FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM l-Erbg]a, 12 ta' Di`embru, 2001

Kaw\a Numru 4.
~itazz. Nru. 2538/00JRM

Anna **ATTARD** armla ta' Joseph, Antonia Caruana mart Paolo, Maria Gatt mart Carmelo, Francis Attard, George Attard, Carmela Callus mart George, Joseph Attard, Lourdes Briffa mart Alexander, Alfred Attard, Luciano Attard u Francis Attard g]an-nom tal-imsifrin Phyllis Sciberras mart Emanuel u John Mary Attard

vs

Reverendu Patri Serafin **ABELA** tal-Ordni Karmelitana fil-kwalita' tieg]u ta' prokuratur u f'isem il-Bord tal-amministrazzjoni tal-Ekonomika tal-Provin`ja Karmelitana Maltija; u John Mary Vassallo g]al Jagem Company Limited; u John Grima

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fit-30 ta' Novembru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi lill-atturi permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Ottubru 1902, kien [ie lilhom kon`ess i`-`ens temporaneju sas-sena elfejn u wie]ed fuq it-territorju mag]ruf b]ala Tal-Ibjar limiti ta' Zebbug, Malta, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm annessi;

Illi l-atturi [ew mag]rfa illi permezz ta' kuntatt datat 16 ta' Lulju 1996 in atti tan-Nutar Joseph Brincat kif korrett f'att ie]or korrettorju in atti tal-istess Nutar Joseph Brincat u datat 24 ta' April 1997 l-Ordni Karmelitana kienet bieg]et lill-konvenuti l-o]ra Jegem Company Ltd u John Grima id-dirett dominju temporanju g]al perjodu li fadal tal-enfitewsi u sussegwenti assoluta proprjeta' tal-istess territorju;

Illi f'dan il-kuntratt jirrizulta illi l-venditur ma kienx ottjena il-permess relattiv mis-Santa Sede sabiex seta' jsir dan l-att u difatti ma hemm m'kien f'dan il- kuntratt

li dan il-permess kien ng]ata u g]alhekk dan il-kuntratt huwa null u ming]ajr effett;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex:

1. Tiddikjara li l-kuntratti datati 16 ta' Lulju 1996 u 24 ta' April 1997 in atti tan-Nutar Joseph Brincat huma nulli u ming]ajr effett;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma n[unti minn issa g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mat-tliet (3) dokumenti mehmu\in mag]ha;

Rat in-Nota mressqa fis-6 ta' Frar, 2001, li biha l-kumpannija m]arrka Jagem Company Limited e``epiet:

Fl-ewwel lok in-nuqqas ta' interess tal-atturi;

Fit-tieni lok il-kwistjoni sollevata fi`-`itazzjoni hija personali g]all-konvenuti Provin`ia Karmelitana Maltija u tista' minnhom biss ti[i sollevata;

Fit-tielet lok il-preskrizzjoni ta' sentejn g]at-tenur tal-artikolu 1222 u 1223 tal-Kodi`i ~ivili;

Fir-raba' lok u fil-meritu li ma kienx hemm in-nullita e``epita u kien hemm kull awtorizazzjoni me]tiega biex il-kuntratt jsir;

Fil-]ames lok li t-talbiet attri`i huwa infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi e``ezzjonijiet o]ra;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija m]arrka Jagem Company Limited;

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrek Patri Serafin Abela *nomine* fit-12 ta' Frar, 2001, li biha e``epixxa:

1. Illi l-atturi ma g]andhomx interess guridiku sabiex jipproponu din il-kaw\a;

2. Illi l-azzjoni attri`i hija preskritta ai termini ta' l-artikoli 1222 u 1223 tal-Kapitolu 16 tal-Li[ijiet ta' Malta;

3. Illi l-atturi ma g]andhomx jedd jipproponu tali kaw\a stante li l-azzjoni proposta minnhom hija kompetenti lill-partijiet kontraenti u mhux lill-atturi;

4. Illi ma tezisti ebda nullita' formali stante li l-atti notarili de quo saru bl-awtorizzazzjonijiet me]tiega;

5. Illi t-talbiet attri`i huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrek Patri Serafin Abela *nomine;*

Rat il-verbal tas-smig] tal-15 ta' Mejju, 2001, li bih l-avukati tal-partijiet talbu li jing]ataw il-fakulta' li jressqu Noti bis-sottomissjonijiet tag]hom dwar l-e``ezzjonijiet preliminari msemmija fil-verbal tat-28 ta' Frar, 2001;

Rat illi, minkejja d-Degriet tag]ha tal-15 ta' Mejju, 2001, l-ebda wa]da mill-partijiet ma ressqet fi\-\mien lilha

mog]ti Nota bis-Sottomissjonijiet li talbet li tag]mel, liema qag]da g]adha hekk sallum;

