QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 23 ta' Frar, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 1164/15 MH

Numru:

Mario Borg

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet li b'digriet tat-13 t'Ottubru 2017 ġie sostitwit għal Awtorita' tal-Artijiet wara tibdil fil-liġi, Elizabeth Messina, Margaret Rose Sullivan u Adelina sive Lina Formosa

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur Mario Borg tad-9 ta' Diċembru 2015** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"1. Illi r-rikorrenti gie ammess ghal beneficcju tal-ghajnuna legali skond l-inkartament anness Dok MB 1.

2. IllI permezz ta' kuntratt ta' konverzjoni ta' cens datat 4 ta' Dicembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Keith Francis German (hawn anness Dok MB 2) iffirmat bejn il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet fuq naha l-wahda u fuq in-naha l-ohra mill-konvenuti l-ohrajn Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive Lina Formosa (391222M), il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet accetta l-konverzjoni tac-cens temporanju tal-konvenuti Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive Lina Formosa (391222M) fuq il-fond numru 3, Xatt ta' Spinola, San Giljan ghal wiehed perpetwu u dan skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.

3. Illi l-fond in kwistjoni ossia numru 3, Xatt ta' Spinola, San Giljan ilu jigi uzat bhala l-unika residenza ordinarja tar-rikorrenti Mario Borg ghal mill-anqas dawn l-ahhar tlieta u tletin sena.

4. Illi mill-istess kuntratt sudett jirrizulta li l-konvenuti Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive Lina Formosa (391222M) (fuq dak il-kuntratt imsejjha l-akkwirenti) qarrqu bil-konvenut l-iehor Kummissarju tal-Artijiet jew b'mod iehor inducewh fi zball u dana billi ma nfurmawhx li fil-fond in kwistjoni kien jirrisjedi r-rikorrenti bhala l-unika residenza ordinarja tieghu. Anzi mill-atti tal-applikazzjoni u d-dokumenti annessi mal-istess kuntratt jirrizulta li f'parti mill-applikazzjoni, l-akkwirenti ddikjaraw li l-fond in kwistjoni kien uzat bhala 'summer residence' ta' Joseph Borg (li jigi missier ir-rikorrent) meta dan mhux minnu u ghalhekk ma jezistux l-estremi li trid il-Ligi ai termini tal-artikolu 12 s-sub-artikoli (4) u (6) tal-Kap 158 u kwindi ma kienx jemani d-dritt sabiex jigi konvertit ic-cens de quo favur l-intimati akkwirenti. Di piu fl-ittra taghhom tal-15 ta' April 2003 (ukoll annessa ma Dok MB 2) l-akkwirenti ddikjaraw li l-fond in kwistjoni qed jintuza bhala residenza privata izda ma qalux minn min.

5. Illi ghalhekk dan kollu wassal biex il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet gie ngannat jew altrimenti indott fi zball u legalment l-istess konvenut Kummissarju tal-Artijiet ma kellu ebda dritt jersaq ghal kuntratt ta' konverzjoni de quo.

6. Illi dan kollu sar bi pregudizzju u, a detriment tad-drittijiet tal-attur Mario Borg.

7. Illi inter alia ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158, tal-kundizzjoni li tinsab fir-raba paragrafu tat-tielet pagna tal-kuntratt sudett, u tal-Ligi taht il-Kapitolu 16, u in vista tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet li wasslu ghall-kuntratt in kwistjoni m'humiex veritjieri u kif ukoll in vista tal-fatt illi l-Konvenut Kummissarju tal-Artijiet ma kellux il-jedd fil-Ligi sabiex jersaq ghal kuntratt de quo abbazi tal-informazzjoni lilu supplita mill-konvenuti l-ohra Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive Lina Formosa (391222M) il-kuntratt de quo huwa null u bla effett fil-Ligi u hemm lok li jigi rexxiss ghall-finijiet w effetti kollha tal-Ligi.

8. Illi di piu ai termini tal-artikolu 12 sub-artikolu 5 tal-Kap 158 huwa r-rikorrenti li ghandu d-dritt japplika sabiex ic-cens jigi konvertit favur tieghu.

