MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2010

Rikors Numru. 491/2009

St. George’s Park Co. Ltd (C264)
vs
Ann Pauline Beatrice Downer, Suzanna Caruana

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti, u li gie konfermat bil-gurament minn Anthony Borg, li bih esponiet:

1. Hu ghandu r-rapprezentanza guridika tas-socjeta` rikorrenti;

2. Illi s-socjeta` rikorrenti in forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta’ Ottubru 2008 (Dok A) xtrat mill-poter tas-socjeta` Middlessea Insurance p.l.c. (qabel maghrufa bhala Middlesea Insurance Company Limited) il-gardini u passaggi ta’ madwar il-blokk ta’ *flats* minghajr numru ufficjali jgib l-isem ta’ “Spinola” formanti parti mill-izvilupp maghruf bhala “Saint Geroge’s Park”,

San Giljan, liema gardini u passaggi ghandhom il-kejl superficjali ta’ circa mija u tmienja u sebghin metri kwadri (178mk) kif jidhru delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tal-akkwist tas-socjeta` rikorrenti fuq indikat u kopja tal-istess pjanta giet ukoll annessa mal-istess kuntratt tal-akkwist;

3. Illi s-socjeta` Middlesea Insurance Company Limited xtrat l-imsemmija gardini u passaggi flimkien ma’ zewg *flats* numri wiehed u tnejn (1 u 2) mill-imsemmi *block* mill-poter ta’ l-ahwa Burton skond att tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tal-5 ta’ April 1982 (Dok B);

4. Illi l-awtrici ta’ l-ahwa Burton, cioe` ommhom Joan Irene Burton kienet xtrat l-imsemmija zewg *flats* u *flat* numru tlieta (3) mill-imsemmi *block* flimkien mal-gardini u passaggi fuq imsemmija mill-poter proprju ta’ Saint George's Park Company Limited (is-socjeta` rikorrenti) skond l-att tan-Nutar George Bonello DuPuis tal-10 ta’ Novembru 1969 (Dok C);

5. Illi s-socjeta` Middlesea Insurance Company Limited *inter alia*, bieghet lil Catherine Connors il-*flat* numru wiehed (1) mill-imsemmi *block* bid-tgawdija mal-*flats* l-ohra ta’ l-istess *block* tat-toroq privati, passaggi u gardini pero` mhux il-proprjeta` ta’ l-istess kumditajiet skond att tan-nutar Patrick Critien tas-7 ta’ Dicembru 1990 (Dok. D);

6. Illi b'att tan-Nutar John Gambin tal-20 ta' Marzu 1997 (Dok E) l-imsemmija Catherine Connors bieghet lil Suzanne Cassano mart Robert Cassano, minnu legalment separata, nee` Caruana l-imsemmi *flat* numru wiehed (1) mill-imsemmi *block*, bit-tgawdija mal-*flats* l-ohra tal-istess *block* tat-toroq privati, passaggi u gardini (mhux proprjeta`) u saret riferenza biss ghall-kuntratt original tal-10 ta’ Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis fejn gie dikjarat [erronjament] li l-imsemmi *flat* numru 1 flimkien mal-*flats* numri 2 u 3 tal-istess *block* ghandhom il-proprjeta` esklussiva tal-imsemmija gardini u passaggi kif murija fil-pjanta annessa mal-istess att tan-Nutar Bonello DuPuis.

7. Illi l-imsemmija Suzanna Caruana, mart Robert Cassano, minnu legalment separata, bieghet lil Ann Pauline Beatrice Downer b'att tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok F) l-imsemmi *flat* numru (1) u gie dikjarat erronjament li l-imsemmi *flat* flimkien maz-zewg *flats* numri 2 u 3 tal-istess *block* ghandu l-proprjeta` esklussiva tal-gardini u passaggi delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969 fuq imsemmi;

8. Illi minn dak fuq espost il-proprjeta` ta' l-imsemmija passaggi u gardini ma kenitx tal-imsemmija Suzanna Caruana billi bil-kuntratt ta' l-akkwist taghha fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok E) hija ma kenitx akkwistat l-imsemmija proprjeta` tal-passaggi u gardini u ghalhekk dawn il-passaggi u gardini kienu ghadhom proprjeta` tas-socjeta` Middlesea Insurance Company Limited akkwistati minnhom bl-att tan-Nutar Spiteri Debono tal-5 ta' April 1982 (Dok B) li sussegwentement gew mibjugha lis-socjeta` rikorrenti bl-att tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Ottubru 2008 (Dok. A). Dan gie sahansitra rikonoxxut f'kuntratt ta' fidi ta' cens anness mar-rikors guramentat bhala Dokument G.

