MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 567/2004/1

Joseph Micallef

vs

Peter Mifsud, Charles Mifsud u Anthony sive Ninu Mifsud

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Lulju, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti decizjoni in parte fl-ismijiet premessi:-

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fit-22 ta' Ottubru, 2004 fejn talab lil din il-Qorti:

1. Ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex jivvagaw il-proprjeta' ossia ghalqa ta' kejl ta' circa hamest itmiem li

tinsab fl-inhawi maghrufa bhala Tal-Hereb gewwa tal-Maghtab limiti tan-Naxxar, stante illi qed tigi okkupata abbusivament mill-konvenuti mighajr ebda titolu validu fil-ligi.
2. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-imsemmija ghalqa u ghal dan il-ghan tiffissa terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizzju ma jeccedix il-hamest elef lira Maltin (Lm5,000) fis-sena.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi din l-Onorabbli Qorti mhux dik kompetenti li tisma l-kawza odjerna u dan stante li l-frazi "bla titolu" titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema llegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu.
2. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-eccipjenti jokkupaw u huma fil-pussess tar-raba in kwistjoni b'titolu validu fil-Ligi u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza.
3. Illi jsegwi illi l-konvenuti ma ghndhomx jigu zgumbrati mir-raba in kwistjoni;
4. Illi jsegwi illi l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati esklussivament mill-attur;
5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Rat il-verbal tat-22 ta' Novembru, 2004 (fol. 9) fejn il-konvenuti qajjmu eccezzjoni ulterjuri ghan-nuqqas ta' nteress ta' l-attur illi jippromwovi din il-kawza;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi minkejja li l-eccezzjoni ulterjuri ta’ nuqqas ta’ nteress tista ma tkunx wahda regolari ghax ma nghatax taht forma formali bl-awtorizazzjoni tal-Qorti, mandankollu l-Qorti xorta ser taghtiha l-importanza taghha u taghti decizjoni esklussivament fuq tali eccezzjoni.

Irrizulta mill-provi illi l-attur kien jikri artijiet fl-inhawi tal-Hereb, gewwa Tal-Maghtab, limiti tan-Naxxar. Permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Joseph Debono tas-6 ta’ Settembru, 2004 ceda drittijiet tal-kirja tieghu favur Joseph Borg. Meta dan ta’ l-ahhar mar il-Joint Office bhala proprjetarju ta’ l-art in kwistjoni ghal rikonoxximent, dan ma giex ottenut.

Joseph Sciriha (fol. 14) in rapprezentanza tal-Joint Office qal car u tond, “Nista nikkonferma illi bhala titolu dan ghadu jghajjat lil Micallef.”

L-attur, Joseph Micallef, (fol. 27) jikkonferma illi huwa ghadda d-drittijiet tieghu lil Borg u ghamel hekk bil-miktub b’mod formali. Kompla jghid, “Minkejja illi jiena cedejt id-drittijiet tieghi lis-Sur Borg, meta s-Sur Borg talab lill-Joint Office sabiex il-kera ddur fuqu, il-Joint Office irrifjuta. Ghalhekk, jien bqajt it-titolar tar-razzett u l-ghelieqi. Jiena nhallas il-qbiela.”

L-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ nteress tqajjmet mill-konvenuti meta gew a konoxxenza tal-kuntratt tas-6 ta' Settembru, 2004 meta l-attur ghadda d-drittijiet tieghu lil Borg u ghalhekk qeghdin jghidu illi l-attur m’ghandux aktar interess f’din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi l-kuntratt imsemmi mhuwiex *in issue* u l-Qorti mhijiex ser taghti xi gudizzju jew interpretazzjoni dwar il-konsegwenza ta' tali cessjoni, tohodha kif inhi u tirrikonoxxi illi l-attur ghadda d-drittijiet tieghu fuq il-kirja lil

Joseoh Borg. Biex din ic-cessjoni, pero' tkun effettiva, trid tkun rikonoxxuta mis-sid, f'dan il-kaz ill-Joint Office, li rrifjuta illi jirrikonoxxi tali cessjoni. Skond Joseph Sciriha, peress illi mhijiex *policy* ta' l-Ufficcju li l-qbiela ddur minn parti ghall-ohra, jekk mhux in konformita' ma' l-Agricultural Leases Act."

Hi x'inhi r-raguni, jibqa' l-fatt illi c-cessjoni ma baqghetx rikonoxxuta mis-sid.u ghalhekk, bir-ragun Joseph Micallef jibqa' jghid illi huwa t-tiular tar-razzett u l-ghelieqi u baqa' jhallas il-qbiela u ghalhekk, argumenta illi hu biss seta' jaghmel din l-azzjoni ta' zgumbrament kontra l-konvenuti.