9. Illi l-intimat Kummissarju tal-Artijiet interpellat permezz ta' ittra ufficjali datata 10 ta' Dicembru 2013 (hawn annessa Dok MB 3) sabiex jersaq ghax-xoljiment u rexissjoni tal-kuntratt sudett tal-4 ta' Dicembru 2006 baqa' inadempjenti.

10. Illi huwa ovvju li l-Ligi in kwistjoni kienet promulgata sabiex tipprotegi lir-resident li jokkupa l-fond in kwistjoni bhala l-unika residenza ordinarja tieghu u mhux biex tarrikkixxi persuni ohra li ma jiddependux fuq tali residenza.

11. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet suesposti, r-rikorrenti qieghed bil-qima jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega:

1. Tiddikkjara u tiddeciedi illi l-intimati Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive Lina Formosa (391222M) qarrqu bl-intimat Kummissarju tal-Artijiet jew b'mod iehor incudewh fi zball.

2. Tiddikkjara u tiddeciedi illi fl-applikazzjoni u d-dokumenti annessi mal-kuntratt tal-4 ta' Dicembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Keith Francis German l-intimati Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive Lina Formosa (391222M) iddikjaraw fatti li mhux minnhom jew li huma mod iehor qarrieqa jew tali li inducew lill-intimat l-iehor Kummissarju tal-Artijiet fi zball u ghalhekk ma kienx jemani d-dritt sabiex jigi konvertit ic-cens de quo.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet gie ngannat jew indott fi zball b'mod li legalment l-istess konvenut Kummissarju tal-Artijiet ma kellu ebda dritt jersaq ghal kuntratt ta' konverzjoni de quo.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt sudett tal-4 ta' Dicembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Keith Francis German sar bi pregudizzju u, a detriment tad-drittijiet tal-attur Mario Borg.

5. Tiddikjara u tiddeciedi li inter alia ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158, tal-kundizzjoni li tinsab fir-raba paragrafu tat-tielet pagna tal-kuntratt sudett, u tal-Ligi taht il-Kapitolu 16, u in vista tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet li wasslu ghall-kuntratt in kwistjoni m'humiex veritjieri, huma qarrieqa jew b'mod iehor jinducu l-kontraenti jew min minnhom fi zball, u kif ukoll in vista tal-fatt illi l-Konvenut Kummissarju tal-Artijiet ma kellux jedd fil-Ligi sabiex jersaq ghal kuntratt de quo abbazi tal-informazzjoni lilu supplita mill-konvenuti l-ohra Elizabeth Messina (ID 418843(M), Margaret Rose Sullivan (ID 685148(M) u Adelina sive

Lina Formosa (391222M) il-kuntratt de quo tal-4 ta' Dicembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Keith Francis German huwa null u bla effett fil-Ligi u Tordna ghalhekk ir-rexissjoni tal-istess kuntratt ghall-finijiet w effetti kollha tal-Ligi filwaqt li tistabilixxi data, jum, hin u lok u

tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-att relattiv ta' rexissjoni u kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

6. Tiddikjara u tiddeciedi li ai termini tal-artikolu 12 sub-artikolu 5 tal-Kap 158 huwa r-rikorrenti li ghandu d-dritt japplika sabiex ic-cens jigi konvertit favur tieghu u Tordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet sabiex jidher fuq l-att relattiv ta' konverzjoni favur ir-rikorrent skond il-Ligi filwaqt li tistabilixxi data, jum, hin u lok u tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-att relattiv ta' konverzjoni favur ir-rikorrenti u kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

7. Tiddikjara illi l-agir abbuziv u qarrieqi da parti tal-intimati jew min minnhom ikkaguna u qed jikkaguna danni lir-rikorrenti;

