QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR SIMONE GRECH LL.D

RIKORS NRU: 110/18SG

CARMELO FALZON

VS

ABELA ENTERPRISES LIMITED

Illum, 16 ta' Settembru 2019

Il-Qorti

Rat l-avviz datat 9 ta' Mejju 2018 li permezz tieghu, l-attur talab lil din il-Qorti sabiex tordna lill-intimata thallsu s-somma ta' tnax-il elf Ewro u erbgha u tletin centezmi (EUR 12,000.34) rapprezentanti arretrati ta' cens dovuti ghal artijiet li taghhom huwa akkwista s-subdirett dominju perpetwu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza nhar it-22 ta' Otturbru 2007.

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali 492/2018 u bl-imghaxijiet dekorribbli mid-data ta' kull skadenza ta' cens ossia, l-1 ta' Dicembru, kontra s-socjeta' intimata li d-diretturi taghha huma minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' l-intimata tal-21 ta' Gunju 2019 fejn irrispondiet ghal din il-kawza billi eccepiet bir-rispett:

i. *Illi t-talba mressqa mill-attur Carmelo Falzon mhix ikkontesatata in kwantu ghal sebat elef tmien mija u sbatax-il Euro u hmistax-il centezmu (EUR 7,817.15c) liema somma qieghda tigi ddepozitata that l-Awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti permezz tac-cedola pprezentata kontestwalment mar-risposta odjerna.*

ii. *Illi in kwantu ghar-rimanenti somma ta' erbat elef, mija u tlieta u tmenin Euro u dsatax-il centezmu (EUR 4,183.19c) it-talba mressqa mill-attur Carmelo Falzon hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda minn din l-Onorabbli Qorti minhabba s-segwenti ragunijiet:*

a) *illi s-sub cens giustament dovut minghand is-socjeta' intimate huwa pagabbli lill-attur bir-rata annwali ta' seba' mija u ghaxar Euro u hamsa u sittin centezmu (EUR 710.65c) (gja tlet tmija u hames liri Maltin -Lm 305);*

b) *illi s-sub cens su-riferit kien ilu snin shah jithallas lill-antenati tal-imsemmi attur skond ir-rata annwali fuq indikata u dan kif ser jigi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza;*

c) *illi s-socjeta' esponenti kienet f' diversi okkazzjonijiet offriet illi thallas is-sub-cens de quo lill-attur bir-rata annwali fuq indikata – u dan anke permezz ta' korrispondenza legali fir-rigward- madanakollu l-attur baqa' qatt ma acccetta l-istess offerti.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tas-socjeta' intimata pprezentata fl-1 ta' Novembru 2018 fejn gie ecceppiet:

1. *In-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi l-vertenza bejn il-partijiet tippernja dwar il-kalkolu tar-rata ta' sub-cens pagabbli mis-socjeta' esponenti lir-rikorrent, liema rata ghanda necessarjament tigi stabbilita' qabel ma' tkun tista' tigi determinate t-talba attrici. Jigi rilevat illi din il-kwistjoni evidentement taqa' fil-parametri tal-kompetenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili ai termini tal-artikolu 47 Sub-artikolu 3 tal-kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk bir-rispett din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza skond il-ligi sabiex tiehu konjizzjoni tal-azzjoni odjerna.*

Rat illi din il-kawza giet differita sabiex tigi deciza din l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae.

Semghet il-provi.

Semghet trattazzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza kif ukoll l-atti tal-kawza allegata ma' dan il-process u cioe' dik bin-numru 1007/09 fl-ismijiet Carmelo Falzon vs Paul Abela u deciza fit-28 ta' Frar 2013.

Ikkunsidrat:

Din l-eccezzjoni tirrigwarda allegazzjoni li din il-Qorti hija inkompetenti rationae materiae sabiex tisma' u tiddeciedi il-kaz odjern.

Din il-Qorti tqis li presuppost specifiku tad-determinazzjoni tal-kompetenza huma t-termini tal-azzjoni. "Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom ilqorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha" **("Frankie Refalo nomine –vs- Jason Azzopardi et",** Appell, 7 ta' Ottubru 1997).

F'sitwazzjonijiet simili wiehed ghandu jezamina l-fatti "che hanno dato origine al giudizio per determinare se l'attore abbia voluto proporre un'azione piuttosto che un'altra" (Vol XVII pII p26).

Jista' pero` jaghti l-kaz ukoll illi din l-istess kompetenza tigi ezawtorata "ope exceptionis" l-impunjazzjoni tal-obbligazzjoni principali u ghalhekk jinghad ukoll illi "l-kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut". Dan jista' jigri billi l-Qorti tigi necessarjament mitluba bhala konsegwenza ta' l-eccezzjonijiet moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika t-talba quddiemha li tikkunsidra u tiddeciedi obbligazzjonijiet bejn il-kontendenti li jeccedu l-kompetenza taghha. Dan ifisser illi f'kazijiet simili lkompetenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli ta' l-obbligazzjoni in relazzjoni ghall-obbligat" – (**"Anthony Zammit –vs- Joseph Ellul nomine"**, Appell, Sede Inferjuri, 31 ta' Lulju 1996).