Fil-kawza fl-ismijiet Terence Cossy vs Mario Blackmann, (vol. XLIX part II pagna 925) il-Qorti qalet, "L-interess ta' l-attur fl-azzjoni jezisi meta l-attur juri li permezz ta' l-azzjoni jista' jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. Dan l-interess irid jezisti fil-mument tal-bidu tal-kawza u jrid jibqa' jissustissi sa' l-ahhar taghha."

F'kawza fil-"Ripertorio dell Foro Italiano" /1972, f'kummenti dwar l-artikolu 100 tal-Procedura Civili li jirrigwarda l-interess issemmiet il-kawza Socejta' Spemo vs Socjeta' Egreria (Nru. 112 cass. 6 ta' Ottubru, 1972 numru 2884) fejn inghad, "L'interesse ad agire richiesto dall'articolo 100, cpc, consiste nell'esigenza di ottenere un rizultato ultile, giuridicamente apprezzabile e non conseguilible senza l'intervento dell guidice … "

Zgur illi f'dan il-kaz l-elementi jissustissu peress illi l-attur bhala t-titular tal-kirja ghandu nteress illi jiehu gudizzju dwar it-talba ta' zgumbrament fl-ghelieqi illi huwa jallega illi qeghdin taht it-titolu tieghu.

Fil-kawza Michelangelo Bond vs Carmelo Mangion et deciza fis-27 ta' Mejju, 1991 (vol LXXV part II pagna 386) inghad, "Fost ir-rekwisiti ta' l-interess guridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali cioe dak li Mortara jiddiferixxi bhala 'la utilita' finale della domanda guidiziale sull tema dell asserita ezistenza e violazzione di un diritto.' Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz, jew

utli ghal min jipproponiha, jew jekk ir-rizultat jew sentenza ma jista' jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta."

Minhabba n-nuqqas ta' rikonoxximent da parti tal-Joint Office, minkejja illi Joseph Borg ghandu favur tieghu cessjoni ta' drittijiet, ma jista' jaghmel xejn biha sakemm almenu ma jkollux dikjarazzjoni gudizzjarja illi tali cessjoni ghandha effett fil-konfront ta' terzi. L-aktar persuna mportanti naturalment huwa s-sid, li f'dan il-kaz qieghed jirrifjuta rikonoxximent. Ghalhekk, din l-azzjoni ma tistax tipproduci rizultat vantaggjuz ghal Borg, pero' tista' tipproduci rizultat vantaggjuz ghal Micallef, it-titular tal-kirja li ghandu dritt jipprotegi l-kirja fl-intier taghha u juza kull mezz tal-ligi sabiex jaghmel dan.

Ghalhekk, il-Qorti ssib illi n-nuqqas ta' rikonoxximent minn naha tal-Joint Office, tirradika l-interess ta' l-attur sabiex jaghmel din il-kawza u ghalhekk:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni ulterjuri tan-nuqqas ta' nteress imqajjma mill-konvenuti bil-verbal tat- 22 ta' Novembru, 2004 u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjez ta' dan il-gudikat ghall-konvenuti."

Il-konvenuti jilmentaw kontra din is-sentenza bl-aggravju li l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni zbaljata tal-principji legali relattivi ghall-eccezzjoni ulterjuri minnhom sottomessa tal-karenza ta' l-interess guridiku fl-attur. Il-kwezit principali li l-appellanti jgibu 'l quddiem ghall-attenzjoni u ezami minn din il-Qorti huwa illi gjaladarba l-attur ceda d-drittijiet ta' godiment li kellu lil Joseph Borg, *ergo* dan ma kienx ghad baqalu interess biex jipproponi l-istanza ta' zgumbrament fil-konfront taghhom. It-twegiba ta' l-attur appellat ghal dan il-kwezit fir-risposta ta' l-appell tieghu hi li una volta Jospeh Borg ma giex rikonoxxut fit-titolu mis-sid, u gjaladarba huwa baqa' ghas-sid l-uniku detentur tal-fond, u baqa' jhallas il-kera, allura hu jigi li ghandu dak l-interess guridiku li tikkwalifika l-kazistika fuq is-suggett;

B’ kumment generali introduttiv ghat-tematika ta’ l-interess guridiku ghall-proponiment ta’ azzjoni, fl-assenza ta’ disposizzjoni *ad hoc* fil-Kodici ritwali taghna, huwa ritenut mill-awturi, in referenza ghall-artikolu 100 tal-Kodici Taljan tal-Procedura, illi “*l’ interesse ad agire, prevvisto quale condizione dell’ azione dall’ art 100, con disposizione che consente di distinguere fra le azioni di mera iattanza e quelle oggettivamente dirette a conseguire il bene della vita consistente nella rimozione dello stato di giuridica incertezza in ordine alla sussistenza di un determinato diritto, va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da un fatto lesivo, in senso ampio, del diritto e consistente in cio che senza il processo e l’ esercizio della giurisdizione l’ attore soffrirebbe un danno*” (“**Commento breve al Codice di Procedura Civile**”, Carpi e Taruffo, Ediz. Cedam, Raba’ Edizzjoni, 2004, pagna 408);

