28 ta' Frar, 1986

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Victor Debattista u Harry Debattista

versus

Carmelo Calleja bħala Direttur għan-nom u in rappresentanza tas-soċjetà *Isola Mediterranea Estates Company Limited*

Interess Ġuridiku – Intervenjent fil-Kawża – Appell minn *Digriet – Digriet Kamerali u Digriet Interokutorju*

L-attur talab xoljiment ta' lokazzjoni. L-ewwel Qorti ma ammettitx li s-soċjetà konvenuta kontumaċi li tiġġustifika l-kontumaċja tagħha. Il-persuni fiżiċi li i kienu azzjonisti u diretturi tas-soċjetà talbu li jiġu ammessi li jintervjenu fil-kawża. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti in kwantu din ċaħdet it-talba sabiex jintervjenu "in statu et terminis".

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Qorti tal-Kummerċ li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tat-23 ta' Settembru, 1981, Dok. A, il-konvenut kien kera lill-atturi l-fond innumerat tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' appartamenti u ħwienet bl-isem ta' *La Alborada Apartments,* f'*High Street,* Tas-Sliema, u dana għall-perijodu ta' sittax (16)-il sena li bdew mill-1 ta'

Mejju, 1981;

Illi huma daħlu fil-kuntratt in kwistjoni bl-intiża u fuq promessa u ftehim tal-konvenut illi l-blokk ta' ċirka sebgħin (70) *flats* u tlettax (13)-il ħantu li kellhom jiġu inkorpoarti f'*shopping arcade,* kellhom ilkoll ikunu lesti u użati fi żmien sena mid-data ta' l-imsemmi kuntratt, jiġifieri sa Frar ta' l-1982;

Illi *in vista* ta' dan huma onoraw l-obbligazzjonijiet kollha tagħhom tal-lokazzjoni, u kkompletaw il-ħanut li huma ħadu fi stat ta' ġebel u saqaf *(shell form),* u attrezzawh bħala *first class hairdressing salon,* u dan involvihom fi spejjeż sostanzjali;

Illi l-blokk in kwistjoni ħlief għal għoxrin minn sebgħin *flats,* u ħlief għal tlieta minn tlettax-il ħanut, li minn dawn wieħed huwa mikri lill-istess atturi, dawn għadhom kollha fi stat ta' ġebel u saqaf u għalhekk mhux okkupati, u dana kif kienu meta l-atturi ħadu l-fond b'ħanut fi Frar ta' l-1981;

Illi l-ambjent kif imħolli mill-konvenut huwa fi stat degradat u malandat għall-aħħar, tant illi fih qed jagħmel wkoll il-ġrieden, u jintefa' ż-żibel, bil-konsegwenza illi l-fond mikri mill-atturi mhux adatt għall-iskop li għalih krewh;

Illi huma qatt ma kienu jidħlu f'dil-kirja kieku kienu jafu illi l-blokk in kwistjoni ma kienx ser jiġi kkompletat fi żmien sena, kif miftiehem, u li l-ambjent kien ser jibqa' kif kien jekk mhux agħar minn meta ħadu l-fond b'lokazzjoni;

Illi bħala konsegwenza ta' dan huma sofrew u qed isofru danni sostanzjali mhux biss fil-ħlas ta' *key money* u attrezzi fl-istess ħanut, iżda wkoll f'danni oħra li jiġu ppruvati waqt it-

trattazzjoni tal-kawża;

Talbu li jiġi minn dik il-Qorti ddikjarat u deċiż illi l-lokazzjoni fuq imsemmija hija nulla jew annullabbli, u bla effett legali, (2) konsegwentement li jiġu minn dik il-Qorti llikwidati d-danni kollha sofferti mill-atturi kif dawn jirriżultaw fit-trattazzjoni tal-kawża u dana hekk hemm bżonn bl-opra ta' periti nominandi; (3) u li dina l-Qorti tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi dik is-somma tiġi hekk illikwidata;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat li l-konvenut Carmelo Calleja *'nomine'* ppreżenta n-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu tardivament, u l-Qorti msemmija, wara li semgħetu bil-ġurament, iddikjarat li l-istess konvenut ma rnexxielux jiġġustifika l-kontumaċja, kif jidher mill-verbal u digriet tad-9 ta' Frar, 1984 (fol. 19);