9. Illi dan l-ahhar certu Lino Mangion certament wara l-25 ta' Mejju 2007 illegalment u abusivament u minghajr ebda dritt validu fil-ligi beda jaghmel xi xoghol fl-imsemmija gardini u passaggi a kariku ta' l-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, li huma proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, u fil-fatt gie mwaqqaf mill-MEPA permezz ta' *Enforcement Notice*;

10. Illi kif jidher mill-kopji tar-ritratti mehudin minn direttur ta' l-attrici li gew annessi mar-rikors bhala Dok H, infethu aperturi godda ghal fuq il-proprjeta` tal-attrici kif ukoll tkabbru servitujiet bhal twieqi nbidlu f'bibien minghajr il-permess jew kunsens ta' l-attrici u dana kif jigi ippruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

11. Illi ghalkemm l-intimati Mangion u Downer mitluba biex jiddesistu minn dan l-agir illegali u abbusiv

billi dawn il-passaggi u gardini ma humiex proprjeta` taghhom huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li t-trasferiment mill-intimata Suzanna Caruana lill-intimata Ann Pauline Beatrici Downer bil-kuntratt tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok F) tal-passaggi u gardini huwa null u bla effett billi dawn il-passaggi u gardini [delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969] ma kienux proprjeta` ta' l-istess Suzanna Caruana kif qabel spjegat;

2. Konsegwentement tiddeciedi u tiddikjara li l-passaggi u l-gardini mixtrija mis-socjeta` rikorrenti bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Ottubru 2008 (Dok A) huma proprjeta` esklussiva tal-istess socjeta` rikorrenti;

3. Konsegwentement ukoll tiddikjara li x-xogholijiet esegwiti fil-proprjeta` ta' l-attrici inkluz il-ftuh u tkabbir ta' aperturi minghajr il-permess jew kunsens ta' l-attrici saru abbuzivament;

4. Konsegwentement ukoll tordna lill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti tirripristina l-proprjeta` ta' l-attrici fl-istat li kienet fil-mument tal-publikazzjoni tal-kuntratt tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok F) u dana taht supervizjoni ta' arkitett u inginier civili nominat minn din il-Qorti;

5. Fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogholijiet fiz-zmien prefiss minn din il-Qorti tawtorizza lill-attrici tesegwixxi x-xogholijiet taht supervizjoni ta' l-istess arkitett u inginier civili nominat fir-raba' talba u dana a spejjez ta' l-intimata .

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ l-intimata Suzanna Caruana li biha esponiet:

1. Illi preliminarjament qed jigi eccepit ir-“*res inter alios acta*" fis-sens li l-azzjoni kif proposta mill-attrici mhix legalment proponibbli peress li azzjoni ta’ nullita` tista’ tigi percepita biss minn xi hadd mill-partijiet kontraenti ghall-att li tieghu qieghed jintalab in-nullita` *in toto* jew in parti, u mhux ukoll minn terzi;

Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata m'hijiex il-legittimu kuntradittur in kwantu

i. L-esponenti bieghet dak li hija xtrat permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Gambin tal-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena 1997, u **xejn izjed**; Illi fil-fatt kuntrarjament ghall-dak inidkat mill-attrici fil-premessi taghha, l-intimata, permezz ta’ l-imsemmi kuntratt akkwistat minn Catherine Connors sehem indiviz tal-proprjeta` mertu ta’ din il-kawza, flimkien mal-appartament numru wiehed (1) fi blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali u jgib l-isem ta' Spinola formanti parti mill-izvilupp maghruf bhala "Saint George's Park" San Giljan. F'kaz li l-intimata ghandha tibqa’ fil-kawza ghandha tigi kjamata fil-kawza l-awtrici taghha u cioe` Catherine Connors;

ii. L- intimata m'hi tivvanta l-ebda dritt fuq il-proprjeta` in kwistjoni u dan stante li hija aljenat kwalunkwe dritt li kellha fuq l-art in kwistjoni permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Nicolette Shaw tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju tas-sena 2007, u dan qabel ma l-attrici allegatament xtrat xi dritt li issa qed tivvanta fuq l-art in kwistjoni. Ghalhekk hija l-konvenuta l-ohra Ann Pauline Beatrice Dower biss li tista’ tirrispondi f’kawza ghar-rivindika ta’ l-imsemmija proprjeta`;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante illi l-intimata akkwistat b'*bona fidi* sehem indiviz ta' l-imsemmija passaggi u gardini b'titolu tajjeb biex tittrasferixxi l-proprjeta` u kienet ilha tippossjedi din ghal aktar minn ghaxar (10) snin qabel ma effettivament ittrasferiethom lill-konvenuta l-ohra Ann Pauline Beatrice Downer;

4. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

5. Illi l-intimata hija estraneja ghax-xogholijiet reklamati mill-attrici;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimata.