8. Tillikwida d-danni kkagunati lir-rikorrent okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;

9. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu lir-rikorrent s-somma hekk likwidata u dikjarata bhala dovuta in linea ta' danni.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittri uffiċjali tal-10 ta' Dicembru 2013 u bl-imghaxijiet, kontra l-istess intimati jew min minnhom li huma minn issa stess inġunti għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-intimati Elizabeth Messina, Margaret Rose Sullivan u Adelina sive Lina Formosa tat-30 ta' Marzu 2016**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"1. Illi preliminarjament, l-azzjoni ttentata mir-rikorrent ghar-rexissjoni tal-kuntratt de quo minhabba l-kunsens allegatament ivvizjat tal-Kummissarju intimat abbazi ta' allegat zball jew tal-allegat ghemil doluz tal-intimati l-ohra, hija improponibbli u legalment insostenibbli in kwantu l-istess rikorrent ma'kienx wiehed mill-partijiet firmatarji fuq l-istess kuntratt u ghaldaqstant la ghandu locus standi u lanqas interess guridiku li jipproponi tali azzjoni;

2. Illi ukoll b'mod preliminari, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni ttentata mir-rikorrent hija ukoll preskritta ai termini tal-Art. 1222(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta'Malta;

3. Illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu."

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet tal-4 ta' April 2016**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

l. *Illi preliminarjament, 1-azzjoni li qieghed jipproponi r-rikorrent ghar-rexissjoni tal-kuntratt ghall-konverżjoni taċ-ċens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu hi improponibbli stante li hu ma kienx wiehed mill-persuni li dehru fuq l-istess kuntratt li sar bejn il-Kummissarju tal-Artijiet in rappretentanza tal-Gvern ta' Malta u l-intimati l-ohra f din il-kawza, u*

[1] Fol 35 et seq
[2] Fol 32 et seq

ghaldaqstant m'ghandux il-locus standi in judicio u l-interess guridiku rikjest biex jipproponi tali azzjoni;

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u preliminarjament ukoll, l-azzjoni li qieghed jittenta r-rikorrent hi preskritta ai termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

FATTI:

3. *Illi 1-Gvern ta' Malta kif rappreżentat mill-Kummissarju tal-Artijiet kien id-direttarju tal-fond numru 3, ix-Xatt ta' Spinola, San Giljan, liema fond kien suggett ghal konċessjoni enfitewtika temporanja ta' disgha u disghin (99) sena li bdiet fis-sittax (16) ta' Marzu elf disa' mija u erbgha (1904), b'dan illi din il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta (2003);*

4. *Illi l-Kummissarju tal-Artijiet safa direttarju tal-fond in kwistjoni wara illi dan l-istess fond kien suggett ghal trasferiment lill-Gvern minghand is-Santa Sede bis-sahha tal-ftehim li kien sar bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u wiehed u disghin (1991), liema ftehim gie nkorporat fl-Att dwar Proprjetà ta' Entitajiet Ekklezjastiċi (il-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta);*

5. *Illi permezz ta' ittra datata l-hmistax (15) ta' April tas-sena elfejn u tlieta (2003), wahda mill-akkwirenti tal-utile dominju ta' dan il-fond, u ċioe Elizabeth Messina, kitbet lid-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt, fejn infurmatu li bhala wahda mill-utilisti ta' dan il-fond, hija xtaqet li tibbenefika mill-Artikolu tnax (12) subartikoli erbgha (4) sa sitta (6) tal-Kapitolu mija u tmienja u hamsin (158) tal-Ligijiet ta' Malta, u tikkonverti ċ-ċens temporanju li kien skada f'wiehed perpetwu, b'dan illi jkun hemm reviżjoni taċ-ċens kif stabbilit bil-liġi;*

6. *Illi l-konverzjoni taċ-ċens f'wiehed perpetwu saret permezz ta' kuntratt datat l-erbgha (4) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sitta (2006), u permezz tieghu Elizabeth Messina, Margaret Rose Sullivan u Adelina Sive Lina Formosa qua utilisti tal-utile dominju tal-fond numru tlieta (3), Xatt ta' Spinola, San Giljan, iddikjaraw ukoll li huma sidien tal-proprjetà in kwistjoni u li huma Cittadini ta' Malta, biex b'hekk setghu jidhru fuq il-kuntratt ghall-konverzjoni taċ-ċens;*