Rat ir-rikors ta' Tarcisio Calleja u Lany Calleja tad-9 ta' Frar, 1984, li permezz tiegħu l-imsemmija Tarcisio Calleja u Lany Calleja, wara li ppremettew li huma diretturi u azzjonisti fis-soċjetà konvenuta, li hija *"closed company"*; li l-assi ta' din il-kumpanija jikkonsiti biss fil-blokk ta' bini jismu *"La Alborada Apartments"* li għalih issir riferenza fl-atti tal-kawża; li l-eżitu tal-kawża sejjer jolqothom personalment, u għalhekk għandhom interess jintervjenu fil-kawża, talbu lill-Ewwel Onorabbli Qorti tawtorizzahom jintervjenu *'in statu et terminis'* fl-atti tal-kawża f'isimhom proprju;

Rat ir-risposta oppożitorja ta' l-atturi għal din it-talba ta' l-imsemmija Tarcisio Calleja u Lany Calleja;

Rat id-deċiżjoni tal-Qorti msemmija tad-19 ta' Marzu, 1984, li ċaħdet it-talba ta' l-istess Tarcisio Calleja u Lany Calleja kkontenuta fir-rikors tagħhom tad-9 ta' Frar, 1984; biex jiġu awtorizzati jintervjenu *'in statu et terminis'* fl-atti tal-kawża, bl-ispejjeż, wara li kkunsidrat fir-rigward illi:

L-artikoli li jolqtu u jirrigwardaw l-intervent fil-kawża huma l-artikolu 959, 960 u 961 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili u l-artikolu minn dawn it-tlieta li jolqot proprju l-każ in eżami hu l-artikolu 959. Skond dan "kull min juri b'sodisfazzjon tal-Qorti li huwa għandu interess f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra jista' fuq rikors jiġi mdħalla *in statu et terminis,* bħala parti fil-kawża, f'kull waqt tagħha, sew fil-Qorti ta' l-ewwel grad kemm fil-Qorti fi grad ta' Appell. Iżda l-intervent fil-kawża ma jwaqqafx il-proċeduri tagħha";

F'dan l-artikolu nsibu waħda li l-persuna jew persuni kkonċernati trid tissodisfa lill-Qorti li għandha/għandhom interess jiġi/jiġu mdaħħlin f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra. Fil-fehma tal-Qorti kieku r-rikors kellu jintlaqa' kull ma jiġri, hu, li kif sewwa ssottomettew l-atturi fir-risposta tagħhom, id-diretturi l-oħra jkunu jostaw għall-kontumaċja b'mod indirett fl-interess tas-soċjetà, għaliex jidher ċar li l-uniku interess f'din il-kawża huwa biss dak tas-soċjetà konvenuta. Barra minn hekk f'każ simili fejn l-intervent fil-kawża qed jiġi mitlub minn persuni li huma wkoll diretturi fis-soċjetà konvenuta, l-intervent ikun ifisser li kif sewwa rrilevaw l-atturi, l-ebda soċjetà ma tista' qatt titqies kontumaċi f'kawża billi kull azzjonist jew direttur li mhux in kawża in rappresentanza tas-soċjetà jkun jista' jitlob l-intervent u b'hekk jagħmel il-passi kollha fl-interess tas-soċjetà. Apparti kollox l-artikolu stess tal-liġi jsemmi li mhux jekk tiġi mdaħħla fil-kawża xi persuna, din tiġi hekk imdaħħla *'in statu et terminis'*

u f'dan il-każ tkun qiegħda tiġi mdaħħla f'kawża fejn il-kovenut huwa kontumaċi u kwindi l-Qorti għandha tgħaddi għas-sentenza fuq il-provi ta' l-attur. Skond l-istess 959 l-intervent fil-kawża ma jwaqqafx il-proċeduri tagħha. Għalhekk jidher minn dak li ntqal aktar 'il fuq li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jissodisfaw lil dik il-Qorti li huma għandhom interess *ai termini* ta' l-artikolu ppreċitat;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmija Tarcisio Calleja u Lany Calleja li appellaw minn dik id-deċiżjoni u talbu lil din il-Qorti tirrevoka l-istess deċiżjoni in kwantu ċaħdet it-talba tagħhom biex jiġu ammessi jintervjenu fil-kawża '*in statu et terminis*' billi tordna *(sic)* u tawtorizza lill-istess appellanti jintervjenu fil-kawża fl-ismijiet premessi;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati li ssottomettew illi r-rikors ta' l-appell huwa irritu u għandu jiġi sfilzat peress illi l-appellanti qed jappellaw minn digriet kamerali mogħti mill-Qorti tal-Kummerċ u l-proċedura li ntużat hija skorretta; u subordinatament, illi d-digriet appellat huwa ġust u jimmerita konferma u għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:

Fir-rigward tas-sottomissjoni dwar l-irritwalità ta' l-appell ma tantx jidher li hemm x'jingħad. Minn eżami ta' l-atti proċesswali ma jista' jkun hemm l-ebda dubju dwar in-natura

tad-deċiżjoni li minnha sar l-appell, ċjoè, digriet interlokutorju mogħti mill-Ewwel Qorti sis-seduta tad-19 ta' Marzu, 1984, bil-konsegwenza li l-proċedura adottata mill-appellanti hija korretta, konformement mad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 227 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

Din l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità ta' l-appell, għalhekk, qiegħda tiġi miċħuda bl-ispejjeż relattivi kontra l-atturi;

Għal dak li jirrigwarda l-mertu ta' l-appell, jiġi rrilevat fl-ewwel lok li fil-kawża preżenti l-konvenuta hija s-soċjetà kummerċjali *"Isola Mediterranea Estates Company Limited"* kif rappreżentata fil-ġudizzju minn Carmelo Calleja bħala Direttur ta' l-istess soċjetà;

L-interessi ta' l-appellanti, għalhekk, derivanti mill-fatt li huma diretturi u azzjonisti tas-soċjetà konvenuta, huma diġà rappresentati fil-kawża odjerna mill-imsemmi konvenut Carmelo Calleja. Fil-proċeduri preżenti, fil-konfront ta' l-atturi l-appellanti ma jista' jkollhom l-ebda responsabbilità oħra u l-ebda rapport ġuridiku ieħor ħlief dak naxxenti u dipendenti mill-fatt tal-parteċipazzjoni tagħhom fis-soċjetà msemmija u limitatament għal dik il-parteċipazzjoni;

Jidher biżżejjed ċar, għalhekk, li apparti minn konsiderazzjonijiet oħra li jimmilitaw kontra t-talba ta' l-appellanti għall-intervent tagħhom fil-kawża, dik it-talba ma għandhiex tiġi milqugħa 'il għaliex diġà hemm il-konvenut Carmelo Calleja li jirrappreżenta l-interessi tal-membri kollha tas-soċjetà konvenuta, kompriżi dawk ta' l-appellanti;

Ir-relazzjonijiet, imbagħad, bejn l-appellant u l-konvenut

imsemmi la jirrigwardaw lill-atturi u lanqas ma jistgħu jaffettwaw il-mertu ta' din il-kawża, iżda jistgħu jiġu biss irregolati fit-termini tal-liġi u ta' l-att kostituttiv tas-soċjetà;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti, salvi dawk li diġà ġie pprovdut dwarhom. Tordna, fl-aħħarnett, li l-proċess jiġi rinvjat lill-ewwel Onorabbli Qorti għall-kontinwazzjoni skond il-liġi.