarazzjoni, u li dik id-dikjarazzjoni hekk mitluba ser tifforma l-bażi ta' kawża oħra li għad trid tiġi istitwita. Fi kliem iehor jiġi radikat l-interess ġuridiku fl-attur jekk juri

sodisfaċentement illi d-dikjarazzjoni ġudizzjarja li jkun qed jitlob hija pre-ordinata għal kawża oħra.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut jinsisti li ġaladarba l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha, ma fadalx aktar raġuni valida li din l-azzjoni titkompla aktar u aktar meta l-partijiet qegħdin jaqblu li l-konċessjoni li kien igawdi minnha l-konvenut skadiet. Għadda wkoll sabiex jagħmel sottomissjonijiet dwar in-nuqqas ta' riċerka fil-provenjenza min-naħa tal-attur qabel huwa daħal fil-kuntratt ta' xiri.

Jissottometti illi kif inhi impostata l-kawża hemm nieqes l-element li l-interess irid ikun attwali. Jgħid li l-konflitt li jsemmi l-attur issa spiċċa ġaladarba li wieħed mit-titoli u ċioe dak ta' subenfitewżi issa ġie terminat. Għall-istess raġuni hemm nieqes it-tieni element, dak ta' leġittimita. Il-konvenut jisħaq ukoll li l-kawża hija inutli u dan għaliex jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet u tiddikjara li l-konċessjoni għalqet fil-21 t'April 2022, ġaladarba ma kienx hemm talba għal dikjarazzjoni dwar il-validita tal-kirja viġenti mhux ser ikun hemm bidla fis-sitwazzjoni li kienu fiha l-partijiet qabel ġiet intavolata l-azzjoni odjerna.

Jingħad mill-ewwel illi l-konvenut huwa korrett fis-sottomissjonijiet tiegħu.

Kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Baldacchino et vs. Rosie Bellizzi et** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Lulju 1952:

> "Citazzjoni tista' ssir biex tinghata semplici dikjarazzjoni, u ma hemmx bzonn bilfors li tintalab dejjem kundanna … biss, min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – *'l'azione civile non puo' essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a*

cui il diritto spetti. Mancando l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata e inammissibile'."

L-azzjonijiet dikjaratorji jistgħu isiru kemm-il darba jkunu ta' vantaġġ u/jew utilita lill-persuna li tintavola l-azzjoni.

Minn qari tar-rikors ġuramentat promotur huwa mill-ewwel evidenti illi l-utilita' tal-azzjoni ma tirriżulta minn imkien.

Kif tgħallimna l-ġurisprudenza, "l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha"[3].

L-attur, la fir-rikors ġuramentat u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma jallega illi l-konvenut b'xi mod ikkontesta l-eżistenza tas-subenfitewsi temporanja favur l-istess konvenut in forza ta' kuntratt ippubblikat fl-14 ta' Ottubru 1988,

Lanqas ġie allegat mill-attur li l-konvenut qed jikkontesta l-pretensjoni tal-attur illi s-subenfitewsi temporanja fuq il-fond de quo li l-konvenut kien qed igawdi fil-jum li fih ġiet intavolata l-kawża odjerna kellha tasal fi tmiemha fil-21 ta' April 2022.

Il-vertenza ta' bejn il-partijiet ma hiex jekk il-konvenut kellux favur tiegħu titolu ta' subenfitewsi temporanja iżda jekk il-konvenut kellux ukoll favur tiegħu titolu ta' kera fuq l-istess fond li l-konvenut jallega li għandu bis-saħħa ta' skrittura datata 10 ta' Ottubru 1989 bejn il-konvenut u ċertu Anthony Borg.

[3] **L-Avukat Alfred Grech nomine vs. Alex Cassar et** (Rik Ġur 54/2006) deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fil-17 ta' Jannar 2012.

Din hi l-vera u proprja vertenza ta' bejn il-partijiet.

Fid-disa' (9) premessa tar-rikors promotur l-attur jagħmel referenza għall-vertenza vera u proprja ta' bejn il-paritjiet : "9. Illi għalhekk ma huwiex minnu dak li qed jallega l-intimat illi qed jiddetjeni l-fond de quo agitur in forza ta' xi titolu lokatizzju."

Fil-premessa numru 11 ikompli jiddikjara l-attur illi:

"11. Illi għalhekk fid-dawl tas-sudett, sabiex l-esponenti jelimina kull dubju li jista' jkun hemm, hu għandu interess illi jottjeni dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti illi l-intimat qed jiddetjeni l-fond numru tlieta (3), gewwa Old Railway Square, Birkirkara taħt titolu ta' Subenfitewsi Temporanja liema konċessjoni ser tagħlaq nhar il-21 ta' April 2022."

