MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 33/2007/2

Anthony Saliba

v.

Neptune's Bar and Restaurant Company Limited

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1.1 Dan hu appell interpost mill-attur Anthony Saliba minn sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali fis-26 ta' Lulju 2007 u fejn dik il-Qorti

ddecidiet billi, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta, iddikjarat l-kawza intavolata mill-attur bhala irritwali in kwantu l-attur m'ghandux interess guridiku u l-kawza li giet intavolata minnu wara l-hrug, fis-6 ta' Marzu 2007, ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2007 ma tissodisfax ir-rekwiziti imposti mill-Artikolu 843 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), bl-ispejjez dwar l-ewwel eccezzjoni a karigu tas-socjeta` konvenuta, filwaqt li l-ispejjez l-ohra a karigu tal-attur.

1.2 Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, is-sentenza appellata qeghda tigi riportata hawn taht *in toto*:

"Il-Qorti,

"Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-15 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-attur ippremetta:-

"Illi bejn il-partijiet u Francis Schembri personalment hemm kawza pendenti fl-ismijiet:- **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** (Rikors Numru 100/2006) li fiha qed jigi attakkat kuntratt ta' bejgh u trasferiment ta' proprjeta` li sar fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone tat-3 ta' Lulju 2006, li tappartjeni lill-attur, u li abbuzivament giet trasferita minn Francis Schembri bi prokura ghal fuq il-kumpanija konvenuta li l-istess Francis Schembri u huh George Schembri ghandhom ishma u interessi ohra fiha fosthom huma woll diretturi ta' din il-kumpanija u li bhala zewg diretturi ghandhom il-poteri tar-rapprezentanza legali u guridika ta' din il-kumpanija moghtija lilhom bis-sahha tal-memorandum u l-*articles* ta' din il-kumpanija.

"Fil-mori tal-kawza, l-attur sar jaf li s-socjeta` konvenuta kienet qeghda tipprova taggrava l-proprjeta` tieghu li kienet giet trasferita ghal fuqha kif inghad fil-paragrafu precedenti, bi djun ta' self ta' flus, kif ukoll giet iffurmata kumpanija ohra gdida mill-istess Francis u George ahwa Schembri wahedhom taht l-isem Cerna Limited bl-intendiment li tinqaleb din il-proprjeta` kollha ghal fuq din il-kumpanija gdid li fiha l-imsemmija Francis u George ahwa Schembri huma l-unici azzjonisti u d-diretturi taghha

jew li l-proprjeta` tigi koncessa ghal fuq din il-kumpanija l-gdida taht xi titolu iehor.

“L-attur sar jaf ukoll li s-socjeta` konvenuta tramite d-diretturi taghha l-ahwa Francis u George Schembri qed tipprova wkoll xxekkel il-pussess vakanti taghha b’kirjiet u koncessjonijiet enfitewtici ghal termini pjuttost twal.

“Barra minn hekk irrizulta wkoll lill-attur li s-socjeta` konvenuta tramite l-azzjonist u direttur manigerjali taghha Francis Schembri qed tipprova tizviluppa l-art jew parti minnha maghrufa il-Qortin ta’ Mewg il-Bahar, fix-Xwejni limiti Zebbug, Ghawdex li tmiss mit-Tramuntana mat-Triq tax-Xwejni, Lvant ma’ gid tas-Sorijiet Frangiskani tal-Qalb ta’ Gesu’, u punent ma’ gid ta’ Francis Axiaq u in parti mal-Wied ta’ Zokku, tal-kejl ta’ circa erbat elef tlett mija u hamsa u sittin metri kwadri (4365mk), li kwart ($^1/_4$) indiviz minnha appartenenti lill-attur gie wkoll ittrasferit ghal fuq is-socjeta` konvenuta bil-kuntratt precitat, u dan l-attur ghandu l-biza’ fondat li s-socjeta` konvenuta tidhol f’obbligi kuntrattwali ma’ terzi kuntratturi fl-izvilupp tal-proprjeta` ghall-tpartit tax-xoghol tal-izvilupp ma’ numru ta’ *units* li s-socjeta` konvenuta ghandha hsieb li tibni fuq parti minn dan is-sit.

“Sabiex l-attur jikkawtela d-drittijiet tieghu kien kostrett li jitlob il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta sabiex tigi inibita milli taghmel il-hwejjeg imsemmija hawn fuq, liema Mandat ta’ Inibizzjoni gie milqugh b’digriet tal-Qorti tas-6 ta’ Marzu 2007 (numru 11/2007).

“Talab l-attur sabiex il-Qorti:-

“1. Tiddikjara li l-agir tas-socjeta` konvenuta kif fuq spjegat li tipprova tghabbi bi djun, u/jew ixxekkel il-pussess battal taghhom, u/jew li tipprova tiddisponi mill-istess proprjeta` oggett tal-kuntratt tat-3 ta’ Lulju 2006 fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone, huwa ta’ pregudizzju serju tad-drittijiet tal-attur, liema kuntratt huwa l-mertu tal-kontestazzjoni fil-kawza fuq imsemmija li ghadha pendenti quddiem din il-Qorti.

“2. Tinibixxi lis-socjeta` konvenuta milli tghabbi bi djun, u/jew ixxekkel il-pussess battal, u/jew li tipprova tiddisponi taht kwalsiasi titolu mill-istess proprjeta` oggett tal-kuntratt tat-3 ta’ Lulju 2006, fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone sakemm tigi deciza defenittivament il-kawza fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** (Rikors numru 100/2006).

“Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fit-23 ta’ Mejju 2007 (fol. 27) is-socjeta` konvenuta ressqet bhala l-ewwel eccezzjoni li l-meritu ta’ dan ir-rikors huwa identiku ghall-mertu tal-kawza fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** u ghaldaqstant dan l-istess rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti Saliba.

“Fis-seduta tas-6 ta’ Lulju 2007 il-Qorti ssollevat b’mod *ex officio* dawn il-punti:-

“1. Jekk jezistix interess guridiku fl-attur biex jaghmel din il-kawza;

“2. Jekk dak li qieghed jintalab permezz ta’ dan ir-rikors guramentat jikkostitwix talba ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni perpetwu u ghalhekk jekk ic-citazzjoni hijiex ritwali;

“3. Jekk wara l-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni l-azzjoni odjerna hijiex il-kawza ghall-jedd pretiz mill-attur, liema kawza trid issir fil-kaz tal-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni;

“Il-kawza giet differita ghas-seduta tat-18 ta’ Lulju 2007 sabiex dakinhar il-partijiet jressqu l-provi fuq dawn il-punti u ssir trattazzjoni.

“Fis-seduta tat-18 ta’ Lulju 2007 il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta u punti preliminari li jissemmew fil-verbali tas-seduta tat-22 ta’ Gunju 2007 u tas-6 ta’ Lulju 2007.

"Rat l-atti tal-kawza u dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2007PC fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis sive Frank Schembri pro et noe et** degretat fis-6 ta' Marzu 2007 u l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** (Rikors Numru 100/2006).

"Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

"1. Il-fatti li taw lok ghal dan il-kaz huma s-segwenti:-

"(i) Permezz ta' citazzjoni prezentata fil-11 ta' Settembru 2006 fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** (Rikors Numru 100/2006), l-attur qieghed jimpunja kuntratt ta' bejgh li sar bejn Francis Schembri u l-kumpanija Neptune's Bar and Restaurant Company Limited. Din il-kawza hi differita ghas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2007. L-attur qieghed (fost affarijiet ohra) jitlob li l-Qorti tiddikjara li l-kuntratt ta' bejgh li sar minn Francis Schembri favur is-socjeta` konvenuta u ppubblikat fit-3 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Tabone, sar b'qerq u b'ghemil frawdolenti tad-drittijiet tal-attur u konsegwentement talab ukoll li l-Qorti tiddikjara l-bejgh *"null u bla effett"*.

"(ii) Permezz ta' rikors prezentat fit-22 ta' Frar 2007, l-attur talab li jinhareg Mandat ta' Inibizzjoni kontra Francis sive Frank Schembri u l-kumpannija Neptune's Bar and Restaurant Co. Ltd sabiex jinzammu milli:-*"jipotekaw jew b'xi mod iehor jghabbu bid-dejn, jaljenaw jew jiddisponu mill-proprjeta` deskritta hawn taht favur terzi taht kwalunkwe titolu, jew milli jxekklu b'xi mod il-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, liema proprjeta` kienet giet ittrasferita mill-intimat Francis Schembri ghal fuq il-kumpanija intimate li fiha ghandu wkoll interessi diretti bhala direttur u azzjonist, billi ghamel uzu mhux permess mill-prokura tar-rikorrent biex b'ingann u b'qerq a dannu tar-rikorrent dawwar il-proprjeta` tar-rikorrent hawn taht deskritta ghal fuq il-kumpanija b'kuntratt li ghamel fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-3 ta' Lulju 2006, liema trasferiment li sar minghajr ir-rieda u l-kunsens tar-rikorrent jifforma l-meritu ta' kawza ghar-rexxissjoni ta'*

dan il-kuntratt u ghall-hlas tad-danni fl-ismijiet ***Anthony Saliba v. Francis sive Frank Schembri et*** *(Rikors guramentat numru 100/2006):*

““(a) zewg flats bla numru internament markati bin-numri tnejn (fil-pjan terran/ewwel sular/ground floor) u erbgha (fit-tieni sular/first floor, sovrapost ghall-flat bin-numru tnejn) sottoposti u sovraposti ghal gid ta’ terzi fi blokk ta’ tmien flats u zewg garaxxijiet, bla numru bl-isem St. Paul’s Court, fi Triq ix-Xwejni, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex, li jmissu mit-Tramuntana mat-triq, Lvant ma’ gid tal-familja Buttigieg jew Ta’ Frenc Real Estate Limited, Punent u Nofsinhar ma’ gid tal-familja Saliba, jew l-aventi kawza taghhom.

“(b) Garaxx semi-basement bla numru flimkien ma’ groundfloor flat sovrapost cioe` fil-pjan terran fl-istat attwali ta’ kostruzzjoni bla numru fi block bla numru maghruf bhala tal-kantuniera fi Triq ix-Xwejni, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex li jmissu mit-Tramuntana mat-triq, Punent ma’ triq gdida li tizbokka fl-imsemmija triq, u Lvant ma’ gid ta’ Vincent Saliba jew l-aventi kawza tieghu jew irjieh verjuri.

“(c) Kwart ($^1/_4$) indiviz ta’ porzjon art imsejha il-Qortin ta’ Mewg il-Bahar, fix-Xwejni limiti Zebbug, Ghawdex, li tmiss mit-Tramuntana mat-Triq tax-Xwejni, Lvant ma’ gid tas-Sorijiet Frangiskani tal-Qalb ta’ Gesu’, u Punent ma’ gid ta’ Francis Axiaq, u in parti mal-Wied ta’ Zokku, tal-kejl ta’ circa erbat elef tliet mija u hamsa u sittin metru kwadru (4265mk)”.