Rat id-Degriet tag]ha tat-2 t'Ottubru, 2001, li bih]alliet il-kaw\a g]al-lum g]ad-de`i\joni dwar l-imsemmija e``ezzjonijiet preliminari dwar jekk l-atturi g]andhomx l-interess [uridiku li jag]mlu din il-kaw\a, u dik dwar jekk l-azzjoni attri`i tinsabx preskritta;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kaw\a, l-atturi qeg]din jitolbu t-t]assir ta' kuntratt mag]mul bejn l-im]arrkin fl-1996 (u kuntratt ie]or korrettorju mag]mul bejn l-istess im]arrkin ftit xhur wara) dwar art li l-atturi, dak i\-\mien, kienu j\ommu ta]t titolu ta' enfitewsi temporanju;

Illi l-Qorti, qabel ma tg]addi biex tqis l-imsemmija e``ezzjonijiet, t]oss li ma tistax ma tosservax b'sog]ba li l-ebda wa]da mill-partijiet ma]asset il-]tie[a li kellha tittratta b'i\jed reqqa l-po\izzjoni rispettiva me]uda minnha f'dan l-istadju. Il-fatt biss li l-partijiet infushom, l-ewwel talbu lill-Qorti li tag]tihom \mien biex iressqu s-sottomissjonijiet tag]hom b'kitba u mbag]ad naqsu g]al kolox li jag]mlu dan, juri bid-dieher li ma tte]ditx konsiderazzjoni tas-serjeta' ta' dak minnhom implikat;

Illi l-kwestjoni mqanqla bl-ewwel e``ezzjoni hija wa]da kru`jali f'kull kaw\a, u peress li huwa a``ettat li l-interess huwa l-kejl ta' kull azzjoni, u g]andu jirri\ulta mi`-`itazzjoni nnifisha[1], il-punt imqanqal mill-im]arrkin jolqot fil-qofol tag]ha l-kaw\a pre\enti u hija e``ezzjoni perentorja tal-[udizzju;

Illi, kif ing]ad g]add ta' drabi mill-Qrati Maltin, l-interess me]tie[irid ikun wie]ed dirett, le[ittimu u kif ukoll

---

[1] Ara App. ~iv. **19.2.1937** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Ellul vs Ellul*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.891**);

attwali[2], u jrid jo]ro[minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni po\ittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova [[ib fix-xejn dritt li jappartieni lid-detentur jew li lilu jkun mist]oqq[3];

Illi l-interess [uridiku f'attur huwa dak li l-im]arrek jirrifjuta li jag]raf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, jo]loq il-]tie[a tal-vertenza. G]alhekk, dan i[ib mieg]u il-konsegwenza li l-ewwel u l- aqwa interess [uridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna g]andha, ji[ifieri li titlob li, fil-konfront tag]ha, isir]aqq jew li ti[i msewwija in[ustizzja mag]mula fil-konfront tag]ha[4];

Illi ji\died jing]ad ukoll li g]al dak li jirrigwarda l-aspett ta' attwalita' tal-interess li biex azzjoni tista' sse]] u titqies imsejsa b'interess kif imiss, trid tkun kapa`i li tipprodu`i ri\ultat vanta[[u\ jew utli g]al min jipproponiha u li dak ir-ri\ultat jista' ji[i utili\\at[5];

Illi, minbarra dan, u dejjem g]al dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jse]] matul il-]ajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tag]ha, g]aliex jekk dan l-interess jonqos (jintemm) il-konsegwenza immedjata tkun li l-im]arrek jin]eles milli jibqa' fil-kawza[6];

Illi fejn hemm i\jed minn attur wie]ed, b]al fil-ka\ pre\enti, il-kwestjoni ta' jekk l-atturi kollha g]andhomx ikollhom l-istess interess tie]u xejra partikolari fil-li[i tag]na. }jiel ta' dan jidher fl-artikolu 161(3) tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta. Minn dak l-artikolu jidher `ar li

---

[2] Ara P.A. **20.1.1950** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Watson vs Sacco*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.453**);

[3] Ara P.A. **27.3.1990** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Muscat et vs Bitti[ie[*** (Kollez. Vol: **LXXIV.iii.481**)

[4] App. Kumm. **2.4.1993** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Farru[ia et vs Bu[a[iar*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.98**);

[5] Ara App. ~iv. **27.5.1991** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bond vs Man[ion et*** (Kollez. Vol: **LXXV.ii.385**) u App. ~iv. **14.9.1988** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Millard vs Said et noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.299**);

[6] App. ~iv. **17.2.1993** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.246**).