Il-pretensjoni tal-attur illi l-konvenut qed jiddetjeni l-fond de quo mhux b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija imma biss b'titolu ta' subenfitewsi temporanja li kienet ser tagħlaq, u issa għalqet, fil-21 ta' April 2022, hija msejsa fuq il-premessa illi una volta fid-data tal-iskrittura ta' lokazzjoni favur il-konvenut, l-istess konvenut ġia kellu favur tiegħu fuq il-fond de quo titolu ta' subenfitewsi temporanja, allura jsostni l-attur illi l-konvenut ma setax jikri fond meta kien ġia qed jiddetjeni l-istess fond b'titolu ta' ċens temporanju.

Din hija il-vera vertenza ta' bejn il-partijiet,

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Id-dikjarazzjoni ġudizzjarja li qed jitlob l-attur fil-kawża odjerna, u ċioe' illi s-sub enfitewsi temporanja favur il-konvenut kellha tiskadi fil-21 ta' April 2022 ma hi bl-ebda mod pre ordinata għal xi azzjoni futura tal-attur sabiex jattakka l-iskrittura ta' lokazzjoni ta'

bejn il-konvenut u l-imsemmi Anthony Borg. Fil-verita' hija dikjarazzjoni inutili u mhux meħtieġa tenut kont li kif rajna ma hemm l-ebda kontestazzjoni da parti tal-konvenut dwar l-eżistenza tal-kuntratt ta' subutile dominju favur tiegħu.

Isegwi minn qari tal-ħdax (11) il-premessa fir-rikors ġuramentat tal-attur illi huwa intavola l-kawża għaliex iqis illi bid-dikjarazzjoni ġudizzjarja hawn mitluba ser "jelimina kull dubju li jista' jkun hemm" li l-konvenut qed jiddetjeni l-fond de quo b'titolu ta' subenfitewsi temporanja li kienet ser tiġi fi tmimha fil-21 ta' April 2022."

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur ikompli jelabora dwar l-utilita' tal-kawża minnu promossa meta jgħid illi "peress illi din il-kawża ġiet intavolata fiż-żmien meta l-konċessjoni subenfitewtika temporanja kienet għadha fis-seħħ għalhekk ma setgħet issir ebda talba għall-iżgumbrament, liema ħaġa l-esponenti qed jirriserva f'każ illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' it-talba attriċi u l-intimat jirrifjuta illi jivvaka l-fond de quo stante illi fil-preżent din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja għalqet."[4]

Isegwi minn dan appena ċitat illi l-attur jidhirlu illi jekk il-Qorti tiddikjara li fiż-żmien li ġiet intavolata l-kawża l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja u li l-enfitewsi temporanja ġiet fi tmiemha fil-21 ta' April 2022, materja din li dwarha ma hemm l-ebda kontroversja bejn il-partijiet, allura tali deċiżżjoni tkun ekwivalenti daqs li kieku l-qorti tkun iddikjarat li wara l-għeluq tas-sub utile dominju temporanju il-konvenut ma baqalu l-ebda titolu fuq il-fond de quo.

Kienet tkun storja ferm differenti, dejjem limitatament għall-finijiet tal-eċċezzjoni tal-konvenut dwar l-interess ġuridiku, kieku

[4] Paġna 118 tal-proċess.

l-attur talab dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-konvenut ma hux qed jiddetjeni l-fond de quo b'titolut ta' lokazzjoni.

Pero' l-attur għażel triq oħra li fil-verita' ma twassal għal imkien. Dikjarazzjonijiet ġudizzjarji li ma jwassslu imkien, ma humiex permissibbli għaliex ma jirradikawx fl-attur il-leġittimita' attiva neċessarja sabiex jagħtuh il-jedd li jaddixi lill-qrati.

Din il-fehma tal-Qorti hija rafforzata mill-fatt illi meta fid-29 ta' Settembru 2020 l-attur xtara "is-subutile dominju temporanju għaz-zmien kollu li fadal ta' circa mija hamsa u sebghin sena (175)" fl-istess kuntratt il-vendituri u l-attur stess qua kompratur iddikjararaw:

"Il-partijiet qieghdin jiddikjaraw u jaccettaw illi l-Proprjeta' mhix tigi trasferita bil-pussess vakanti billi hija soggetta ghal kuntratt ta' lokazzjoni favur ta' terza persuna, liema liema lokazzjoni hija wahda ta' qabel l-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995)."

[...]

"Il-vendituri jiddikjaraw illi m'ghaddewx l-EPC lill-kumpratur billi l-fond ilu u ghadu sal-lum soġġett għal-kirja ta' qabel l-elf disgħa mija ħamsa u disgħin (1995) lil terza persuna u għaldaqstant m'għandhomx access."

Ex admissis l-attur jiddikjara fis-sitt premessa tiegħu tar-rikors promotur illi kien biss reċentement li sar jaf li favur il-konvenut mhux biss kuntratt ta' kera kien hemm iżda wkoll kuntratt ta' subenfitewsi temporanja akkwistat b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 1988.