MERTU:

7. *Illi hekk illustrati l-fatti dwar x'wassal ghall-kawza odjerna l-esponent jirrileva illi lilu rriżultawlu sodisfatti r-rekwiżiti mitluba mis-subartikolu erbgha (4) tal-Artikolu tnax (12) tal-Kapitolu 158, li huma:*

(i) *L-gheluq tal-enfitewsi temporanja;*
(ii) *Il-fond in kwistjoni jrid ikun uzat bhala dar ta' abitazzjoni minn ċittadin Malti;*
(iii) *Il-fond in kwistjoni jrid ikun uzat bhala residenza ordinarja;*
(iv) *It-talba mill-enfitewta ghall-konverzjoni taċ-ċens f'wiehed perpetwu trid issir fi żmien sitt (6) xhur mid-data tal-iskadenza taċ-ċens;*

8. *Illi lill-esponent irrizultalu li t-talba li saret mill-intimati Messina, Sullivan u Formosa qua utilisti tal-fond in kwistjoni kienet tinkwadra ruhha perfettament fid-disposti tal-Artikolu preċitat stante li din it-talba da parti tal-intimati l-ohra saret mal-gheluq taċ-ċens, u l-fond in kwistjoni kien, f' dak iż-żmien, qieghed jintuża bhala dar ta' abitazzjoni minn ċittadin Malti (mill-attur f' din il-kawza), bhala r-residenza ordinarja tieghu. It-talbiet tal-intimati l-ohra f din il-kawza saru fi żmien xahar mill-gheluq taċ-ċens in kwistjoni, u ghaldaqstant lill-esponent irriżultalu li dawn kellhom il-jedd mahsub fil-liġi sabiex jikkonvertu ċ-ċens temporanju f'wiehed perpetwu;*

9. *Illi l-Qrati taghna kienu konsistenti fl-interpretazzjoni taghhom tad-disposti tal-ligi in kwistjoni, u dan kuntrarjament ghal dak li qieghed jigi allegat mir-rikorrent li donnu qieghed jargumenta li l-Kummissarju tal-Artijiet safa mqarraq meta gie ffirmat il-kuntratt tal-4 ta' Diċembru tas-sena 2006. Madanakollu, il-Qrati taghna dejjem interpretaw is-subartikolu (4) tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 bl-istess mod li gie interpretat mill-Kummissarju tal-Artijiet jew ossia mid-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt f' dan il-kaz. Deċizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-27 ta' Jannar 1995, fl-ismijiet Camilleri et vs Muscat noe et tistabbilixxi hekk,*

"Jirriżulta li (Frangiska Camilleri) kienet toqghod fil-fond u dan kien ir-residenza ordinarja taghha meta ghalqet l-enfitewsi temporanja. Verament, jekk it-talba ghall-konverzjoni tat-titolu ghamlitha bhala dik li kienet tokkupa l-fond, it-talba saret intempestivament, ghax ma setghetx issir qabel l-ghaxra (10) ta' Novembru elf disgha mija u wiehed u disghin (1991) (gheluq is-sitt xhur mill-gheluq taċ-ċens temporanju). Iżda billi ma ngiebet l-ebda prova li l-enfitewta (jekk ma kinitx l-istess Frangiska Camilleri) nqeda bil-jedd moghti lilu mill-artikolu 12(4) matul dawk is-sitt xhur it-talba ta' Frangiska Camilleri issa hija sanata bis-sahha tal-jus superveniens;"