“(iii) Permezz ta’ digriet moghti fis-6 ta’ Marzu 2007, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-hrug ta’ l-opportun Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-kumpanija intimata ***“sabiex tinzamm milli taghmel il-hwejjeg indikati fir-rikors”***.

“(iv) Permezz tal-kawza odjerna (prezentata fil-15 ta’ Marzu 2007) l-attur qieghed jitlob lill-Qorti sabiex:-

“(a) Tiddikjara li jekk il-proprjeta` fuq imsemmija tigi mghobbija bid-dejn, jew trasferita jew jigi

mxekkel il-pussess vakanti, dan ser ikun ta’ pregudizzju ghall-attur.

“(b) Tinibixxi lill-kumpanija konvenuta milli taghmel l-affarrijiet fuq imsemmija sakemm tigi deciza *“defenittivament il-kawza fl-ismijiet* ***Anthony Saliba v. Francis Schembri et*** *(Rikors guramentat numru 100/2006)”*.

“2. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta m’hemmx dubju li dak li qieghed jintalab mill-attur fil-kawza odjerna huwa differenti minn dak li qieghed jintalab minnu fil-kawza (Rikors Numru 100/2006). Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

“3. Jirrizulta, anke mis-sottomissjonijiet li saru mid-difensur tal-attur fis-seduta tat-22 ta’ Gunju 2007, li l-kawza odjerna saret minhabba d-digriet fis-6 ta’ Marzu 2007 li permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba tal-attur ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni relattiv. Id-difensur tal-attur spjega li l-attur kien obbligat li jaghmel din il-kawza ghaliex fin-nuqqas il-Mandat ta’ Inibizzjoni kien jitlef l-effetti tieghu. F’din il-kawza jezistu aspetti procedurali li huma sollevabli anke mill-Qorti *ex officio* anke fejn ma jigux sollevati mill-konvenut[1], u fil-fatt din il-Qorti ssollevathom u tat ukoll lill-partijiet l-opportunita` sabiex iressqu l-provi u jaghmlu sottomissjonijiet fuq dawn il-punti.

“4. Huwa maghruf li wara l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, il-kawza li ghandha ssir mir-rikorrent hi ghall-jedd pretiz; *“Ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat…..”* (Art. 843[1] tal-Kap. 12) cjoe` d-dritt sostantiv tieghu. Fil-kaz odjern il-pretensjoni ta’ l-attur hi li l-proprjeta` kollha li tissemma fil-Mandat ta’ Inibizzjoni hi proprjeta` tieghu u dan in kwantu li t-trasferiment li sar permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Jospeh N. Tabone fit-3 ta’ Lulju 2006 sar abbuzivament minn Francis Schembri (li kellu prokura minghand l-attur)

[1] Ara per ezempju sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Maria Baldacchino vs Edwin Pace** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef P. Sciberras) fit-3 ta’ Ottubru 2003.

lis-socjeta` konvenuta peress li sar uzu minn prokura b'ingann u b'qerq. Il-Qorti ordnat il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni ghaliex deherilha li fuq bazi ta' *prima facie* l-attur kellu dak il-jedd, u sabiex tikkawtelalu u tipprotegilu l-istess jedd sakemm ikun hemm sentenza defenittiva mill-Qorti. Altrimenti fin-nuqqas is-socjeta` konvenuta setghet per ezempju tiddisponi mill-proprjeta` u b'hekk tippregudika d-drittijiet tal-attur. Mela meta gie prezentat ir-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kienet diga` pendenti l-kawza ghall-jedd pretiz mill-attur. F'dak l-istadju ma kien hemm l-ebda htiega li ssir kawza ohra bhal dik attwali. Huwa evidenti li l-Mandat ta' Inibizzjoni hareg bhala kawtela sabiex is-socjeta` attrici ma tittrasferix jew tghabbi bid-dejn il-proprjeta` in kwistjoni u kif ukoll ma tfixkilx il-pussess vakanti. Dan ovvjament diment li ghadhom pendenti l-proceduri gudizzjarji fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** (Rikors Numru 100/2006PC), f'liema proceduri l-attur odjern qieghed jimpunja l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment ta' proprjeta` li sar fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone tat-3 ta' Lulju 2006. Hi dik il-kawza li tikkostitwixxi d-deduzzjoni tad-dritt pretiz mill-attur fuq l-immobbli in kwistjoni. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997 fl-ismijiet **Connie Galea et v. Joseph Gauci** (Vol. LXXXXI.ii.720) gie osservat:- *"….. Dan apparti l-konsiderazzjoni li jekk l-atturi ddeducew il-pretensjoni taghhom, ma hemmx bzonn ta' konferma tal-mandat billi dan jibqa' in vigore sakemm tigi deciza l-pretensjoni tal-atturi"*. Il-Qorti osservat li t-talba kellha tkun sabiex jigi dikjarat id-dritt pretiz mill-atturi (cjoe` id-dritt ta' proprjeta` tal-atturi fuq l-ghamara meritu tal-kawza) u mhux li l-konvenut jigi inibit milli jaghmel dak li kien diga` inibit milli jaghmel bil-Mandat ta' Inibizzjoni (cjoe` li jirreklama ghall-bejgh l-ghamara). Insenjament li japplika wkoll fil-kawza odjerna, in kwantu diment li ghad hemm pendenti il-kawza fl-ismijiet fuq premessi l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 100/2006 jibqa' fis-sehh. F'dawn ic-cirkostanzi s-socjeta` konvenuta m'ghandha l-ebda jedd li taghmel dawk l-atti li giet inibita milli taghmel permezz tad-digriet moghti mill-Qorti fis-6 ta' Marzu 2007, u fin-nuqqas tali atti ma jkunux validi. Gialadarba s-socjeta` konvenuta hi inibita milli tiddisponi, tghabbi bid-dejn jew ixxekkel il-pussess vakanti tal-proprjeta` in kwistjoni u hemm diga`