Minn dan jikkkonsegwi illi l-interess guridiku jrid necessarjament ikollu l-karatteristici maghrufa, jigifieri li dak l-interess irid ikun <u>dirett</u>, <u>legittimu</u> u <u>attwali</u>. Fl-ispjegazzjoni provvduta mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet “**Wing Commander James Maxwell Watson -vs- Leonardo Sacco *et***”, 20 ta’ Jannar 1950, “l-interess jinghad li hu <u>dirett</u> meta jkun personali jew tal-persuna rapprezentata, u cjoe meta jappartjieni lill-bniedem proprio jew membru tas-socjeta`, barra mill-kazijiet eccezzjonali ta’ l-azzjoni popolari. Jinghad ‘<u>legittimu</u>’ meta huwa konformi ghad-dritt ta’ min ikun ghamel il-kawza, u ma jridx jeccedi jew johrog mill-mizura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qeghda tagixxi sabiex jidhol u jinvadi l-isfera tad-drittijiet ta’ haddiehor. Fl-ahharnett, l-interess irid ikun <u>attwali</u>, u cjoe jrid jezisti fil-mument meta tigi proposta l-azzjoni, cjoe jrid jirrigwarda l-prezervazzjoni ta’ dritt li jkun diga` jezisti, anki jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kondizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali” (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 453**);

Kif inhu pacifiku, l-interess irid ikun in relazzjoni ghar-rizultanzi utli li l-attur jipprometti lilu nnifsu bl-azzjoni (ara "**Pietro Paolo Borg -vs- Giuseppe Caruana**", Appell Civili, 3 ta' Dicembru 1984, u s-sentenzi fiha kompendjati". "*L' interesse ad agire va considerato con riguardo alla domanda proposta in giudizio e nell' ambito dello stesso, ovvero con riferimento al vantaggio che l' istante si è ripromesso nel proporre la domanda, e non anche a qualsiasi altro vantaggio prospettato dal ricorrente*" (**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, 2003, Nru. 8236**);

Fermi dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti trid tara jekk l-attur appellat ghandux allura dak l-interess li l-konvenuti appellanti jikkontestawlu. Preambulari ghal dan l-istharrig huwa opportun li jigu ri-epilogati l-fatti essenzjali li ghandhom impatt dirett fuq l-eccezzjoni sollevata tan-nuqqas ta' interess guridiku:-

(1) Bi skrittura datata 6 ta' Settembru 2004 (fol. 16) l-attur u martu assenjaw lill-konjugi Borg id-dritt ta' l-inkwilinat li huma kellhom fuq l-ghalqa meritu tal-kawza;

(2) L-ufficcju Kongunt, *qua* sid ta' din l-ghalqa, ma rrikonnoxxiex lill-koppja Borg bhala cessjonarji fit-titolu;

(3) L-attur baqa' jhallas il-qbiela tal-ghalqa;

Stabbiliti dawn il-fatti, jinsab enuncjat illi "*la cessione d' affitto soggiace alla regole relative alla cessione dei diritti in generali*" (**Kollez. Vol. XVI P II p 140**), u allura biex tkun tiswa hemm bzonn li tirrizulta bil-miktub (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 620**), kif inhu l-kaz hawnhekk;

Mid-disposizzjonijiet rilevanti taht il-Kodici Civili (Artikolu 1469 *et sequitur*) jidher li c-cessjoni tigi realizzata permezz ta' negozju bilaterali rapprezentat mill-kombinazzjoni tal-kunsens tac-cedent u dak tac-cessjonarju. Jidher ukoll pero` li biex din ic-cessjoni tipperfezzjona ruhha u tipproduci l-effetti taghha fil-

konfront ta' sid il-fond, dan irid jikkonsentixxi ruhu, anke jekk dan isir "*per facta concludentia*", ghall-godiment tal-fond mic-cessjonarju u jaccetta l-effetti kollha tac-cessjoni; *inter alia*, il-hlas ta' l-affitt jew qbiela. Anke jekk allura c-cessjoni konkordata bejn ic-cedent u c-cessjornarju tibqa' valida *inter partes* il-kuntratt intervenut bejn dawn it-tnejn hu ineffikaci fil-konfront tas-sid, almenu sa kemm dan, mhux biss ikun notifikat bic-cessjoni, imma jkun ukoll irrikonoxxa lic-cessjonarju. A differenza tac-cessjoni ta' kreditu fejn il-kunsens tad-debitur huwa estrinsiku ghall-konvenzjoni bejn ic-cedent u c-cessjonarju, fil-kaz ta' cessjoni tad-drittijiet lokatizji, il-kunsens tas-sid jikkostitwixxi hu wkoll element essenzjali ghall-perfezzjonament tal-kuntratt tac-cessjoni, anke jekk tali kunsens jigi moghti successivament ghall-ftehim bejn ic-cedent u c-cessjonarju;