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri li jkunu jistghu jitressqu fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-kuntratt datat 4 ta' Diċembru 2006 iffirmat bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u l-bqija tal-konvenuti dwar il-konverżjoni ta' ċens temporanju għal wieħed perpetwu huwa null u bla effett fil-liġi. Għalhekk fil-fehma tiegħu l-Qorti għandha tordna r-rexissjoni tiegħu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. Dan stante li allegatament dan il-kuntratt huwa vizzjat peress li l-konvenuti Elizabeth Messina et qarrqu bil-Kummissarju tal-Artijiet jew b'mod ieħor induċewh fi żball bi preġudizzju u a detriment tad-drittijiet tal-istess attur. Per konsegwenza huwa qiegħed jitlob mhux biss il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni imma wkoll id-dikjarazzjoni li ai termini tal-artikolu 12 (5) tal-Kap 158 huwa għandu dritt japplika sabiex iċ-ċens temporanju jiġi konvertit għal wieħed perpetwu favur tiegħu u tiġi stabbilita ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt dan wara li jiġi rexiss dan ikkontestat.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti kollha jirrespinġu tali pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Sintetikament mill-kuntratt imsemmi tal-14 ta' Diċembru 2006 iffirmat bejn il-Kummissarju tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta u l-konvenuti l-oħra *qua* akkwirenti jirriżulta fost l-oħrajn li –

1. L-akkwirenti ddikjaraw hekk –

(a) Huma l-utilisti tal-utili dominju temporanju tal-fond numru 3, ix-Xatt ta' Spinola, f'San Ġiljan;
(b) Huma lkoll ċittadini ta' Malta;
(c) Huma s-sidien ta'din il-proprjeta' kif konfermat mill-parir legali tal-avukat Dr Kathleen Mizzi anness mal-istess kuntratt[3];

2. Permezz ta' ittra datata 15 t'April 2003, waħda mill-akkwirenti Elizabeth Messina, talbet lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt sabiex ai termini tal-artikolu 12 (4) u (6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iċ-ċens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu. F'din l-ittra ġie dikjarat li *"the tenement....is presently being used as a private residence[4]"*;

3. L-Uffiċċju konġunt irrikonoxxa li l-akkwirenti kellhom dritt li jikkonvertu l-enfitewsi oriġinali għal waħda perpetwa fuq il-fond imsemmi, kif suġġett għal ċens temporanju mhux rivedibbli ta' (Lm0.01) parti minn ċens akbar, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha;

4. Fit-tieni parti tal-kuntratt il-Gvern ta' Malta aċċetta l-konverżjoni tal-enfitewsi oriġinali għal waħda perpetwa favur l-akkwirenti fl-ishma rispettivi tagħhom biċ-ċens ikun ta' (Lm0.06) fis-sena pagabbli b'effett mill-15 ta' Marzu 2003 u rivedibbli skont il-liġi fi żmien ħmistax -il sena minn dik id-data;

5. Salv dak li ngħad fil-kuntratt jibqgħu veljanti l-kundizzjonijiet kollha tal-enfitewsi oriġinali;

[3] Fid-dikjarazzjoin tagħha l-avukat Mizzi ddikjarat li d-dirett dominju huwa suġġett għall-użufrutt ta' Adelina sive Lina Formosa filwaqt li l-fond huwa mikri lil Joseph Borg (missier l-attur) bħala residenza tas-sajf fejn l-istess Borg jgħix fi Triq Depiro, Sliema
[4] Fol 21

6. Il-kuntratt sar u ġie aċċettat bħala suġġett għall-kundizzjoni li, f'każ li jirriżulta li d-dikjarazzjonijiet, jew xi waħda minnhom, magħmula fuq il-kuntratt mill-akkwirenti, ma tkunx korretta, dan l-istess kuntratt jiġi rexiss **wara talba li ssir mill-Gvern ta' Malta. (enfasi tal-Qorti).**

Il-konvenuti kollha ressqu żewġ eċċezzjonijiet ta' natura preliminari li, b'hekk, jekk tintlaqa' mqarr waħda minnhom. l-azzjoni tal-attur ma tistax tipproċedi bil-kunsiderazzjonijiet fil-mertu. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel u qabel kollox għandha titratta dawn l-istess eċċezzjonijiet.