pendenti l-kawza ghall-jedd pretiz, m'hemm l-ebda utilita` ghall-kawza odjerna. Bla dubju, dikjarazzjoni li jekk is-socjeta` konvenuta ser tiddisponi, tghabbi bid-dejn jew ixxekkel il-pussess battal tal-proprjeta` l-attur ser isofri pregudizzju tad-drittijet tieghu (li hi l-ewwel talba tar-rikors guramentat) ma tista' bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni tigi kwalifikata bhala l-jedd pretiz mill-attur. Fil-fatt wiehed mill-elementi ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni hu proprju l-pregudizzju li jsofri r-rikorrent jekk it-talba tieghu ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni tigi michuda. Minn dak li qieghed jitlob l-attur permezz tal-proceduri odjerni jidher bic-car li dan mhu jitlob xejn ghajr li l-Qorti tordna mill-gdid il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni meta diga` hemm Mandat ta' Inibizzjoni *in vigore* u ser jibqa' hekk fis-sehh sakemm ikun hemm ordni differenti mill-Qorti. Kif tajjeb inghad mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Aquilina v. Francis Aquilina et** deciza 27.3.1991], *"il-kawtela diga` giet sanzjonata mill-Qorti bil-hrug tal-mandat, u kwindi t-talba ghall-konferma ta' dik il-kawtela hija mhux biss superfluwa, izda wkoll guridikament erronea, ghaliex minflok kellha tkun ghall-kontinwazzjoni tal-jedd pretiz mill-attur u kif specifikat bil-mandat"* [Prim Awla tal-Qorti Civili 12 ta' Frar 1988, **Saviour Borg v. Giljan Aquilina et** Vol.LXXII.III.671 u Prim Awla tal-Qorti Civili, **Joseph Tonna v. John Mamo** deciza 30.09.1987]. M'hemmx dubju li l-ligi trid li l-Mandat ta' Inibizzjoni jkun msahhah b'citazzjoni li l-iskop taghha ma jkunx ir-rikonferma ta' digriet diga` moghti imma trid tkun dik allacjata mal-pretensjoni tal-attur.

"5. Inoltre, f'dan ix-xenarju l-kawza odjerna ma jista' jkollha ebda utilita` u vantagg ghall-attur in kwantu dak li qieghed jitlob l-attur diga` gie milqugh bil-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2007, u kif rajna diga` hemm kawza pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta ghall-jedd pretiz mill-attur. Ghalhekk il-kawza odjerna lanqas ma tista' ggib lill-attur dak ir-rizultat vantaggjuz u utli li wara kollox hu l-bazi tal-interess

guridiku li kull parti ghandu jkollha meta tintavola kawza[2]. Anke fuq dan l-aspett il-kawza ntavolata mill-attur tfalli.
“6. Fic-cirkostanzi m’hemmx lok li jigi trattat jekk dak li qieghed jintalab fir-rikors guramentat hijiex talba ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni perpetwu, ghalkemm f’dan ir-rigward jidher li l-argument tas-socjeta` konvenuta li m’hijiex titlob il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni perpetwu jista’ jregi mehud in konsiderazzjoni l-mod kif giet impostata t-tieni talba.

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta, tiddikjara li l-kawza ntavolata mill-attur hi rritwali in kwantu l-attur m’ghandux interess guridiku u l-kawza li giet intavolata minnu wara l-hrug fis-6 ta’ Marzu 2007 ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 11/2007 ma tissodisfax ir-rekwiziti mposti mill-Artikolu 843 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta).

“Spejjez dwar l-ewwel eccezzjoni a karigu tas-socjeta` konvenuta, filwaqt li l-ispejjez l-ohra huma a karigu tal-attur.”

L-appell tal-attur

2.1 L-attur hassu aggravat bis-sentenza surreferita u interpona appell fil-31 ta’ Awwissu 2007 fejn talab li din il-Qorti;

“......joghgobha tirriforma s-sentenza appellata...billi filwaqt illi tikkonfermaha fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-kumpanija appellata, tirriformaha fil-bqija billi tichad l-istess eccezzjonijiet u tirrinvija l-kawza quddiem l-ewwel

[2] Huwa stabilit li l-Qorti ghandha kemm is-setgha u kif ukoll il-jedd li tqis il-fattur tal-interess ta’ parti, wkoll meta ma jkunx hemm eccezzjoni f’dan is-sens (ara per ezempju sentenzi fl-ismijiet **Beatrice Manche’ noe vs Maria Montebello** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-13 ta’ Frar 1953 (Vol. XXXVII.i.56) u **Ignazio Gatt vs Michael Debono et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-12 ta’ Dicembru 1983).

Qorti ghall-kontinwazzjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta appellata."

