MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 2968/1996/1

1) Joseph Preca f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-assenti Peter, Mark, Marianne mart Joseph Grima, ilkoll ahwa Debono;
2) Francis Preca;
3) Alexandra mart Joseph Farrugia

Vs

Violet Preca, Victor Reginiano, Mario Gauci u Alexander Gauci

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Peress illi l-istanti huma ko-proprjetarji tan-nofs indiviz tal-fond 292 Republic Street, Valletta, mentri l-konvenuta Preca hija proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor u uzufruttwarja tan-nofs indiviz ta' proprjeta’ tal-atturi;

Peress illi bi skrittura datata 1 ta’ Gunju, 1963 Joseph Preca, zewg il-konvenuta Violet Preca u missier/nannu matern ta’ l-atturi, ikkonceda b'lokazzjoni l-imsemmi fond lil Victor Reginiano ghal-perjodu ta ghaxar (10) snin u versu l-pattijiet l-ohra hemm kontenuti, 'inter alia' id-dritt tat-tigdid tal-istess kirja ghal zewg perjodi ta’ ghaxar snin kull darba;

Peress illi bi skrittura tat-13 ta’ Marzu, 1986 il-konvenuta Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano inkwilin tal-fond, immodifikaw il-precitata skrittura ta’ kera billi 'inter alia' kkonvenew illi l-perjodu lokatizju jkun ta’ tletin (30) sena u gurnata rinnovabbli ghall-perjodi ohra ta’ ghaxar (10) snin u dan b'effett mill-31 ta Marzu 1986;

Peress illi fl-14 ta’ Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bl-adezjoni tal-konvenuta Violet Preca issulloka l-fond *de quo* lill-konvenuti l-ohra ghall-istess perjodu kif lilu koncess u versu l-pattijiet hemm kontenuti;

Peress illi l-koncessjonijiet surreferiti hekk maghmula mill-konvenuti huma nulli billi, kif jigi ahjar spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma sarux fil-forma preskritta mill-ligi;

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti l-ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-koncessjonijiet tal-fond 292 Republic Street, Valletta, li saru bl-iskritturi tat-13 ta’ Marzu, 1986 u 14 ta’ Marzu, 1986 huma nulli in kwantu ma sarux fil-forma preskritta mill-ligi; u

(2) konsegwentement tordna l-izgumbrament mill-imsemmi fond tal-konvenuti Victor Reginiano u / jew Mario

Gauci u Alexander Gauci u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffisssa ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ Victor Reginiano** a fol.. 15 tal-process fejn eccepixxa:

1. IlIi fl-ewwel lok, it-talbiet ma jistghux jigu proposti milI-atturi, peress li kif jirrizulta mill-istess citazzjoni, Violet Preca hija proprjetarja tan-nofs u usufruttwarja tal-kumplament, u ghalhekk l-azzjoni mhix proponibbli mill-atturi.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet kif dedotti fic-citazzjoni huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ Mario u Alexander Gauci** a fol.. 18 tal-process fejn eccepew:

1. Fl-ewwel lok in-nuqqas ta' interess da parti tal-atturi peress li Violet Preca, l-usufruttwarja ghadha hajja.

2. Fit-tieni lok, in-nuqqas ta' integrita’ ta' gudizzju peress li l-atturi naqqsu li jfittxu s-socjeta’ Marlex Ltd.

3. Fit-tielet lok li l-iskrittura tal-ewwel (1) ta' Gunju, 1963, kif ukoll dik tat-tlettax (13) ta’ Marzu, 1986 jikkonformaw mal-forma stabbilita mill-ligi.

4. Fir-raba’ lok, illi, in kwantu temenda l-iskrittura ta’ l-ewwel (1) ta' Gunju 1963, il-forma pubblika m'hijiex rikjesta mill-iskrittura tat-tlettax (13) ta' Marzu, 1986 u fi kwalunkwe kaz il-lokazzjoni tibqa’ valida u konsegwentement anke s-sulIokazzjoni li saret bl’adezjoni tas-sidien.