Rat ir-risposta ta' Emanuel Mangion fil-kwalita` tieghu ta' mandatarju specjali tal-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer u dana in forza ta' prokura specjali datata 20 ta' Ottubru, 2009 li biha espona:

1. Illi t-talbiet attrici huma kollha kemm huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer akkwistat sehem indiviz mill-gardini u l-passaggi cirkondanti l-appartament numru 1, Spinola Court, St. George's Park, San Giljan, permezz tal-kuntratt datat 25 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella Shaw (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'F') mill-poter ta' Suzanna Caruana qabel Cassano li kienet *a sua volta* akkwistat l-istess proprjeta` permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'E') mill-poter ta' Catherine Connors. Catherine Connors kienet akkwistat l-istess proprjeta` permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'D').

Illi ghaldaqstant, u in kwantu s-sehem issa appartenenti lill-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer gie trasferit lilha, u in precedenza lill-awtrici taghha snin qabel il-kuntratt iffirmat bejn l-attrici u l-kumpanija MiddleSea Insurance p.l.c., il-kumpanija attrici qatt ma setghet tixtri u takkwista dak li llum qeghda tippretendi li hu taghha.

3. Illi jsegwi ghaldaqstant illi l-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer ghandha kull dritt tezegwixxi xoghlijiet fil-proprjeta` taghha.

4. Illi jsegwi ghalhekk illi l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.

5. Salvi l-eccezzjonijiet kollha ulterjuri permissibbli mil-ligi, jekk u meta jkun il-kaz.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>C1. Fatti tal-kaz:</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, is-socjeta` rikorrenti qed tittenta twaqqa' partijiet minn kuntratt ta' bejgh fl-Atti tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 li permezz tieghu gie trasferit lill-intimata l-ohra Ann Pauline Beatrice Downer sehem indiviz tal-passaggi u gardini cirkondanti l-appartament numru 1, Spinola Court, St George's Park, San Giljan. Illi fil-fatt kif jirrizulta mill-ewwel talba, din hija azzjoni li permezz taghha s-socjeta` rikorrenti qed titlob li dik il-parti tat-trasferiment li jikkoncerna l-passaggi u gardini imsemmija jigi dikjarat null.

Illi f'dan l-istadju qed tigi ezaminata l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimata Suzanna Caruana, u

cioe` l-eccezzjoni tar-*res inter alios acta* fis-sens li l-azzjoni kif proposta mir-rikorrenti mhix legalment proponibbli peress li azzjoni ta' nullità tista tigi percepita biss minn xi hadd mill-partijiet kontraenti ghall-att li tieghu qed jintalab in-nullità *in toto* jew in parti, u mhux ukoll minn terzi (ara verbal tal-10 ta' Novembru 2009 fol 83).

<u>C2. Sottomissjoni ta' l-intimata Caruana:</u>

L-intimata irreferiet ghall-artikolu 1212 tal-Kap 16 lijipprovdi:

"Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu soggett ghar-rexissjoni. "

Illi l-azzjoni ta' nullita` jew rexxissjoni giet imfissra mill-Giorgi fit-*Teoria delle obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano*, *Settima edizione*, Vol. III para 146 pagna 246:

"l'azione di nullita` o rescessione e` il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottendendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E` un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con - naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo."

U li wkoll, skond l-istess awtur Giorgi, sabiex tirnexxi kawza bhal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet :

"Affinche` l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulative di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva. "

A bazi ta' dan, l-intimata Caruana ssostni li fuq dak imsemmi taht il-(b), l-azzjoni tista' tigi istitwita biss minn xi

hadd mill-partijiet kontraenti u mhux minn terzi u li ghalhekk peress li s-socjeta` rikorrenti ma kenitx parti fil-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2007 ma tistax taghmel it-talba odjerna. Ghalhekk l-intimata argumentat li s-socjeta` rikorrenti messha ipproponiet dik ta' rivendika tal-proprjeta` u mhux dikjarazzjoni tal-proprjeta` jew tan-nullita` tal-kuntratt. Tirreferi ghal dak li kiteb il-Pacifici Mazzoni dwar l-azzjoni rivendikatorja fejn qal:
"L'azione rivendicatoria e` un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione".