<u>L-aggravji tal-attur</u>

2.2 L-aggravji tal-attur, in succint, huma s-segwenti:-

(i) li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta *sua sponte* ssollevat l-eccezzjoni dwar karenza ta' interess guridiku. Il-kompetenza tal-Qorti hija l-espressjoni tal-Awtorita` tal-Istat u hija regolata fuq principji ta' ordni pubbliku, u dak li hemm provdut bil-ligijiet fir-rigward (sic), huwa tassattiv. L-interess guridiku, ikompli l-appellant, ma jissemmhiex bhala principju ta' kompetenza. L-interess guridiku jolqot id-dritt tal-azzjoni ta' suggetti tad-dritt u mhux il-poter jew l-awtorita` tal-Qorti li tiehu konjizzjoni ta' kull dritt ta' azzjoni. L-appellant jaghmel riferenza partikolari ghal dak li gie deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Ignazju Gatt v. Michael Debono et** deciza fit-2 ta' Frar 1990.

L-eccezzjonijiet, tnejn fin-numru, sollevati mill-Qorti stess ma humiex dwar kwistjonijiet ta' ordni pubbliku <u>u ghalhekk m'humiex sollevabbli *ex officio*</u>, itemm jillanja l-appellant.

(ii) Fi kwalunkwe kaz, l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament skorrett kemm tal-provi kif ukoll tal-kwistjoni legali mqajma minnha stess fid-dawl ta' dak li qed jitlob l-attur, kif ukoll fid-dawl tal-kawza l-ohra li hemm pendenti bejn l-istess partijiet (Citaz. Numru 100/2006). Dak li qed jitlob l-attur b'din il-kawza huma ghal kollox divers. Ghalkemm hemm konnessjoni ta' suggett, il-meritu huwa ghal kollox divers. Fil-kawza in ezami, l-attur ma talabx sempliciment il-konferma tal-Mandat ta' Inibizzjoni ottenut minnu, izda talab dikjarazzjoni mill-Qorti li l-agir abbuziv tal-kumpanija appellata jippregudikalu d-dritt li jirriprendi l-istess proprjeta` minghajr ma jsib ruhu f'hafna xkiel. Altru, mela, li l-kawza tieghu tissodisfa r-rekwiziti tal-Artikolu 843 tal-Kap. 12, ighid l-appellant.

<u>Ir-risposta tas-socjeta` intimata appellata</u>

3. Is-socjeta` intimata appellata wiegbet li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma. L-appellata taqleb l-ordni tal-aggravji minn kif esposti mill-attur appellant u tissottometti kif ser jinghad:-

(i) Li din il-kawza saret inutilment billi ma hemm ebda kawza ohra, apparti dik numru 100/06, li tista' ssir mill-attur in sostenn ta' mandat kawtelatorju. Bil-kawza *de quo*, l-attur ma jista' jakkwista l-ebda vantagg iehor li mhux diga` kopert bid-digriet ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u permezz ukoll ta' ezitu pozittiv fl-ewwel kawza. L-ewwel talba attrici ma taghti ebda bazi ghall-ezistenza ta' xi interess guridiku.

(ii) Darba li bil-kawza l-ohra, biex jimpunja kuntratt ta' akkwist (Cit. Nru. 100/06), li ghadha pendenti, kull dritt relattiv huwa gia` kopert, l-attur ma seta' jipproponi ebda kawza ohra bhax-xorta ta' din in ezami.

Sfond tal-kawza

4. Ghal dak li huwa sfond tal-fatti in kawza, din il-Qorti taghmel riferenza ghar-rassenja tal-fatti maghmula tajjeb hafna mill-Qorti tal-ewwel grad fis-sentenza taghha, u dan a skans ta' ripetizzjonijiet inutli, liema sentenza tinsab inkluza fil-korp ta' din is-sentenza.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

5. L-aggravji tal-attur, kif rajna, huma tnejn. Sija l-ewwel kif ukoll it-tieni aggravju jistghu jitqiesu bhala li huma ta' indole legali. L-aggravji huma dawn:-
(i) L-ewwel Qorti ma setghetx tissolleva hi *ex officio* il-pregudizzjal ta' karenza ta' interess.

(ii) Fi kwalunkwe kaz, ma setax jigi ritenut, kif gie deciz, li l-attur kien priv minn tali interess guridiku.

Dwar l-ewwel aggravju

6. Proceduralment ikun utli li fl-ewwel lok jigi mistharreg u deciz l-ewwel aggravju ghar-raguni ovvja li

kemm-il darba kellu jigi deciz li l-ewwel Qorti ma setghetx *marte proprio* tissolleva tali eccezzjoni u darba li l-parti koncernata ma ssollevathiex hi espressament bhala wahda mill-eccezzjonijiet taghha, allura l-konsegwenza naturali tkun li ma jkunx hemm htiega li jigi indagat ukoll it-tieni aggravju.

7. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li proprju fl-ewwel seduta in data tat-22 ta' Gunju 2007 (ara verbal a fol. 29 tal-process) u fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni, l-ewwel Qorti *inter alia* talbet l-allegazzjoni mhux biss tar-rikors numru 100/06 fl-ismijiet **Saliba v. Schembri et** imma wkoll kopja tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni tas-6 ta' Marzu 2007 (numru 11/2007), oltre li sarulha sottomissjonijiet mill-partijiet dwar l-utilita` o meno li ssir din il-kawza. In segwitu`, il-prolazzjoni tas-sentenza giet sospiza (ara fol. 34). Fost diversi punti sollevati *ex officio* u li dwarhom il-partijiet gew mitlubin li jittrattaw mill-ewwel Qorti, kien hemm is-segwenti:-

"...jekk jezistix l-interess guridiku fl-attur biex jaghmel il-kawza odjerna."