5. Illi l-atturi ma ghandhomx interess jattakkaw b'nullita' sullokazzjoni ghall-liema huma aderew.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Rat in-**nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Mario Gauci u Alex Gauci** a fol. 90 fejn eccepew ulterjorment:

1. In-nuqqas ta' interess ta' l-atturi fil-kawza minnhom promossa;

2. Bla pregudizzju illi bl-accettazzjoni tal-wirt ta' ommhom l-atturi tilfu d-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premess fic-citazzjoni odjerna.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota a fol. 54;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

FATTI

Illi l-partijiet jaqblu li bi skrittura datata 1 ta' Gunju 1963 Joseph Preca kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 292, Republic Street, Valletta lill Victor Reginiano ghal perjodu ta' 10 snin bid-dritt ta' tigdid ta' l-istess kirja ghal zewg perjodi ta' ghaxar snin kull darba. Wara li miet Joseph Preca, bi skrittura tat-13 ta' Marzu 1986 Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano l-inkwilin tal-fond immodifikaw il-precitata skrittura ta' kera billi *inter alia* ftehemu li l-perjodu lokatizzju jkun ta' 30 sena u gurnata rinnovabbli ghall-perjodi ohra ta' 10 snin u dan b'effett mill 31 ta' Marzu 1986. Fil-14 ta' Marzu 1986, bi qbil mal-konvenuta Violet Preca, il-konvenut Victor Reginiano, issulloka l-fond imsemmi lill Mario Gauci u Alexander Gauci ghall istess perjodu kif koncess lilu u bl-istess pattijiet hemm miftiehma.

L-atturi ghamlu dina l-kawza billi qed jikkontendu li l-koncessjonijiet imsemmija huma nulli u bla effett ghax ma sarux fil-forma preskritta mill-ligi u dana billi l-perjodu tal-koncessjoni huwa ‘l fuq minn 16 il-sena u l-kundizzjonijiet jixbhu aktar dawk ta’ enfitewsi u dana skond l-artikolu 1498 tal-Kap 16. Il-konvenut irrispondew li l-iskritturi in kwistjoni jikkonformaw mal-forma stabbilita mill-ligi u l-forma pubblika ma hiex rikjesta ghall-iskritturi in kwistjoni. L-effett taghhom hu li kkrejaw drittijiet personali favur il-konvenuti u huma effettivament kuntratti ta’ lokazzjoni biss.

NOTI TA’ SOTTOMISSJONIJIET

Ghalkemm il-partijiet ipprezentaw noti ta’ sottomissjonijiet, jirrizulta li waqt li l-atturi ttrattaw l-eccezzjonijiet ulterjuri, il-konvenuti Mario u Alex Gauci ittrattaw kemm l-eccezzjonijiet ulterjuri kif ukoll l-eccezzjonijiet l-ohra fuq il-mertu tal-kaz u cjoe jekk l-iskritturi tal-1986 kienux validi jew le. Il-konvenut Reginiano semplicement ipprezenta kopja ta’ sentenza. Il-Qorti ghalhekk hi tal-fehma li f’dan l-istadju ghandha tiddeciedi biss l-eccezzjonijiet ulterjuri ghalkemm il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza u dan b’mod generali.

ECCEZZJONIJIET ULTERJURI

Fl-eccezzjonijiet ulterjuri taghhom il-konvenuti Gauci qed jeccepixxu (1) in-nuqqas ta’ interess ta’ l-atturi fil-kawza minnhom promossa; (2) u bla pregudizzju illi bl-accettazzjoni tal-wirt ta’ ommhom l-atturi tilfu d-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premess fic-citazzjoni odjerna.

KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jissottomettu li, b’referenza ghall l-ewwel eccezzjoni dwar in-nuqqas ta’ interess ta’ l-atturi, l-interess guridiku taghhom kien jissussisti meta giet istitwita l-azzjoni odjerna, meta huma kellhom biss in-nuda proprjeta’’ tan-nofs indiviz tal-fond, u dana l-interess gie

rafforzat in segwitu ghall-mewt ta' Violet Preca u r-rizultanti konsolidament tan-nuda proprjeta' ta' l-atturi mat-titolu ta' uzufrutt li kienet tivvanta Violet Preca, u ghalhekk ir-rimedju ta' l-atturi baqa', kif kien, intatt.