<u>Eċċezzjoni preliminari dwar l-interess ġuridiku tal-attur</u>

L-ewwel eċċezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet tgħid hekk –

"Illi preliminarjament, l-azzjoni li qiegħed jipproponi r-rikorrent għar-rexissjoni tal-kuntratt għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu hi mproponibbli stante li hu ma kienx wieħed mill-persuni li dehru fuq l-istess kuntratt li sar bejn il-Kummissarju tal-Artijiet in rappreżetanza tal-Gvern ta' Malta u l-intimati l-oħra f'din il-kawża, u għaldaqstant m'għandux il-locus standi in judicio u l-interess ġuridiku rikjest biex jipproponi tali azzjoni."

Fuq l-istess binarju, **fl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Elizabeth Messina et** jingħad hekk –

"*Illi preliminarjament, l-azzjoni ttentata mir-rikorrent għar-rexissjoni tal-kuntratt de quo minħabba l-kunsens allegatament ivvizjat tal-Kummissarju ntimat abbażi ta' allegat żball jew tal-allegat għemil doluż tal-intimati l-oħra, hija mproponibbli u legalment insostenibbli in kwantu l-istess rikorrent ma kienx*

wieħed mill-partijiet firmatarji fuq l-istess kuntratt u għaldaqstant la għandu locus standi u lanqas interess ġuridiku li jipproponi tali azzjoni."

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieg sabiex persuna tkun tista' tipproċedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża.

Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża* ***"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 wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet ***Manche` vs Montebello*** *(Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet* ***Camilleri vs Sammut*** *(Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cortis vs Bonello*** *(Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża 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 għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet **Borg vs Caruana** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet* **Ignazio Gatt vs Michael Debono et***). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet* **Axiaq vs Mizzi noe et** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet* **Scolaro vs Bailey** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

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

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri***, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet* **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li*

jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu 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 jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.*

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż 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-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara* ***Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** *Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara* **Axiaq vs Mizzi noe et** *Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952,* **Scolaro vs Bailey**, *Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932,* **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, *Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża **Falzon Sant Manduca vs Weale**, *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara* **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]

- irid ikun dirett

- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]

- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`

- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur

- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.

- Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir

- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

L-attur jissottometti li l-interess ġuridiku tiegħu huwa naxxenti mill-fatt li *"fl-eventwali suċċess fil-proċeduri, dan ikollu eżitu li tkun tista' tiffavorih b'xi mod u għalhekk li huwa jkollu interess attwali jew dirett fil-konsegwenzi tal-istess proċeduri*[5].

Huwa jkompli jelabora dwar kif huwa qiegħed jokkupa l-fond mertu tal-kawża u ilu jgħix hemm għal għomru. Il-fond huwa mikri lil missieru iżda fih jgħix hu. Jgħid ukoll li flimkien mal-proċeduri odjerni hemm proċeduri oħrajn quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn is-sidien qed jitolbu l-iżgumbrament tiegħu mill-fond de quo. Għalhekk fil-fehma tal-attur huwa għandu nteress li jekk issir talba sabiex huwa jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni, tali talba ssir minn min huwa verament is-sid leġittimu tal-istess proprjeta'.

[5] Nota ta' Sottomissjonijiet pagna 12

L-attur ikompli jargumenta li huwa qed jikkontendi li l-konvenuti kollha għajr il-Kummissarju tal-Artijiet kienu sub-ċenswalisti għal żmien temporanju, liema terminu skada u minn dak iż-żmien li skada 'l quddiem huma ma kellhom ebda nteress li jipproponu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kieku ma kienx għall-kuntratt mertu tal-proċeduri odjerni. Huwa jsostni li jekk il-kuntratt tal-4 ta' Diċembru 2006 jiġi rexiss, l-atturi fil-kawża quddiem il-Bord ma jkollhomx aktar interess ġuridiku u għalhekk il-kawża ma tkunx tista' tkompli.