Applikat dan ir-ragonament ghall-kaz in ispecje, dan igib li l-attur appellat, hekk meqjus minn sid il-fond bhala t-titolari tal-qbiela u l-uniku kerrej rikonoxxut, kien ghad ghandu, nonostante c-cessjoni, dawk l-obbligi li doverosament jittutela l-godiment tal-fond lilu koncess u l-interessi ta' sid il-fond biex tigi evitata lil dan dik il-hsara li jippreciza l-istitut tal-Kiri. Proprju s-sentenza fl-ismijiet "**Domenico Borg -vs- John Cachia**", Prim' Awla, 27 ta' Novembru 1945 (**Vol. XXXII P II p 168**) citata mill-appellanti ssostni u tikkonforta din it-tezi, u mhux idghajjifha;

In kwantu tali, l-attur appellat certament ghad ghandu dak l-interess guridiku personali, legittimu u attwali, li ssemmi d-duttrina legali u l-gurisprudenza, u dan b' tali mod li jsarrfu fi pretensjoni ta' ezercizzju ta' dritt kontra l-persuni minnu citati. Effettivament, hi konkordi l-gurisprudenza li tirritjeni li kerrej jista' jagixxi biex jizgombra lil min ikun qieghed jokkupa fond minghajr titolu, u dan anke minghajr il-htiega li fil-kawza jkun prezenti s-sid. Ara "**Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe Attard Portoghese et**", Appell Civili, 22 ta' Gunju 1925, "**John Bugeja -vs- Stella Saliba**", Appell Civili, 11 ta' Marzu 1946, fost ohrajn. Dan hu *proprio* dak li qed jitlob l-attur appellat fil-kaz *de quo*,

manifest l-interess tieghu fl-ezitu tal-kawza u di fronte ghall-konvenuti appellanti. L-utilita` guridika finali li jrid jottjeni jirrisjedi appuntu fil-propositu li jitnehha l-istat ta' vjolazzjoni tad-dritt, almenu opinata u affermata minnu. Ara **Kollez. Vol. XXXVIII P I p 300**;

L-opra aktar 'il fuq imsemmija dwar il-Kodici ta' Procedura Civili Taljan taghmel rikjam ghas-sentenza tal-**Qorti ta' Kassazzjoni (2001, Nru. 4984**) fejn jinghad dan: "*L' accertamento e la valutazione dell' interesse ad agire (da compiersi in via preliminare, prescindendo dall' esame del merito della controversia e dall' ammissibilita` della domanda sotto altri e diversi profili) si risolve in un indagine sull' idoneita` astratta della pronuncia richiesta al conseguimento del risultato utile sperato e non altrimenti conseguibile se non con l' intervento del giudice, e va, pertanto, distinta dalle valutazione relativa al diritto sostantivo fatto valere in giudizio, poiche, nella prima, assume rilievo la questione dell' utilita` dell' effetto giuridico richiesto e considerato con giudizio ipotetico conforme alla norma giuridica invocata mentre, nella seconda, spiega influenza la (diversa) questione dell' effettiva conformita` alla norma sostanziale dell' effetto giuridico che si chiede al giudice*";

Mill-korp tas-sentenza appellata jidher li l-ewwel Qorti ghamlet proprju dik il-valutazzjoni in relazzjoni ghall-utilita` konkreta li l-attur appellat seta' jidderivi, "*prescindendo da ogni indagine sul merito della controversia e dal suo prevedibile esito*" (**Kassazzjoni, 2002, Nru. 3060**). Dik id-decizjoni, imbaghad, fuq il-punt dibattut hi, ghar-ragunijiet migjuba, ezenti minn vizzji guridici logici u jisthoqqilha tigi konfermata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost fuq il-kwestjoni ta' l-interess guridiku devoluta lilha, b' hekk tikonferma s-sentenza appellata. Tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Qorti ghall-konsiderazzjoni u decizjoni tal-meritu

u ta’ l-eccezzjonijiet ghalih. L-ispejjez ta’ din il-procedura jibqghu sopportati mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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