Il-kawza giet differita ghal data ohra biex issir it-trattazzjoni, jigifieri ghat-18 ta' Lulju 2007. Il-kawza giet deciza fis-26 ta' Lulju 2007 u, fost ohrajn, kif gia` intqal, l-ewwel Qorti rriteniet li l-kawza intavolata mill-attur hija irritwali in kwantu l-attur m'ghandux interess guridiku biex jippromwovi din l-azzjoni.

8. Fost il-konsiderazzjonijiet maghmulin mill-ewwel Qorti in sostenn tal-posizzjoni guridika li giet addottata minna, insibu li gej;

"F'din il-kawza jezistu aspetti procedurali li huma sollevabbli anke mill-Qorti *ex officio* anke fejn ma jigux sollevati mill-konvenut, u fil-fatt din il-Qorti ssollevathom u tat ukoll lill-partijiet l-opportunita` sabiex iressqu l-provi u jaghmlu sottomissjonijiet fuq dawn il-punti."

Fl-istess sentenza, l-ewwel Qorti ccitat b’approvazzjoni sentenza fl-ismijiet **Maria Baldacchino v. Edwin Pace** moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta’ Ottubru 2003, per Imhallef Philip Sciberras.

9. L-attur appellant sostna li l-mod kif ipprocediet l-ewwel Qorti kien zbaljat u ma setax isir. Hu jaghmel riferenza ghal sentenza ohra moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Ignazio Gatt v. Michael Debono et**, per Imhallef Giuseppe Mifsud Bonnici, (wara Prim Imhallef) datata t-2 ta’ Frar 1990, fejn fiha gie ritenut li ghalkemm l-ewwel Qorti sfat obbligata li tiehu konjizzjoni tal-kawza wara li l-Qorti tal-Appell b’sentenza moghtija fit-12 ta’ Dicembru 1983 kienet irrimettiet l-atti lura quddiemha, l-ewwel Qorti hassitha fid-dmir li testerna l-fehmiet kuntrarji taghha ghall-approcc zbaljat (‘ezercizzju hazin’) mehud mill-Qorti tal-Appell “fuq kwistjonijiet bazici ta’ principju.” F’dik is-sentenza (i.e. **Gatt v. Debono et**, Prim Awla, 2 ta’ Frar 1990) il-Qorti qalet hekk *inter alia*:

“Din il-Qorti hija tal-fehma li skond il-principji tal-gustizzja l-ebda Qorti m’ghandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet *ex officio* hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhal dover. Anzi, jidhrilha li meta l-ligi timponi dak id-dover, dan huwa dejjem konness ma’ xi kwistjoni tal-ordni pubbliku, bhal ma huwa l-problema ta’ gurisdizzjoni jew kompetenza.

“Huwa car li meta l-Qorti tissolleva eccezzjonijiet li m’humiex ordnati mil-ligi, dan l-ezercizzju jfisser li l-Qorti ma tibqax ekwidistanti bejn il-partijiet, izda, anzi ssir parti hija stess u tigi in kontestazzjoni ma’ <u>wahda</u> mill-partijiet. Difatti biex din il-konsegwenza tigi taparsi evitata, il-Qorti hafna drabi tissolleva dawn l-eccezzjonijiet *ex officio* fis-sentenza taghha, u l-parti li kontra taghha dik l-eccezzjoni tigi applikata, ma tigix biss sorpriza, b’dak li jkun gara, imma – dak li huwa gravament leziv ghall-principju fundamentali tal-gustizzja – tigi pprivata mill-possibbilita` li tikkumbatti dik l-eccezzjoni.........

“Kull meta l-ligi tobbliga lill-Qorti li tissolleva l-kwistjonijiet ta’ ordni pubbliku li jirrigwardaw generalment id-dritt procedurali jew organizattiv, dawn ikunu diga` car (sic)

bizejjed biex jigu infatti hekk sollevati u jkun diga` *fuori discussione*...

"Ghall-precizjoni ghandu jinghad illi din (recte: dik) il-Qorti meta ssollevat l-eccezzjoni, dan ghamlitu ghaliex hassitha li hija awtorizzata li taghmel hekk, in kwantu l-karenza ta' interess <u>tolqot</u> il-kompetenza tal-Qorti u presumibbilment, b'analogija ma' dak li tesigi minghand il-Qorti li tissolleva l-eccezzjonijiet ta' kompetenza *ex officio*, dehrilha li ghandha taghmel l-istess. Imma dan mhux korrett. Il-kompetenza hija l-espressjoni tal-awtorita` tal-Istat u hija regolata fuq principji ta' ordni pubbliku, u dak li hemm provdut bil-ligijiet fir-rigward, huwa tassattiv. L-interess guridiku ma jissemmix bhala principju ta' kompetenza. L-interess guridiku jolqot id-dritt tal-<u>azzjoni</u> ta' suggetti tad-dritt u mhux il-poter jew l-awtorita` tal-Qorti li tiehu konjizzjoni ta' kull dritt ta' azzjoni,

"Ghalhekk dik, li l-Qorti dehrilha, li hija gustifikazzjoni li tissolleva eccezzjoni li tolqot il-kompetenza taghha hija zbaljata."