Fl-isfond tal-pożizzjoni tal-attur dwar l-allegat interess ġuridiku tiegħu li jressaq il-proċeduri odjerni, l-Qorti tqis fl-ewwel lok li huwa ċar mill-premessi u t-talbiet kif proposti mill-attur li l-azzjoni odjerna hija waħda ta' natura rexxissorja. Għalhekk l-interess ġuridiku o meno tal-attur jrid jiskatta fil-parametri ta' tali azzjoni.

L-artikoli 1209 u 1210 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu hekk -

"1209. (1) Bir-rexxissjoni ta' kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort'oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim.
(2) Kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun irċeviet jew daħħlet b'effett jew bis-saħħa tal-kuntratt.
(3) Dwar il-frottijiet u l-imgħaxijiet li jkunu nġabru jew daħlu sa dak in-nhar tat-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt, il-qorti tista',skont iċ-ċirkostanzi, tordna li jitpaċew b'xulxin.
(4) Meta l-kuntratt jiġi rexxiss minħabba għemil doluż jew vjolenza, il-parti ħatja ta' dak l-għemil doluż jew ta' dik il-vjolenza għandha trodd lill-oħra wkoll il-frottijiet li setgħu jiġu miġbura, u li, bi ħtija jew bi traskuraġni tagħha, ma ġewx hekk miġbura.

1210. (1) Ir-rexxissjoni għandha effett ukoll kontra t-terzi pussessuri.

(2) Ir-rexxissjoni tħassar kull jedd li jkun ġie mogħti jew kull piż li jkun ġie magħmul fuq il-ħaġa li, minħabba t-tħassir tal-kuntratt, għandha tintradd."

Ingħad hekk in materja fil-każ **Joseph Teuma et vs Michael Angelo Theuma et deċiż fl-1 t'Ottubru 2009 -**

Att li jkun milqut minn vizzju tal-kunsens jibqa' jsehh sakemm ma jigix imhassar. L-azzjoni ta' rexxissjoni ta' kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens hi stabbilita fl interess tal-parti li tkun tat dak il-kunsens, u certament mhux min bhall-atturi qieghed jippretendi servitu' fuq l immobbli li kien oggett tal-kuntratt impunjat. ***Id-decizjoni jekk izzommx fis-sehh kuntratt fejn il-kunsens ta' wiehed mill-partjiet ikun vizzjat minhabba zball, vjolenza jew qerq hi biss tal-parti li tkun tat dak il-kunsens u ta' hadd iktar****. Il-hsieb tal-legislatur kien li permezz ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni jittutela l-interess ta' dik il-parti ghall-kuntratt li ssib ruhha f'posizzjoni menomata. Id-decizjoni hi taghha biss jekk ghandix izzomm in-negozju fis-sehh jew le*[6] *. F'tali cirkostanzi t-terz ma jistax ikollu nteress li jimpunja l-validita ta' kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens ta' xi wahda mill-partijiet ghall-kuntratt. Rilevanti hi s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 1997 fil-kawza: Catherine Aquilina et vs Michaelina Agius proprio et nomine et:*

"Li l-azzjoni li tattakka l-validita' tal-kunsens ta' parti f'kuntratt tispetta qabel xejn lil dik il-parti li allegatament taghtu u tista' ssir biss minnha jew in kontestazzjoni taghha jew l-aventi kawza taghha...... *L-atturi zgur li ma jistghux jippretendu li huma l-aventi kawza qua eredi ta' persuna li ghadha hajja, li hi l-*

[6] Dwar id-dritt ta' terz li jitlob rexissjoni ta' ftehim hi rilevanti l-kawza fl-ismijiet Mario Borg et vs Nahla Limited et deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar 2008. Il-qorti kkonfermat li azzjoni ta' rexxissjoni hi miftuha biss ghall-partijiet. Din se tiġi ċittata sotto.

persuna li ghandha interess guridiku li tippreserva l-patrimonju taghha u li espressament iddikjarat li ma kellha l-ebda hsieb li hekk taghmel. Il-karenza ta' interess guridiku fl-atturi hi allura manifesta, u mhux mehtieg li jsir ebda kumment oltre l-konsiderazzjonijiet li saru mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata." (enfazi ta' din il-qorti). F'dik il-kawza l-atturi kienu qeghdin jimpunjaw kuntratt ta' bejgh li fih ma kienux parti, fuq il-bazi li t-trasferiment ma kienx jirraprezenta l-volonta' tal-venditrici. Fil-kawza odjerna hu evidenti li d-Djocesi ta' Ghawdex m'ghandha l-ebda intenzjoni li tikkontesta l-validita' tal-kuntratt, tant li fir-risposta guramentata tikkonferma li m'hemmx ir-rekwiziti mehtiega mil-ligi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens."