L-iskop primarju ta' proċess ġudizzjarju fil-kamp ċivili huwa li l-kwistjonijiet ċivili ta' bejn żewġ persuni jew aktar jiġu fi tmiemhom b'deċizzjoni li fost l-oħrajn tirrikonoxxi jew twaqqa' jeddijiket pretiżi min-naħa u kontestati min-naħa l-oħra. Jedd mhux kontestat ma hux idoneu bħala mertu ta' kawża kontenzjuża u mhux lanqas mertu li l-qorti għandha tintalab tippronunzja ruħha dwaru.

L-attur ma indikax li kellu xi xkiel sabiex f'dan l-istadju jadixxi lill-qorti dwar il-vera kwistjoni ta' bejn il-partijiet. Jiddikjara b'mod indirett fil-premessi tal-att promotur u b'mod aktar dirett fin-nota ta' sottomissjonijet tiegħu illi qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li mal-iskadenza taċ-ċens temporanju fil-21 ta' April 2022 il-konvenut ma jkun baqalu l-ebda titolu fuq il-fond de quo. Tali sottomissjoni tal-attur hija tista' tgħid il-konferma kemm verament l-azzjoni minnu hawn promossa hija inutili u li ma ser twassal għal ebda utilita'.

Għall-kuntrarju jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talbiet attriċi abbinati mal-premessi kif postulati mill-attur, tista' toħloq aktar inċertezza bejn il-partijiet minflok ma tistabbilixxi jew tibda t-triq sabiex jiġi stabbiliti minn mill-partijiet għandu raġun fir-rigward tal-vertenza ta' bejniethom jekk hemmx jew le kuntratt ta' kera fuq il-fond de quo favur il-konvenut.

Il-Qorti tqis illi sabiex tiġi riżolta il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk hemmx jew le titolu ta' kera favur il-konvenut bis-saħħa tal-iskrittura tal-10 ta' Ottubru 1989, dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-enfitewsi temporanja favur il-konvenut ġiet fi tmiemha fil-21 ta' April 2022 bl-ebda mod ma hija ta' utilita' għar-riżoluzzjoni tal-vertenza.

L-attur jirritjeni illi jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi u tiddikjara li l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond de quo taħt titolu ta' enfitewsi

temporanja allura tkun qed tiddikjara wkoll illi wara l-iskadenza tac-cens temporanju fil-21 ta' April 2022 il-konvenut ikun spiċċa mingħajr titolu validu fil-liġi fuq il-fond de quo.

Issa l-attur messu jaf illi bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma tista' dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għandha titqies bħala dikjarazzjoni ġudizzjara illi l-konvenut ma setax ukoll fl-istess ħin jiddetjeni l-fond b'titolu ta' kera. Jista' jkun l-attur għandu raġun fir-rigward iżda għall-kuntrarju ta' dak li qed jissottometti l-attur, dik il-vertenza ma hiex parti mill-mertu tal-kawża odjerna għaliex kien l-istess attur li għoġbu jagħżel li ma jagħmilx talbiet fir-rigward.

Kien liberu l-attur li jressaq tali talba. In-nuqqas li jagħmel dan jirrendi t-talbiet attriċi kif postulati inutili li jirrendu ineżistenti il-leġittimita' attiva fl-attur.

Appena huwa neċessarju jingħad illi l-għan prinċipali ta' proċess ġudizzjarju f'soċjeta' ċivili huwa li l-kwistjonijiet ta' bejn tnejn jew aktar isibu t-tmiem tagħhom b'deċiżżjoni finali anke jekk tali deċiżżjoni tkun il-preludju meħtieġ għal azzjoni ġudizzjara oħra. Jekk it-talba attriċi tadixxi lill-qorti għal dikjarazzjoni ġudizzjarja dwar materja li dwarha ma hemm l-ebda kontroversja jew kontestazzjoni, u lanqas ma hija meħtieġa sabiex l-attur ikun jista' jadixxi ulterjorment lill-qorti, isegwi illi l-attur m'għandux l-interss ġuridiku meħtieġ sabiex jadixxi lill-qorti. Kif ingħad mill-**Professur Francesco Paolo Luiso**[5]: "L'interesse ad agire risponde a esigenze di economia processuale perché mira a evitare sentenze inutili ancorché fondate, e pertanto il suo difetto, rilevabile d'ufficio, dà luogo a una pronuncia di mero rito".

[5] Professur Ordinarju fid-Dritt Proċesswali Ċivili fl-Universita' ta' Pisa - **Diritto Processuale Civile** - vol I, 2011 pagn 220)

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, tiddikjara n-nuqqas ta' interess ġuridku fl-attur li jipproponi l-azzjoni odjerna peress li ma tissodisfax l-element tal-utilita' tal-azzjoni attriċi, element essenzjali sabiex tiġi radikata fl-attur il-leġittimita' attiva;

2. Tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju,

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża.

   B'riżerva lill-attur ta' kull azzjoni lilu spettanti skond il-liġi.

   Bl-ispejjeż kontra l-attur.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Novembru 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur