



## PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. TONIO MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 2 ta' Mejju, 2002

Numru

Citazz. numru: 1660/93 TM

George Laferla u Joseph  
Laferla

vs

Joseph Lauri u Victoria Lauri  
bhala Diretturi a nom u in  
rapprezentanza tas-socjeta'  
"Anastasi and Sons Ltd – zieda  
awtorizzata b'digriet tas-6 ta' Frar, 1995  
u b'digriet ta' l-14 ta' Mejju, 1999 l-isem  
tal-konvenuti jigi trasfuzi f'isem is-  
socjeta' Anastasi and Sons Ltd., u  
b'digriet tat-3 ta' April, 2000, giet  
awtorizzata tintervjeni *in statu et  
terminis* is-socjeta' JL and Sons  
Limited

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-atturi fis-26 ta' Novembru, 1993, li fiha ppremmettew li l-atturi huma kompropjetarji ta' l-immobili konsistenti fi hwienet li jgibu in-numru 44, Tower Street, Sliema, u n-numru 1, Tigne Street, Sliema iz-zewg fondi huma contigui;

Ippremmettew li l-precedenti propjetarji ta' l-istess fondi, li taghhom l-atturi huma l-attwali successuri kienu kkoncedew b'enfitewsi temporanja ghal tnejn u erbghin (42) sena mill-15 ta' Awissu, 1951 lil William Sanderson l-imsemmija immobili, skond att publikat min-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech tas-16 ta' Awissu, 1951 (Dok A), liema enfitewsi temporanja giet terminata fl-14 ta' Awissu, 1993;

Ippremmettew li fis-6 ta' April, 1964 William Sanderson kera l-imsemmija fondi bhala hwienet lis-socjeta' "Sanderson Co Ltd" ghal erba' (4) snin *di rispetto* (Dok B);

Ippremmettew li l-imsemmija socjeta' "Sanderson Co Ltd" spiccat li tesisti fis-27 ta' Gunju, 1966 kif jirrizulta mill-annessa dikjarazzjoni ufficjali tar-Registatur tas-Socjetajiet (Dok C) izda *cio nonostante* li stess socjeta' allura inesistenti bi skrittura tad-29 ta' Settembru, 1975 (Dok D) ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni l-imsemmija zewg hwienet lis-socjeta' konvenuta li sallum ghadha qieghda tokkupahom u tiggestihom;

Ippremmettew li s-socjeta' konvenuta qeghda tiddetjeni li stess hwienet minghajr titolu validu fil-ligi peress li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni huma irrisorji u illeciti, b'mod li l-atturi ma ghandhom ebda obbligi, fuq il-bazi legali prevista mid-disposizzjonijiet

legislativi li jispifikaw il-kondizzjonijiet, li tghathom dawk l-obbligi jidhlu *in vigore*;

Premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvediment opportuni, talbu biex ighidu l-konvenuti nomine ghaliex m'ghandux jigi dikjarat u deciz:

- i) li s-socjeta' konvenuta qeghda tiddetjeni l-fondi numru 44, Tower Road, Sliema u numru 1 Tigne Street, Sliema, minghajr ebda titolu validu fil-ligi prevja *okkorrendo* d-dikjarazzjoni li sija l-lokazzjoni fiha innifisha kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ta' l-istess fondi applikabbli sa' l-14 ta' Awissu, 1993 ma kienux tali li jimponu l-obbligu fuq l-atturi propjetarji li jirrikonoxxu l-istess lokazzjoni u;
- ii) li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tizgombra mill-istess immobili f'terminu qasir u perentorju li jigi mill-Qorti stabbilit.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet fejn fiha ecepixxu li:

- i) Preliminarjament l-eccipjenti nomine m'humiex il-legittimi kontraditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;
- ii) Fit-tieni lok in-nullita' tac-citazzjoni, stante illi jonqos fil-kontradittorju l-awturi ta' l-eccipjenti nomine;

- iii) Bla pregudizzju l-eccipjent qed jokkupa l-fondi b'titolu ta' lokazzjoni u l-kera favur tieghu saret b'kundizzjonijiet gusti u fir-rispett ta' l-Artikolu 1530 Kod. Civ. jekk japplika.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-Eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta' konvenuta fejn biha s-socjeta' konvenuta Anastasi and Sons Ltd ecipixxiet bir-rispett:

- i) Il-karenza ta' l-interess guridiku ta' l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata li ressqu l-kontendenti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' April, 2000 (fol 349) li in forza taghha giet ammessa tintervjeni u *statu et terminus* is-socjeta' JL and Sons Limited;

Semghet ix-xhieda prodotti u rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

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

tagghom skada, li jkunu awtorizzati ma jonorawx il-kirja *in corso* peress li dik il-lokazzjoni ma kienetx saret taht kundizzjonijiet gusti.

Illi rrizulta, pero', li fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, it-titolu li kellhom l-atturi skada, u l-propjeta' kienet giet moghtija b'titolu ta' enfiteusi mill-padrum dirett lis-socjeta' intervenjenti, u cioe', dik J.L. and Sons Limited. Ghalhekk, il-konvenuti, tramite nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri, eccipew 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 jissussisti matul il-hajja ta' l-azzjoni, ghalhiex 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, pero', u fuq dan m'hemm l-ebda kontestazzjoni, mill-15 ta' Dicembru, 2000 bdiet tiddekorri koncessjoni enfitewtika gdida a favur is-socjeta' 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-validita' 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 jipponu 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 ikkowitzaw 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; *“Izda 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 tiffirma l-bazi ta' kawza ohra li ssir fil-futur”*. Il-Qorti ta' l-Appell pero' 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 ffit 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 li l-atturi m'humie x se jirrekaw xi rizultati utili u vantagguz ghalihom minhabba l-fatt li huma spiccalhom kull dritt fuq il-propjeta' in kwistjoni stante li skadiet il-koncessjoni enfitewtika. Dan hu korroborat ukoll mis-sentenza “Pietro Paolo Borg vs Giuseppe Caruana” (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 jimpunjaw zewg testmenti pero' 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 jissussisti 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*.

Ghaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-atturi kif maghmula, tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta' konvenuta, u tghaddi biex tillibera l-konvenuti kollha mill-osservanza tal-gudizzju.

Bl-ispejjes kollha kontra l-istess atturi.

**IMHALLEF**

**D/Reg**

ja