MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 38/2005/1

Doris Salomone mart Joseph f'isimha proprio u ghan-nom ta' l-imsefrin Pilippa sive Phylis Muscat mart Frank Muscat u Carmel Camilleri lkoll ahwa Camilleri u Joseph Camilleri u Marianna Gauci mart Anthony

vs

Anthony Catania

SENTENZA PRELIMINARI

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru lil intimat il-fond 42, Triq Gafa, Mosta bil-kera ta' Lm50 li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza 11 ta' Mejju, 2005.

Illi r-rikorrenti jridu jkunu awtorizzati li jirriprendu l-pussess tal-fond mikri stante illi l-inkwilin ghadda l-kirja u l-uzu lil ibnu Michael jew kumpanija b'personalita guridika distinta u dan minghajr il-kunsens tas-sidien.

Illi mhux qed isir uzu mill-istess fond kif kien pattwit u cioe bhala store ghal business li Anthony Catania kellu f'fond vicin u cioe' ta' hawker tad-drappijiet.

Illi l-inkwilin jew haddiehor bil-kunsens tieghu waqqa' l-fond de quo u ghalhekk ghamel kambjament u hsara konsiderevoli tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaworizzahom 1. illi jirriprendu pussess tal-fond 42, Triq Gafa, Mosta u 2. jipprefiggi zmien qasir u perentorju biex jizgombra mill-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat Anthony Catania li tghid:

1. Illi huwa gie mharrek inutilment peress ili huwa mhux legittimu kontradittur, u dan in vista tal-fatt kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza, illi l-esponent mhux l-inkwilin tal-fond 42, Triq Gafa, Mosta.

2. Illi l-inkwilin huwa iben l-esponent Michael Catania u ghalhekk hija zbaljata l-ewwel premessa tar-rikorrenti meta jinghad illi 'l-esponent ghadda l-kirja u l-uzu lil ibnu Michael jew kumpanija b'personalita' guridika distinta minghajr il-kunsens tas-sidien'.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad ukoll illi l-inkwilin Michael Catania qed jaghmel uzu mill-fond lilu nikri skond kif pattwit u cioe' bhala store.

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes.

Ra wkoll ir-risposta ulterjuri ta' l-intimat Anthony Catania li tghid:

Illi wara illi fis-seduta li ghaddiet l-esponent ta' ruhu b'notifikat bir-rikors promotur ki emedat, qieghed jipprezenta ir-risposta ulterjuri tieghu.

Illi saret zieda fil-premessi fir-rikors promotur fis-sens illi qed jigi premess u allegat illi *l-inkwilin jew haddiehor bil-kunens tieghu waqqa' l-fond de quo u ghalhekk ghamel kambjament u hsarat konsiderevoli fil-fond* – u dan zdied bhala premessa ghat-talbiet maghmula fir-rikors promotur.

Illi dan huwa ghal kollox nfondat fil-fatt u fid-dritt, mhux biss ghar-ragunijiet gja indikati fir-risposta originali, izda wkoll peress illi mhux minnu illi l-inkwilin jew nies imqabbda minnu waqghu il-fond de quo.

Filwaqt illi huwa minnu illi l-fond de quo waqa', dan sar bil-konoxxenza u bil-kunsens espress tas-sidien minn persuni li maghhom l-istess sidien innegozjaw, u f'dan is-sens qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok MC l-kuntratt tal-bejgh tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi ghalhekk una volta illi l-fond illum ma ghadux jezisti bil-konoxxenza u bil-kunsens espress tas-sidien, ftit wiehed jifhem l-iskop u l-interess illi r-rikorrenti jista' ghandhom f'dawn il-proceduri sabiex l-mittent jivvaka minn post illi ma' ghadux jezisti – u dan fid-dawl tat-talba li qed issir lil dan il-Bord, ossia – *illi jirriprendu pussess tal-fond 42, Triq Gafa, Mosta u jipprefiggi zmien qasir u perentorju biex jizgombra mill-istess fond.*

Bl-ispejjes u b'rizerva ghal risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semgha l-provi dwar din l-eccezzjoni:

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra, ikun opportun riepilogu tal-*iter procedurali* f'dan ir-rikors. Fis-6 ta' Mejju 2005, ir-rikorrenti ipprezentaw ir-rikors promutur li ghalih l-intimat wiegeb b'risposta fit-2 ta' Gunju 2005 kontenenti eccezzjonijiet preliminari. Wara li bdew jinstemghu ix-xhieda, r-rikorrenti talbu b'success zieda fil-kawzali u dan skond digriet tat-3 ta' Mejju 2006, ghal-liema zieda l-intimati taw ruhhom b'notifikat fis-seduta tat-12 ta' Marzu 2008. B'risposta ulterjuri tat-3 t'April 2008, l-intimati eccepew, oltre li t-talba hija infondata fill-fatt u fid-dritt, in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti. Fis-seduta tal-10 ta' Marzu, 2010, l-avukat difensur tal-intimati talab li jkun awtorizzat jipprezenta risposta ulterjuri wara x-xhieda ta' Joseph Camilleri tal-4 ta' Gunju 2008 u l-Bord kien laqa' t-talba. Din ir-risposta ulterjuri baqghet ma saritx sas-seduta tal-21 ta' Gunju 2010 u permezz ta' nota tat-8 ta' Lulju 2010, l-intimat gharraf lill-Bord illi "r-risposta ulterjuri dwar in-nuqqas ta' <u>interess guridiku tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri</u> tinsab a fol.21 tal-process, kif pprezentata fit-3 ta' April 2008". Tajjeb li jkun senjalat ghalhekk illi l-intimat kien talab li jipprezenta risposta ulterjuri fl-10 ta' Marzu, 2010 izda meta ingibditlu l-attenzjoni li ma kienx ghadu intavola r-risposta, l-intimat jghid li r-risposta fil-fatt kienet intavolata fit-3 t'April, 2008. Il-Bord hu tal-fehma li din kellha tkun rilevata qabel kull konsiderazzjoni ohra;

Ikkonsidra:

Illi wiehed mir-rikorrenti, Joseph Camilleri, xehed illi dan il-fond kien originarjament mikri lil Michael Catania u wara l-mewt tieghu, Anthony Catania kien rikonoxxut bhala l-inkwilin li da parti tieghu ghadda kollox lill-ibnu Michael Catania minghajr il-kunsens tas-sidien u dan saru jafuh meta hu stess talab li r-ricevuta tal-kera tinkiteb fuq ismu peress illi kien ha lahaq u ha kollox hu. Xehed ukoll illi Michael Catania llum jiggestixxi in-negozju ta' missieru, llum pensjonant, tramite kumpanija. L-ewwel u t-tieni eccezzjoni jistghu jitqiesu bhala eccezzjoni wahda fejn l-

intimat jinsisti illi l-inkwilin huwa ibnu, Michael Catania. Minkejja din l-eccezzjoni, l-intimat ma ressaq l-ebda prova in sostenn tal-istess;

Illi ghalhekk ftit hemm x’jinghad dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet meta l-intimat jghid li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghaliex il-kera llum ssejjah lil Anthony Catania u mhux lil ibnu Michael.