m’huwiex me]tie[li l-interess ta’ kull attur ikun l-istess, g]aliex l-elementi msemmija aktar ‘il fuq biex isejsu l-interess, g]alkemm japplikaw f’kull ka\, ma jikkomportawx fihom l-identita’ b]ala rekwi\it g]all-validita’ tal-azzjoni;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li dan ifisser li jekk, g]al xi ra[uni, xi wie]ed mill-atturi tonqos fih il-kwalita’ ta’ parti interessata waqt il-pro`eduri jew jitlef l-interess, din i`-`irkostanza tolqot lilu biss u m’hux ukoll is-siwi tal-azzjoni mibdija minnu ma’ o]rajn. Hekk illi, finalment, it-tne]]ija ta’ dak l-attur mill-atti fuq nuqqas ta’ interess tirridu`i ru]ha g]al kwestjoni mar[inali ta’ qsim ta’ spejje\ fil-konfront tal-atturi l-o]rajn u l-parti m]arrka, i\da mhux ixxejjen l-azzjoni. Fil-ka\ pre\enti, imma, jidher li l-g]an tal-atturi huwa wie]ed u komuni g]alihom ilkoll;

Illi [ie stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur g]andu jkun jidher mill-att ta`-`itazzjoni nnifisha[7], u g]alkemm il-mottiv tal-interess mhux me]tie[li jkun imsemmi fi`-`itazzjoni, g]andu jirri\ulta mill-provi jekk kemm-il darba ji[i kuntrastat[8]. L-ebda prova ma tressqet mill-atturi f’dan il-ka\ biex tmewwet ix-xilja mag]mula lilhom mill-im]arrkin li l-istess atturi m’g]andhomx interess li jag]mlu din il-kaw\a, u dan minkejja li l-Qorti tat lill-atturi kull opportunita’ li jag]mlu din il-prova;

Illi, applikati dawn il-prin`ipji fil-ka\ pre\enti, irid jing]ad li, fl-istadju li tinsab fih il-kaw\a, jirri\ultaw dawn il-fatti saljenti: (a) li l-atturi qeg]din jitolbu t-t]assir tal-kuntratti msemmija min]abba allegata nuqqas ta’ formalita’ ante`edenti g]all-pubblikazzjoni tag]hom; (b) li l-atturi ma kinux parti fl-imsemmija kuntratti u lanqas saru fihom dispo\izzjonijiet li jirreferu g]all-atturi; (`) illi l-beni li g]alihom jirreferu l-imsemmija kuntratti hija art mhix mibnija jew u\ata b]ala abitazzjoni; (d) li, sal-waqt li

[7] Ara App. ~iv. **3.12.1984** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bor[vs Caruana*** u l-g]add ta’ sentenzi hemm imsemmija;
[8] Ara App. ~iv. **12.12.1983** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et***

qeg]da ting]ata din is-sentenza, il-jeddijiet tal-atturi fuq l-imsemija art intemmu g]ax g]alaq i\-\mien tal-kon`essjoni enfitewtika temporanja[9]; (e) illi l-istess atturi ing]atalhom tag]rif dwar it-trasferiment sa minn April tal-1999; u (f) li ma ntweriex li, mill-1996 sallum l-im]arrkin xekklu b'xi mod il-jeddijiet li l-atturi kellhom fuq l-art imsemmija jew li naqsu li jag]rfuhom fit-titolu tag]hom;

Illi, b'\ieda ma' dan, il-Qorti tag]mel riferenza wkoll g]all-artikoli 992(2) u 1001 tal-Kapitolu 16 tal-Li[ijiet ta' Malta;

Illi, meta wie]ed jie]u dan kollu f'qies, isib li fl-atturi jonqos l-interess dirett jew attwali li huwa me]tie[biex isostnu din il-kaw\a, u l-g]an prattiku tal-kaw\a, minn kif inhu mfassal l-att ta`-`itazzjoni, ma jo]ro[x. Tidher, g]alhekk, mist]oqqa l-e``ezzjoni preliminari mqanqla mill-im]arrkin f'dan ir-rigward, u l-Qorti t]oss li g]andha tilqag]ha;

Illi, g]alhekk, m'huwiex il-ka\ li wie]ed joqg]od jifli u jfittex dwar il-fondatezza tal-e``ezzjoni l-o]ra tal-preskrizzjoni tal-azzjoni, g]aliex l-effett favorevoli g]all-im]arrkin dwar l-ewwel e``ezzjoni tag]hom ixejjen il-]tie[a ta' kull konsiderazzjoni o]ra ulterjuri, li tibqa' biss e\er`izzju akkademiku;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Filwaqt li **tilqa' l-ewwel e``ezzjoni** mressqa mill-im]arrkin, tiddikjara li l-atturi ma wrewx li g]andhom l-interess [uridiku li jag]mlu jew jissoktaw din il-kaw\a, kif proposta, u g]alhekk qeg]da te]les lill-im]arrkin milli jibqg]u i\jed fil-kaw\a, bl-ispejje\ kontra l-atturi.

---

[9] Ara Par 1 tad-Dikjarazzjoni ma]lufa tal-atturi stess, pa[. 3 tal-pro`ess

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
12 ta' Di`embru, 2001

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
12 ta' Di`embru, 2001