Ghalhekk skond l-intimata, ir-rikors kellu jigi istitwit kontra l-attwali pussessur a tenur tal-Kap 16 art 322 fuq il-bazi ta' l-azzjoni *rei vendicatoria*, u kompliet li peress li hi m'ghandha ebda pussess ghax ittrasferit id-drittijiet taghha lill-intimata l-ohra Downer, m'ghandhiex tkun fil-kawza, u kompliet li m'hemmx it-talba bazika fejn l-intimata giet mitluba lura l-proprjeta` *de quo*.

Izda din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi ta' l-intimata Caruana u bazikament taqbel ma' dak sostnut mir-rikorrenti minhabba principalment li l-eccezzjoni ibbazata fuq il-principju ta' *res inter alios acta* mhuwiex kompatibbli ma' kuntratt pubbliku [artikolu 996 tal-Kap 16]. Infatti meta tigi trasferita proprjeta` ta' immobbli jew xi jedd fuq dawn il-hwejjeg b'kuntratt, f'ebda kaz ma jkollu sehh qabel ma dan jigi registrat fl-ufficcju tar-Registru Pubbliku. Min jakkwista jkun qed jakkwista d-drittijiet ta' min jittrasferixxi jekk dan jghaddihomlu, u certament ma jistax jakkwista aktar minn dak li kellu min ittrasferixxa permezz tal-kuntratt.

Huwa veru li l-artikolu 1001 tal-Kap 16 jispecifika li l-kuntratti ghandhom effett biss bejn il-partijiet li jikkuntrattaw, u li terza persuna mhix marbuta b'kuntratt li ma kenitx fih. Izda dan huwa mxejjen mill-fatt li l-intimata Caruana ghandha interess guridiku u cioe` interess dirett, legittimu u attwali.

Fil-kawza fl-ismijiet **Tabone Maria et vs Schembri Joseph** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-30 ta' Jannar 2007 intqal:
"Dwar il-kuncett ta' l-interess guridiku, jibda biex jinghad, li;

Fil-kawza fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] inghad li biex wiehed jista' jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.

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

L-interess irid ikun guridiku, cioe` bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta' l-atturi. (**Mattirolo** Vol. I pag.50; **Mortara** VolI p.588;). Il- **Mattirolo** f'dan ir-rigward jispjega li:
"L'azione compete soltanto e tutela dei diritti; l'interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d'altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` 'injuria datum', se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni.

L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali cjoe jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe.** deciza mill-Qorti ta' L-Appell fid-29 ta' Jannar 1997). Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' l-attwalita` tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Civili datat 17 ta' Frar 1993.

Illi gie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, u jista' jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi noe et** Prim Awla Qorti Civili deciza fit-13 ta' Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey,** Appell Civili deciz fil-15 ta' Dicembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin,** Prim'Awla Qorti Civili deciz fit-28 ta' Marzu 2003).

Dan il-principju gie ribadit fil-kawza **Falzon Sant Manduca vs Weale,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta' l-attur, izda dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku. Il-Qrati taghna, sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza anke fen la tista' tirbah il-kawza u lanqas tista' tigi kkundannata, imma biss ghaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-integrita` tal-gudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Mejju 1995).

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

- irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]

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

Ir-rikorrenti mhux qed tfittex it-thassir kollu tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2007 izda qed titlob biss in-nullita` tal-kuntratt limitatament ghal dik il-parti tal-kuntratt fejn l-intimata Caruana ittrasferiet il-gjardini u l-passaggi mertu tal-kawza. Il-bazi ta' dan hija li skond ir-rikorrenti, dawn ma kienux jappartjenu lil Caruana izda lil MiddleSea Insurance Company Limited li *a sua volta* ittrasferiet lil dawn lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Ottubru 2008. infatti fl-imsemmi kuntratt li qed jigi attakkat l-intimata Caruana ittrasferiet il-gjardini u l-passaggi lil Downer meta skond ir-rikorrenti ma kenitx proprjetarja ta' l-istess gjardini u passaggi madwar il-blokk Spinola.

Il-kuntratt ta' trasferiment bejn Caruana u Downer ma holoqx stat ta' fatt biss bejniethom izda fuq terzi u dan meta gie insinwat fir-Registru Pubbliku. B'hekk l-imsemmi kuntratt ma kienx jikkoncerna biss lil Caruana u Downer izda ghandu effetti fuq kulhadd.

Inoltre, l-intimata Suzanna Caruana, ghandha interess guridiku fil-kawza u ghalhekk hija mehtiega l-prezenza taghha f'dawn l-atti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad din l-ewwel eccezzjoni.

Spejjez ta’ din l-eccezzjoni kontra l-intimata Caruana.

Il-kawza tibqa’ differita ghall-kontinwazzjoni ghat-22 ta’ Novembru 2010 fid-9.30 a.m.

< Sentenza In Parte >

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