Ghal dawn il-motivi, l-eccezzjonijiet preliminari sollevati permezz tar-risposta tat-2 ta’ Gunju 2003 qed ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-intimat;

Dwar l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ interess guridiku, kif, gia inghad, din saret permezz ta’ risposta ulterjuri tat-3 t’April, 2008 u hija fil-fatt eccezzjoni fuq zewg binarji. L-ewwel aspett ta’ din l-eccezzjoni huwa li r-rikorrenti m’ghandhomx sidien tal-fond mertu tal-kawza filwaqt illi t-tieni aspett jimmira lejn il-argument li l-Bord adit b’din il-kawza ma jistghax jilqa’ t-talba ghall-zgumbrament stante li l-fond twaqqa mis-sidien l-godda. Il-Bord ra d-dokumenti esebiti mill-intimat fejn mid-Dok MC a fol 22 *et seq* jirrizulta illi r-rikorrenti kienu bieghu lil terzi il-fond in kwistjoni, liema terzi akkwirenti iddikjaraw illi kienu ghamlu arrangamenti mal-inkwilini tal-fond, liema fond llum huwa mwaqqa u qed ikun kostruwit mill-gdid mill-kumpraturi u dan bil-konoxxena u kunsens tal-vendituri. F’dan l-istess dokument, atti Nutar Malcolm Mangion 31.3.2006, ir-rikorrenti kienu rrizervaw favur taghhom id-drittijiet litigjuzi kontra l-inkwilin/okkupant. Inoltre, Joseph Camilleri, wiehed mir-rikorrenti, ikkonferma illi l-fond in kwistjoni llum huwa mibjugh u jghid li l-intimat kien akkwista garage minflok ir-remissa mertu tal-kawza u dan minghand il-kumpraturi. Jidher ghalhekk illi dan il-fond twaqqa qabel biss sar l-att finali ghal-vendita tieghu;

Tajjeb ghalhekk li jinzamm fil-mira illi din il-kawza kienet proposta fis-6 ta’ Mejju, 2005. Fil-31 ta’ Mejju 2006 ir-rikorrenti trasferew b’titolu ta’ bejgh dan il-fond li, izda, kien gia twaqqa mill-akkwirenti fil-mori tal-konvenju bejn il-partijiet u jirrizulta li l-kompraturi kienu ghamlu ftehim separat ma’ l-inkwilin. Fin-nota taghhom, tas-17 ta’

Novembru 2010, ir-rikorrenti iddikjaraw illi nonostante dan it-trasferimenti huma rrizervaw favur taghhom id-drittijiet litigjuzi u dan ghaliex l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat kellha effett fuq il-prezz miftiehem ghall-bejgh tal-fond u kawza ta' hekk sofrew danni konsiderevoli;

Harsa lejn gurisprudenza in rigward turi illi din hija konkordi f'diversi elementi. Fil-kawza fl-ismijiet **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi et PA 23.03.2003** kien deciz illi l-attur ma kellux interess guridiku ghaliex huwa kien iddispona mill-art tieghu wara li ghamel kostruzzjoni fuqha u ghalhekk ma setax jipproponi domanda f'gudizzju u jmantni l-istess jekk ukoll ma kellux interess fiha:

Kif akkolt fil-gurisprudenza "biex wiehed jipproponi domanda f'gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn li jkollu interess fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utli jew vantaggjuz" ("**Beatrice Manche noe –vs- Maria Montebello**", Appell Civili, 13 ta' Frar 1953), "b'mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduci tali rizultat ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi" ("**Giuseppe Camilleri et –vs- Giuseppe Sammut et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Jannar 1953) u jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta ("**Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et**", Appell Civili, 27 ta' Mejju 1991; "**Albert Calleja –vs- Orazio Micallef**", Appell Civili, 1 ta' April 1992);

Dik il-Qorti rriteniet illi dan l-interess jehtieg li jkun konkret u mhux ipotetiku. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-interess guridiku taghhom, issa li ddisponew mill-immobbli mertu tal-kawza, jikkonsisti fil-fatt illi rrizervaw favur taghhom id-dritt litigjuz kif ukoll li huma intenzjonati li jipprocedu kontra l-intimat ghad-danni minnhom sofferti konsistenti fil-bejgh tal-istess immobbli bi prezz ridott. Izda jispetta lir-rikorrenti juru kif dan il-Bord jista' qatt jilqa' t-talba taghhom sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond u jizgomba lill-intimat mill-istess fond issa li l-fond jappartjeni lill-terzi, twaqqa minnhom u rega inbena taht forma ohra. Fil-kawza **Joseph Zammit vs Carmelo Dingli et deciza fid-9 ta' Mejju 2005 (APP Civ 771/2001/1)** kien ritenut hekk:

Kif il-Qorti tal-Appell irriteniet fis-sentenza Darmenia vs l-Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier, deciza fit-18 ta' Frar 1966 "(F)is-sistema aktarx segwit mill-Qrati taghna, ghad li m'humiex projbiti domandi diretti ghall-otteniment ta' semplici dikjarazzjoni li tista tkun preordinata ghal domanda ohra definittiva jew finali, avvolja din ma tkunx dedotta, jehtieg illi l-Qorti tkun perswaza illi dak ir-rimedju l-iehor jista' jinghata; jekk ir-rimedju konsegwenzjali mhux ottenibbli mill-Qorti, id-dikjarazzjoni ma tinghatax." Dan il-principju gie diversi drabi ribadit mill-Qrati Maltin. Konsegwentement, id-dikjarazzjoni li talab l-attur appellant fic-citazzjoni tieghu tista tigi kkunsidrata biss jekk il-qorti tkun perswaza li jekk jottjeni din id-dikjarazzjoni, tali dikjarazzjoni tkun tista' tifforma l-bazi ghall-proceduri ohra, cioe' ghall-proceduri [f'dak il-kaz] ta' ritrattazzjoni.

Fil-kaz appena citat, l-attur ritrattant ttenta jottjeni dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, illi s-sentenza ottenuta mill-konvenut mill-Bord li Jirregola l-Kera kienet hekk ottenuta b'dikjarazzjonijiet foloz da parti tal-konvenut u b'ezitu favorevoli kien fi hsiebu jintavola proceduri ta' ritrattazzjoni quddiem l-istess Bord. Il-Qorti tal-Appell kkonfermat ic-cahda tal-ewwel Qorti izda l-insenjament citat *supra* ghandu applikabilita' ghall-kawza odjerna meta jippuntwalizza l-aspett tad-domanda preordinata. Dan il-Bord iqis illi huwa ta' massima importanza illi jinzamm fil-mira l-fatt illi t-talba tar-rikorrenti issa qatt ma tista' tkun akkolta. Di piu', r-rikorrenti ma ressqu ebda prova li tista' turi li kkawtelaw id-drittijiet taghhom kontra l-intimat ghad-danni futuri u ma jidhirx li nnizjaw proceduri kontra tieghu ghal dan il-ghan jekk jista' b'xi mod ikun konsiderat li l-procedura odjerna tista' tkun ta' utilita' ghall-proceduri futuri.

Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Av. Dr. Francis Lanfranco et**, kienu elenkati b'mod ezawrenti l-elementi tal-interess guridiku fejn il-Qorti rrikonoxxiet fost ohrajn l-principju li l-interess mhux necessarjament ikun ikkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid izda jista' jkun wiehed morali

"imbasta l-jedd ma jkunx wiehed ipotetiku". Opportunement qed tkun citata din il-parti dispositiva ta' din is-sentenza meta l-Qorti rriteniet hekk:

Dawn il-principji huma s-segwenti:
(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.
(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoq;
(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmula kontriha.
(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi.
(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk linteress jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;
(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;
(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;
(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku.
(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharek bla

ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Mill-fatti rakkolti fil-kaz in dizamina huwa evidenti li l-interess guridku ma baqax jissussiti “matul il-hajja kollha tal-azzjoni” u l-interess tar-rikorrenti “ma jwassalx ghal rizultat ta’ utilita’ u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd”

Ghal dawn il-motivi, jilqa’ l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimati dwar n-nuqqas ta’ interess guridiku u jillibera lill-istess intimat mill-osservanza tal-gudizzju

L-ispejjez huma a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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