10. Din il-Qorti qeghda taghmel accenn daqshekk markat ghal dik id-decizjoni kemm ghar-raguni li fiha hemm certi fehmiet li huma ta' interess ghal dan l-appell li jridu jigu indirizzati u epurati, u kemm ukoll ghar-raguni li l-attur appellant qieghed jibbaza l-ewwel aggravju tieghu proprju fuq din id-decizjoni. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li in kwantu fid-decizjoni surreferita, dik il-Qorti ccensurat operat fejn Qorti "tissorprendi" lill-partijiet billi tissolleva hi stess eccezzjoni gdida fil-korp tas-sentenza bla ma tkun tat opportunita` ta' debita trattazzjoni dwarha minn qabel, taht <u>dan</u> l-aspett is-sentenza citata hija korretta. Ghandu pero` jinghad illi f'din il-kawza odjerna <u>ma sarx hekk</u> – u biex wiehed ikun gust ghandu jinghad li lanqas l-attur appellant ma huwa jilmenta minn dan, cioe` li gie b'xi mod sorpriz. L-aggravju ghalhekk jibqa' wiehed: tista' l-Qorti *ex officio* tissolleva hi l-eccezzjoni tal-karenza ta' interess guridiku?

11. Ghad li fil-ligi taghna ma hemm ebda disposizzjoni *ad hoc* dwar l-interess guridiku bhalma hemm f'kodicijiet

ohra bhal dak Taljan, eppure l-istess principji dejjem gew affermati mill-Qrati taghna (ara Koll. Vol XL-III-853; XXX-II-258). Hija l-fehma ta' din il-Qorti ghalhekk li huwa kompitu wkoll taghha li tara li meta tigi msejha biex tezercita l-funzjonijiet taghha dan ikun fil-limiti u kompetenza taghha u ghalhekk isegwi li hija ghandha d-dritt li tissolleva li *ex officio* l-kwistjoni tal-interess tal-attur li jipproponi l-istanza tieghu. Biex wiehed ikun ghal kollox gust u korrett, ghandu jinghad li fis-sentenza **Gatt v. Debono et,** surreferita, tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Dicembru 1983 li rrimettiet l-atti quddiem l-ewwel Qorti, il-Qorti sabet l-okkazjoni biex tafferma hekk dwar l-operat tal-Qorti fl-ewwel istanza:
"L-ewwel Qorti, meta sarulha s-sottomissjonijiet mid-difensuri, imissha ordnat li jinstemghu l-provi dwar l-ezistenza o meno tal-interess guridiku li hija stess kienet qeghda tiddubita l-ezistenza tieghu."

12. Kwindi, il-preokkupazzjoni espressa mill-Qorti tal-ewwel istanza, kif fuq inghad, fit-tieni sentenza diga` kien gie adegwatament mhares u kopert mill-Qorti tal-Appell. L-interess guridiku min-naha tal-attur jitnissel mill-fatt li l-imharrek (i.e. il-konvenut) ikun qieghed jirrifjuta li jaghraf id-dritt tal-attur u, kwantu tali, tinholoq il-htiega tal-vertenza (ara fost ohrajn **Improved Design Limited v. Antonia Grima** Prim Awla, 4 ta' Marzu 2004). Azzjonijiet merament dikjaratorji, per ezempju, lanqas huma ammissibbli. Dan il-principju jintrabat ghalhekk mal-htiega li min jiftah kawza jrid juri li ghandu l-interess li mhux biss jiskaturixxi minn xi disposizzjoni tal-ligi in kwantu dik il-ligi tkun qed tigi invokata, imma wkoll wiehed attwali u dirett. Kemm dan hu hekk johrog mill-ipotesijiet segwenti: x'jigri fil-kaz fejn il-Qorti tigi adita biex tiehu konjizzjoni ta' kawza fejn ghalkemm ikun manifestament jidher li tali interess guridiku huwa mankanti, il-parti mharrka tibqa' siekta? X'jigri fejn tali interess guridiku jkun prezenti fil-mument li l-kawza giet istitwita izda mbaghad isehhu cirkostanzi li jkunu jindikaw kjarament li tali interess min-naha tal-attur ma baqax jissussisti? Ghandha l-Qorti s-setgha li tissolleva hi stess *ex officio* tali karenza ta' interess? Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li r-risposta ghal dan l-ahhar kwezit hija <u>fl-affermattiv</u>, ghax il-Qorti mhix imsejha

biex taghti pronunzjamenti ta' natura akkademika jew fl-astratt, izda biex tirrizolvi vertenza bejn il-partijiet. Isegwi ghalhekk li l-ewwel aggravju tal-attur appellant huwa legalment infondat u qieghed jigi respint.

Dwar it-tieni aggravju

13. Fit-tieni aggravju, l-attur appellant jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament totalment skorrett tal-provi li kellha quddiemha bil-konsegwenza li waslet ghal decizjoni erroneja meta rriteniet li l-attur ma kellhux interess guridiku li jintavola din l-azzjoni. Ir-riferenza maghmula mill-ewwel Qorti ghall-kawza l-ohra (Citaz. Nru. 100/2006) kienet barra minn lokha ghaliex ghalkemm seta' jinghad li kien hemm konnessjoni ta' suggett, il-meritu ta' dik il-kawza kien wiehed "ghal kollox divers" minn dak tal-kawza in ezami.