Kwantu ghall eccezzjoni l-ohra li bl-accettazzjoni tal-wirt ta' ommhom l-atturi tilfu d-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premess fic-citazzjoni odjerna, l-atturi jirritjenu li l-wirt ma jnehhix id-dritt tal-werrieta li jfittxu fil-kaz ta' nullita' assoluta bhal ma hu dana l-kaz.

Min naha l-ohra l-konvenuti Mario u Alex Gauci ssottomettew li bl-accettazzjoni tal-wirt ta' Violet Preca l-atturi tilfu id-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti billi bhala eredi ta' ommhom huma ma jistghux imorru kontra l-volonta' tal- awtur taghhom u ma jistghux issa jimpunjaw atti li kienet ghamlet Violet Preca.

Interess guridiku

Id-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dika tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa " *l'utilita' finale della domanda gudiziale nel tema dell'asserita ezistenza o violazione del diritto".* Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi usufrwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta (Vol LXXVI p2 p 247).

L-interess ta' l-attur f'kawza jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja ta' l-azzjoni, ghaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista' tissokta (ara Calleja vs Micallef App 1/4/92; Sammut vs Attard App 17/2/93).

Illi f'dan il-kaz l-atturi istitwew dina l-azzjoni billi huma kellhom in-nuda proprjeta' tan-nofs indiviz tal-fond u dana biex jikkontestaw koncessjoni li saret minn ommhom Violet Preca li kienet proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-fond u uzufruttwarja tan-nofs indiviz, proprjeta' ta' l-atturi. Meta istitwew l-kawza l-atturi kellhom dritt li jikkontestaw l-atti maghmula minn ommhom billi kienu qed isostnu li l-atti tal-koncessjoni ma sarux b'att pubbliku.

Imbaghad meta mietet Violet Preca fil-mori tal-kawza, saret in-nota a fol. 54 li biha l-atturi bhala unici eredi taghha cedew l-atti tal-kawza fil-konfront ta’ ommhom Violet Preca, filwaqt li zammew ferm l-atti fil-konfront tal-konvenuti l-ohra. In segwitu l-konvenuti Gauci taw l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ interess u li l-atturi tilfu id-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti.

Il-Qorti pero’ hi tal-fehma li nonostante l-accettazzjoni tal-wirt t’ommhom l-atturi baqghalhom kemm l-interess kif ukoll d-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti l-ohra. Meta sar il-konsolidament tal-proprjeta’ fl-atturi wara l-mewt ta’ Violet Preca, l-atturi ma baqghalhomx dritt ta’ azzjoni kontra Violet Preca, u fil-fatt cedew il-kawza fil-konfront taghha, imma kien baqghalhom id-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti l-ohra billi huma bhala proprjetarji tan-nofs indiviz qatt ma kienu accettaw il-validita’ tal-koncessjoni li saret fil-1986 minn ommhom u anke wara li mietet Violet Preca, kellhom id-dritt li jkomplu l-kawza aktar u aktar meta issa saru l-proprjetarji assoluti tal-proprjeta’. L-atturi ma tilfux id-dritt ta’ azzjoni bl-accettazzjoni tal-wirt, billi n-nofs tal-proprjeta’ kien diga taghhom qabel ma accettaw il-wirt t’ommhom u kienu qed jikkontestaw l-atti li kienet ghamlet.

Ghalhekk l-atturi baghqalhom ukoll interess fil-prosegwiment ta’ dina l-kawza biex jikkontestaw il-koncessjoni maghmula billi l-azzjoni hi kapaci li tipproducilhom rizultat vantaggjuz u utili ghalihom.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet ulterjuri ma jistghux jigu milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi
Billi tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Gauci
U tiddifferixxi l-kawza ghan-noti fuq il-mertu.

< Sentenza In Parte >

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