Hekk ukoll kien ingħad mill-Qorti tal-Appell fil-każ **Mario Borg et vs Naħla Limited et deċiża fid-29 ta' Frar 2008 -**

"Il-konvenuti appellanti ssottomettew li l-kuntratt tat-8 ta' Frar 1995, ma setax jigi impunjat minn terzi a bazi ta' l-Artikolu 987. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Kif jidher mill-Artikolu 966 tal-Kodici Civili, il-htiega ta' kawza lecita huwa rekwizit essenzjali sabiex kuntratt jiswa, u meta jkun jonqos wiehed minn dawn l-elementi, l-kuntratt hu soggett ghar-rexxissjoni (Artikolu 1212 tal-Kodici Civili). Issa, kif inhu risaput, l-azzjoni ta' rexxissjoni hi miftuha biss ghall-partijiet. Il-gurista Ricci ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile", Vol VI, Titolo IV, para. 348) jghid fir-rigward li:

"L'azione di nullita` non puo` proporsi che dai contraenti, o da quello tra essi cui in alcuni casi la legge la concede, giammai dai terzi, i quali, essendo estranei alla convenzione, sono pure estranei ai rapporti che questa ha posto in essere tra i contraenti, e non possono quindi pretendere di modificare o distruggere cotali rapporti." Dan il-principju gie kkonfermat mill-gurisprudenza lokali, fosthom fil-kawza Terreni v. Frendo Randon, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta'

Ottubru 2005, fejn intqal li "l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni tmiss biss lill-kontraenti".

Dan il-principju kien gie kkonfermat mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza Zammit Tabona et v. Grech noe et, deciza fis-7 ta' Mejju, 1986 (fl-istess sens huwa l-Giorgi "Delle Obbligazzioni", Vol. VII para. 146). Kwindi, hu car, li bhala terzi, l-atturi ma setghux jinvokaw l-kawza llecita bhala bazi ghall-azzjoni taghhom biex jithassar il-kuntratt ta' bejn il-konvenuti."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, minn dan isegwi li fl-ambitu tal-azzjoni rexissorja tal-attur, huma biss il-partijiet fuq il-kuntratt tal-4 ta' Diċembru 2006 li għandhom id-dritt jitolbu r-rexissjoni tiegħu għal xi waħda mir-raġunijiet kontemplati fil-liġi. Mela dan id-dritt *se mai* kien jappartjeni lill-Kummissarju tal-Artijiet jew lil Elizabeth Messina, Margaret Rose Sullivan u Adelina Formosa. Konsegwentement l-attur odjern la għandu dritt u lanqas interess ġuridiku biex jintavola l-proċeduri odjerni għar-rexissjoni tal-kuntratt in kwistjoni a bażi ta' allegat qerq u żball. Oltre, ħarsa lejn il-kuntratt innifsu u l-kundizzjonijiet hemm stipulati nsibu li l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet żamm għalih, kif seta', d-dritt li jinħall minn dan il-kuntratt jekk jirriżulta xi dikjarazzjoni falza. Għalhekk huwa ċar li din mhux hi triq legalment idoneju li kellu jsegwi l-attur jekk dak minnu vantat jaf mis-sewwa.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti ma ssib ebda lok li tagħmel kunsiderazzjonijiet ulterjuri dwar il-bqija tal-eċċezzjonijiet u l-mertu.

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

1. **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Kummisssarju tal-Artijiet kif ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-bqija tal-konvenuti;**

2. **Tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reġ.