14. Ikun utli qabel xejn li jigi precizat fil-qosor x'jitqies li jammonta ghal "interess guridiku". Kif tajjeb espost fis-sentenza fl-ismijiet: **UCIM Company Limited v. Martin Nathan**, Prim Awla tal-Qorti Civlili, 17 ta' Jannar 2001:

"......skond it-taghlim tal-awturi u l-bixra generali tad-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati, l-interess gie mfisser bhala *"la misura dell'azione"*. Mhux hekk biss, imma dan il-kejl irid juri tlett elementi, jigifieri jrid ikun (a) guridiku, billi jkun fih ipotesi tal-ezistenza ta' dritt u ta' ksur tieghu; (b) dirett, meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha u personali fis-sens li jirrigwarda lill-attur; u (c) attwali, fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, fi kliem iehor, il-ksur attwali ta' jedd fil-ligi konsistenti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen dritt li jappartjeni lid-detentur jew li lilu jisthoqq (ara wkoll sentenza **John Muscat et v. Rachelle Buttigieg et** Prim Awla tal-Qorti Civili 27 ta' Marzu 1990, Koll. Vol. LXXIV-III-481).

15. In succint, minn dak li jemergi mill-provi, jirrizulta li l-attur, b'kawza precedenti (Rikors Nru. 100/2006) li ghadha pendenti qieghed jimpunja kuntratt ta' bejgh li sar bejn Francis Schembri u s-socjeta` appellata Neptune's

Bar and Restaurant Company Limited fuq premessa ta' qerq, u b'talba li l-kuntratt ta' bejgh maghmul bejn dawn it-tnejn in data tat-3 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-nutar Joseph Tabone jigi dikjarat null u bla effett. In kawtela tal-interessi tieghu, inoltre, l-attur ottjena Mandat ta' Inibizzjoni kontra Schembri u s-socjeta` appellata sabiex dawn jinzammu milli "jipotekaw jew b'xi mod iehor jghabbu bid-dejn, jaljenaw jew jiddisponu mill-proprjeta` deskritta [hawn taht] favur terzi taht kwalunkwe titolu, jew milli jxekklu b'xi mod il-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, liema proprjeta` kienet giet ittrasferita mill-intimat Francis Schembri ghal fuq il-kumpanija intimata."

Mhux kuntent biz-zewg proceduri gudizzjarji surreferiti, l-attur intavola l-kawza in ezami dwar l-istess proprjeta` biz-zewg talbiet segwenti, jigiferi li l-Qorti a) tiddikjara li jekk il-proprjeta` fuq imsemmija tigi mghobbija bid-dejn, jew trasferita jew jigi mxekkel il-pussess vakanti, dan ser ikun ta' pregudizzju ghall-attur; (b) tinibixxi lill-kumpanija konvenuta milli taghmel l-affarijiet fuq imsemmija sakemm tigi deciza "definittivament il-kawza fl-ismijiet **Anthony Saliba v. Francis Schembri et** (Rikors guramentat numru 100/2006).

16. L-attur jargumenta li, in forza tat-tieni kawza huwa jrid jipprevjeni milli "il-kobba tigi mhabbla aktar milli hi b'maniggi ohra mill-appellat." Hu qieghed jipprova jittutela l-interessi patrimonjali tieghu, isostni l-attur, mill-eventwalita` potenzjali li jkollu jaghmel kawza futura biex jizvinkola l-istess proprjeta` "minn kull xkiel" li talvolta jista' fil-mori tal-ewwel kawza tghabbiha bih is-socjeta` konvenuta appellata. Hu (l-attur) jghid li m'huwiex jitlob "sempliciment il-konferma tal-Mandat ta' Inibizzjoni."

17. Din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-ferma konvinzjoni li jekk hemm parti li, fil-vertenza ezistenti bejn naha jew ohra, qeghda "thabbel il-kobba" aktar milli tinsab imhabbla fil-prezent, din hija proprju l-parti attrici stess, u mhux bil-maqlub. Kif korrettament gie ritenut mill-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata:

"Gialadarba s-socjeta` konvenuta hi inibita milli tiddisponi, tghabbi bid-dejn jew ixxekkel il-pussess vakanti tal-proprjeta` in kwistjoni u hemm diga` pendenti l-kawza ghall-jedd pretiz, m'hemm l-ebda utilita` ghall-kawza odjerna. Bla dubju, dikjarazzjoni li jekk is-socjeta` konvenuta ser tiddisponi, tghabbi bid-dejn jew ixxekkel il-pussess battal tal-proprjeta` l-attur ser isofri pregudizzju tad-drittijiet tieghu (li hi l-ewwel talba tar-rikors guramentat) ma tista' bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni tigi kwalifikata bhala l-jedd pretiz mill-attur. Fil-fatt wiehed mill-elementi ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni proprju l-pregudizzju li jsofri r-rikorrent jekk it-talba tieghu ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni tigi michuda. Minn dak li qieghed jitlob l-attur permezz tal-proceduri odjerni jidher bic-car li dan mhu qed jitlob xejn ghajr li l-Qorti tordna mill-gdid il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni *in vigore* u ser jibqa' hekk fis-sehh sakemm ikun hemm ordni differenti mill-Qorti."

Il-kawza in ezami mbaghad, lanqas ma tista' ggib lill-attur appellant ir-rizultat vantaggjuz u utli li ghadu jippretendi l-istess attur. Sensiela ta' argumenti, fil-maggor parti taghhom ripetittivi u xi minn daqqiet neboluzi, ma twassalx biex il-konvinciment ta' din il-Qorti, kif gia` espress, jigi skossat u kwindi varjat. Kull kumment addizzjonali jkun ghalhekk superfluwu.

Ghalhekk, dan it-tieni aggravju, bhal dak ta' qablu, huwa wiehed infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-attur appellant bl-ispejjez relattivi ghal dan l-appell kontra tieghu – dawk l-ispejjez relattivi ghall-ewwel sentenza jibqghu invarjati minn kif gia` deciz mill-Qorti tal-ewwel grad.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------