MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 1660/1993/2

George Laferla u Joseph Laferla u b'nota tas-sittax (16) ta' Marzu, 1998 Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino assuma l-atti tal-kawza minflok Joseph Laferla

v.

Joseph Lauri u Victoria Lauri bhala Diretturi a nom u in rappresentanza tas-socjetà *Anastasi & Sons* u b'digriet tas-sitta (6) ta' Frar, 1995 giet mizjuda l-kelma *Ltd*. u b'digriet tal-erbatax (14) ta' Mejju, 1999 l-isem tal-konvenuti gie trasfuz f'isem is-socjetà *Anastasi & Sons Ltd*. u b'digriet tat-tlieta (3) ta' April, 2000 is-

socjetà *J.L. & Sons Limited* giet ammessa sabiex tintervjeni *in statu et terminis*

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fl-allura Qorti tal-Kummerc illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi huma komproprietarji tal-immobili konsistenti fi hwienet li jgibu in-numru 44, Tower Street, Sliema, u n-numru 1 Tigné Street, Sliema iz-zewg fondi huma contigui; li l-precedenti proprietarji tal-istess fondi, li taghhom l-atturi huma l-attwali successuri kienu kkoncedew b'enfitewsi temporanea ghall-42 sena mill-15 ta' Awissu 1951 lil William Sanderson l-imsemmija immobili, skond att pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech tas-16 ta' Awissu 1951 (Dok A), liema enfitewsi temporanea giet terminata fil-14 ta' Awissu 1993; li fis-6 ta' April 1964 William Sanderson kera l-imsemmija fondi bhala hwienet lis-socjetà *Sanderson Co Ltd* ghal 4 snin *di fermo* u 4 snin *di rispetto* (Dok B); li l-imsemmija socjetà *Sanderson Co Ltd* spiccat li tesisti fis-27 ta' Gunju 1966 kif jirrisulta mill-annessa dikjarazzjoni ufficjali tar-Registratur tas-Societajiet (Dok C) izda ciò nonostanti l-istess socjetà allura inesistenti bi skrittura tad-29 ta' Settembru 1975 (Dok D) ikkoncediet b'titolu ta' lokazjoni l-imsemmija zewg hwienet lis-socjetà konvenuta li sallum ghadha qieghda tokkupahaom u tiggestihom; li s-socjetà konvenuta qeghda tiddetieni l-istess hwienet minghajr titiolu validu fil-ligi peress li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni huma irrisorii u illeciti, b'mod li l-atturi ma ghandhom ebda obbligi, fuq il-basi legali prevista mid-disposizzjonijiet legislativi li jispecifikaw il-kondizjonijiet, li tahthom dawk l-obbligi jidhlu *in vigore*; talbu ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara u tiddeciedi: 1. li s-socjeta` konvenuta qeghda tiddetieni l-fondi numru 44, Tower Road, Sliema u numru 1 Tigné Street, Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li sija l-lokazzjoni fiha innifisha kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-lokazjoni tal-istess fondi applikabli sal-14 ta' Awissu 1993 ma kienux tali li jimponu l-obbligu fuq l-atturi proprietarji li jirrikonoxxu l-istess lokazjoni u; 2. li s-socjetà konvenuta tigi kundannata

tizgombra mill-istess immobili f'terminu qasir u perentorju li jigi mill-Qorti stabilit; b'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni u bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Marzu 1992, harrek (*sic*) lill-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata minn Joseph Laferla, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph Lauri u Victoria Lauri nomine illi permezz taghha eccepew:

1. Preliminarjament l-eccipjenti nomine m'humiex il-legittimi kontradditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Fit-tieni lok in-nullità tac-citazzjoni, stante illi jonqos fil-kontradditturi l-awturi tal-eccipjenti nomine;

3. Bla pregiudizzju l-eccipjent (*sic*) qed jokkupa l-fondi b'titolu ta' lokazzjoni u l-kera favur tieghu saret b'kundizzjonijiet gusti u fir-rispett tal-Artikolu 1530 Kod. Civ. jekk japplika;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti nomine, guramentata minn Joseph Lauri, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvnuti nomine illi permezz taghha eccepew:

Illi peress illi hemm konnessjoni bejn il-meritu ta' dina l-kawza u dak tal-kawza fl-ismijiet *Joseph Laferla et vs Carmelo sive Charles Attard* (Citaz. 803/94 FGC) jew b'xi mod id-decisjoni ta' wahda tista' tolqot id-decizjoni ta' l-ohra, iz-zewg kawzi ghandhom jigu mismughin flimkien a tenur ta' l-Artikolu 793 tal-Kap. 12;

Rat is-sentenza moghtija mill-allura Qorti tal-Kummerc fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu, 1995 illi permezz taghha

giet michuda l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti nomine bl-ispejjez relativi kontra taghhom;

Rat is-sentenza ta’ dina l-Qorti, diversament komposta, tad-disgha u ghoxrin (29) ta’ April, 1996 illi permezz taghha giet konfermata l-imsemmija sentenza tat-22 ta’ Marzu, 1995 u gie michud l-appell interpost mill-istess sentenza mill-konvenuti nomine, bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjetà konvenuta, ipprezentata fil-hamsa (5) ta’ Frar, 2001 (fol. 365), illi permezza taghha eccepiet:

1. Il-karenza ta’ interess guridiku tal-atturi;

Rat id-dkjarazzjoni relativa tas-socjetà konvenuta, guramentata minn Marcus Lauri;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-tnejn (2) ta’ Mejju, 2002 illi permezz taghha l-Qorti ddecidiet hekk:

“… filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet ta’ l-atturi kif maghmula, tilqa’ l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjetà konvenuta, u tghaddi biex tillibera l-konvenuti kollha mill-osservanza tal-gudizzju.

“Bl-ispejjes kollha kontra l-istess atturi”;

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

“Illi f’din il-kawza l-atturi qed jallegaw li huma l-utilisti tal-fond li jgib in-numru 44, Tower Street, Sliema, liema fond, l-awturi taghhom, kienu ikkoncedew in lokazzjoni, liema kirja illum tinsab f’idejn il-konvenuti. L-atturi qed jitolbu, issa li t-titolu ta’ l-awturi taghhom skada, li jkunu awtorizzati ma jonorawx il-kirja *in corso* peress li dik il-lokazzjoni ma kienetx saret taht kundizzjonijiet gusti.

“Illi rrizulta, però, li fil-kors tas-smigh ta’ din il-kawza, it-titolu li kellhom l-atturi skada, u l-propjetà kienet giet

moghtija b'titolu ta' enfiteusi mill-padrun dirett lis-socjetà intervenjenti, u cioè, dik J.L. and Sons Limited. Ghalhekk, il-konvenuti, *tramite* nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri, eccepew li l-atturi tilfu t-titolu ta' enfitewsi temporanja fuq l-imsemmi fond u b'hekk m'ghadx ghandhom interess guridiku fil-kawza.

"Huwa risaput li l-interess ta' l-attur f'kawza jrid jibqa jissusisti matul il-hajja ta' l-azzjoni, ghaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista' tissokta (ara Calleja vs Micallef deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' April, 1992, u Sammut vs Attard deciza wkoll mill-istess Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Frar, 1993).

"Illi, f'din il-kawza, m'hemm l-ebda dubju li meta c-citazzjoni odjerna giet presentata, l-atturi kellhom l-interess mehtieg biex jippromuovu l-kawza. Illi, però, u fuq dan m'hemm l-ebda kontestazzjoni, mill-15 ta' Dicembru, 2000 bdiet tiddekorri koncessjoni enfitewtika gdida a favur tas-socjetà J.L. and Sons Limited, filwaqt li skadiet il-koncessjoni enfitewtika temporanja li kellhom l-atturi. Minn dan isegwi li l-atturi m'ghadx fadallhom interess f'din il-kawza, u dan peress li m'ghadx ghandhom titolu fuq il-fond. Kwalunkwe dikjarazzjoni li tista' tinghata dwar il-validità o meno tal-lokazzjoni ma tistax tkun ta' ebda vantagg jew interess ghall-atturi, u dana peress li l-fond ma jistax aktar jirriverti ghandhom, lanqas battal, peress li spicca kull dritt li qatt kellhom fuq l-istess fond.

"Illi l-atturi qed jargumentaw li l-interess guridiku ghadu jezisti sallum billi l-atturi xorta jistghu jirrekaw rizultat utili u vantagguz mill-ezitu ta' l-ewwel zewg talbiet kontenuti fic-citazzjoni taghhom b'mod illi f'kaz ta' sentenza favorevoli jkunu jistghu jipproponu d-domandi konsegwenti taghhom fil-konfront tal-konvenuti - f'gudizzju separat ghad-danni subiti mill-atturi u ghall-kumpens gust dovut lilhom naxxenti mill-okkupazzjoni illegali tal-fondi in kwistjoni matul il-perjodu tal-11 ta' April, 1992 sal-14 ta' Dicembru, 2000. L-atturi in sostenn ta' dan l-argument ikkwotaw mis-sentenza *Ignazio Gatt vs Michael Debono et* (deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 1983). L-ewwel Qorti kienet qalet; '*izjed hemm bzonn li l-Qorti*

tkun perswaza li hemm dak l-interess anke pre-ordinat ghal kawza ohra, u li dik id-dikjarazzjoni hekk ottenuta tkun tifforma l-bazi ta' kawza ohra li ssir fil-futur'. Il-Qorti ta' l-Appell però qalet li kien hemm bzonn li l-ewwel Qorti tisma' l-provi tal-partijiet sabiex tasal ghall-konkluzjoni jekk kienx hemm interess guridiku fis-sens li tara jekk it-talba ghal dikjarazzjoni kienet pre-ordinata ghall-azzjoni ohra ghad-danni. F'dak il-kaz l-attur talab biss dikjarazzjoni. Fil-kaz odjern l-atturi, fi ftit kliem, qed jitolbu:

(i) dikjarazzjoni li l-istess fond irriverta ghand l-esponenti skond il-ligi hieles minn kull piz u lokazzjoni;

(ii) li hadd mill-konvenuti m'ghandu favur tieghu xi dritt ta' lokazzjoni, jew titolu iehor validu skond il-ligi fil-konfront ta' l-esponenti; u inoltre

(iii) kundanna ghal zgumbrament.

"Illi huwa car fil-fehma tal-Qorti l l-atturi m'humiex se jirrekaw xi rizultati utili u vantagguz[i] ghalihom minhabba l-fatt li huma spiccalhom kull dritt fuq il-propjetà in kwistjoni stante li skadiet il-koncessjoni enfitewtika. Dan hu korroborat ukoll mis-sentenza <u>Pitero Paolo Borg vs Giuseppe Caruana</u> (deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Dicembru, 1984 - Appell Sede Civili). L-ewwel Qorti kienet ikkummentat hekk:

'*L-attur jikkontendi li ghandu interess f'din il-kawza ghaliex kemm-il darba tispicca b'ezitu favorevoli ghalih, allura imbaghad jimpunja, wkoll it-testment precedenti. Izda dan l-argument ghalkemm ingenjuz ma jregix, ghaliex l-interess f'din il-kawza jrid ikun konkret, u mhux ipotetiku*'.

"Illi l-Qorti ta' l-Appell qalet li l-attur appellant kien qed jallega li l-interess li ghandu hu li jaghmel il-kawza prezenti bhala l-ewwel stadju ta' zewg stadji ntizi biex jimpunja zewg testmenti però dan ma kienx qabel mal-interess indikat fic-citazzjoni. Dan ghaliex '*L-interess li huwa l-mizura ta' l-azzjoni (XXXVII.II.608), li huwa l-bazi tal-azzjoni (Vol XXIX.I.891) ghandu jirrizulta mic-citazzjoni*.'

"Illi din il-Qorti taqbel perfettament ma' din l-argumentazzjoni stante li l-interess guridiku li jrid jissusisti huwa naturalment fil-kawza kif proposta u dejjem fil-kuntest tat-talbiet attrici, u in vista tar-risultanzi fuq indikati ghandu jsegwi li t-talbiet attrici kif proposti m'ghandhom illum l-ebda effett fil-konfront tal-istess atturi u dan mill-mument li huma ma baqghux propjetarji tal-fondi *de quo*."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:
"… illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma l-precitata sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-2 ta' Mejju 2002, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi filwaqt illi tikkonfermaha in kwantu illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet atturi fil-meritu, thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn ordnat li l-istess kawza tigi deciza bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi, u minflok tordna li l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi jigu sopportati mis-socjetà konvenuta";

Rat ir-risposta tas-socjetà konvenuta appellata illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi l-appell ghandu jigi michud u illi s-sentenza appellata ghandha tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Rat illi s-socjetà intervenuta fil-kawza, debitament notifikata, naqset illi tipprezenta risposta;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-uniku aggravju illi l-atturi avanzaw kontra s-sentenza appellata jirrigwarda l-kap ta' l-ispejjes;

Dak illi qed jissottomettu l-atturi fir-rikors ta' appell in sostenn ta' l-imsemmi aggravju taghhom huwa illi, la

darba fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ikkonstatat (pagina 5 tas-sentenza):
“Illi, f’din il-kawza, m’hemm l-ebda dubju li meta c-citazzjoni odjerna giet presentata, l-atturi kellhom l-interess mehtieg biex jippromuovu l-kawza …”,
fi kliem ir-rikors ta’ appell:

“… l-Ewwel Onorabbli Qorti ma messhiex ghaddiet sabiex tikkundanna lill-atturi jhallsu l-ispejjez tal-kawza, semplicement ghaliex dan l-interess ma’ baqax jissusisti tul il-process shih tal-istess kawza”’

ghaliex, fil-fehma ta’ l-appellanti, ghall-fini tal-kap ta’ l-ispejjes tal-kawza, dejjem fi kliem ir-rikors ta’ appell:
“… l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha d-dmir li tezamina bir-reqqa (a) ic-cirkostanzi li wasslu ghal din il-karenza ta’ interess guridiku fil-mori tal-kawza (cjoè minhabba raguni illi fuqha l-appellanti ma kellhom ebda kontroll - it-terminazzjoni taz-zmien enfitewtiku) u (b) wkoll x’kienet tkun, jew x’kien ikollha tkun, id-decizjoni dwar l-ispejjes kieku l-kawza giet deciza qabel ma spicca dan l-interess guridiku tal-esponenti bit-terminazzjoni ta’ l-enfitewsi”;

Imbaghad, fir-rikors ta’ appell, dwar (a) u (b), l-appellanti jissottomettu illi, peress illi meta skada t-titolu enfitewtiku (jew ahjar subenfitewtiku) taghhom l-istadju tal-gbir tal-provi kien già inghalaq u, peress illi mill-istess provi “… jirrizulta ampjament li s-s-socjetà konvenuta ma kellhiex titolu validu ta’ lokazzjoni li d-direttarju (jew subdirettarju [*i.e.* l-atturi]) kien obbligat jirrikonoxxi a termini tal-artikolu 1530 tal-Kodici Civili”, l-ispejjez tal-kawza “… ma messhom qatt, minkejja l-liberazzjoni tal-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, jigu attribwiti lill-atturi, izda biss lis-socjetà konvenuta”;

Ikkunsidrat:

Illi dawn is-sottomissjonijiet kollha ta’ l-appellanti m’humiex validi ghaliex, sabiex isir dak illi qed jippretendu l-appellanti skond l-istess sottomissjonijiet, dina l-Qorti tkun trid tinvesti l-meritu tal-kawza, ezercizzju illi huwa inkompatibbli - u in kontrosens - ma’ sitwazzjoni fejn, bhal

fil-kaz prezenti, tkun giet milqugha eccezzjoni sollevata mill-konvenuti fis-sens illi l-atturi ma baqghalhomx interess fil-meritu tal-kawza. Dan premess, dina l-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi meta l-atturi intavolaw dina l-kawza huma necessarjament kienu konxji illi t-titolu taghhom kien fadallu biss cirka sebgha (7) snin sabiex jispicca u illi, meta dan isehh, huma ma jibqalghomx aktar interess fil-kawza. F'dan ir-rigward, huwa utili illi jigi rilevat illi, peress illi l-appell ta' l-atturi mhux dirett kontra l-akkoljiment ta' l-eccezzjoni tal-karenza ta' interess, is-sentenza appellata, kwantu akkoljiet l-istess eccezzjoni, ghaddiet in gudikat;

Dina l-Qorti trid tirrileva wkoll illi hija konfortata fil-fehma taghha illi, meta tigi akkolta eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku fl-atturi, il-meritu tal-kawza ma jistax jigi investigat, minn dak illi gara fil-kawza fl-ismijiet *Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard* citata mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik il-kawza, l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, permezz ta' sentenza moghtija fit-tnax (12) ta' Frar, 1988, wara illi nvestiet il-meritu, laqghet it-talbiet attrici u ordnat illi l-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut. Il-konvenut interpona appell minn din is-sentenza u mis-sentenza relativa, pronunzjata fis-sbatax (17) ta' Frar, 1993, jidher illi dina l-Qorti - diversament komposta - *ex ufficio* ssollevat l-eccezzjoni tal-karenza ta' interess tas-socjetà attrici, peress illi, fost affarijiet ohra, irrizultalha illi:
"… s-socjetà attrici kienet ittrasferiet id-drittijiet kollha li kellha fuq l-art in kwistjoni u dan gà qabel id-data tas-sentenza appellata";

il-Qorti, imbaghad, ikkonkludiet hekk:
"Ghaldaqstant … qed tirrevoka s-sentenza appellata u qed tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju;
"L-ispejjez taz-zewg istanzi ghas-socjetà attrici" (sottolinear ta' dina l-Qorti kif illum komposta);

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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