Illi l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 jitkellem dwar kif hija kkostitwita l-gurisdizzjoni tal-Qorti Civili tal-Magistrati:

(1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħedjippresjedi, u dik il-qorti, bħala qorti tal-ewwel grad tisma' utiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħmistax-il elf euro(€15,000), kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.

(2) Dik il-qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġiespressament tħalli għaliha.

(3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta'beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għalżgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukollrurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhoml-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta)indipendentement mill-valur tat-talba.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-14 ta' Jannar, 2004 fl-ismijiet **Alfred Agius, kif ukoll Maria, Anthony, Salvu, Dominic, Paul, JohnMary, Maria Assunta, Carmen, Doris u Emanuela ahwa Agius vs Peter Montebello .** F' dik il-kawza, il-konvenut kien qed jeccepixxi l-inkompetenza rationae materiae ta' dan it-Tribunal sabiex jisma' u jiddetermina l-kaz stante li si tratta ta' talba ghall-arretrati ta' cens liema azzjoni tirrigwarda drittijiet fuq immobbli.

Saret referenza ghall-artikolu Artikolu 310 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta liema Artikolu jipprovdi s-segwenti:-

"Huma immobbli minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmumagħha:

(a) id-dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond mogħti b'ċens, u l-utili dominju inkella l-jeddtaċ-ċenswalist fuq l-istess fond;

(b) il-jedd ta' użufrutt, jew ta' użu ta' immobbli u l-jeddta' abitazzjoni;

(ċ) is-servitujiet predjali;

(d) kull azzjoni biex tittieħed jew tintalab lura ħaġaimmobbli jew xi wieħed mill-jeddijiet imsemmijin fil-paragrafi (a),(b) u (ċ); jew biex immobbli jiġiddikjarat li ma jaqa' taħt ebda wieħed minn dawk il-jeddijiet; jew biex jintalab wirt jew sehem minnu, jewil-porzjoni riżervata jew xi sehem ieħor ta' ħwejjeġ ta'wirt mogħti mil-liġi."

F' dik il-kawza, il-konvenut sostna li l-azzjoni kienet wahda immobbli u certament tikkwalifika bhala "jedd mghaqqad ma' immobbli".

Mill-banda l-ohra, l-atturi rribadew li azzjoni fejn jintalab il-hlas ta' arretrati ta' cens m'hijiex ta' natura immobiljari u dan ghaliex tali azzjoni ma titlobx sabiex jigi mehud lura jew mitlub lura l-oggett immobbli jew xi wiehed milljeddijiet li huma imsemmija fil-paragrafi (a), (b), u (c) tal-Artikolu 310 tal-Kap. 16.

Il-Qorti ta' l-Appell spjegat:

"Illi jrid ghalhekk jigi determinat jekk id-dritt li wiehed jitlob il-hlas ghall-arretrati ta' cens huwiex dritt reali u ta' natura immobiljari jew inkella dritt personali u cioe` "jus in personam". Fil-fehma tat-Tribunal it-talba ghall-hlas ta' arretrati ta' cens ma tinkwadrax ruhha fil-parametri talparagrafu (d) tal-Artikolu 310 tal-Kap. 16 ghaliex ma tistax tigi definita bhala "azzjoni sabiex tittiehed jew tintalab lura haga immobbli" u l-anqas ma tikkoncerna "xi wiehed mill-jeddijiet imsemmijin fil-paragrafi (a),(b) u (c) ta' dan lartikolu". L-azzjoni odjerna hija biss talba ghall-hlas ta' arretrati ta' cens, m'hijiex qed tintalab ir-ripresa tal-fond innifsu u ghalhekk ma tista' tigi definita bhala azzjoni fejn qed tintalab lura haga immobbli.

Stabbilit dan, irid issa jigi determinat jekk din it-talba tistax titqies bhala wahda mill-jeddijiet tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b'cens. L-awtur Torrente (Manuale di Diritto Privato 12 ed.p.70)jghid hekk:

" … … mentre e' sufficiente l'esercizio del diritto reale per la realizzazione del interesse tutelato, e' invece necessaria la cooperazione di un altro soggetto (di solito il debitore) perche` si verifichi la realizzazione spontanea dell'interesse del creditore (per la distinzione tra esercizio e realizzazione del diritto soggettivo". L-istess awtur jghid ukoll "l'esercizio del diritto soggettivo deve essere distinto dalla sua

realizzazione che consiste nell'attuazione, nella soddisfazione dell'interesse protetto, sebbene spesso I due fenomeni possono coinidere (il propietario che raccoglie I frutti del bene esercita al tempo stesso il potere di godimento sul bene e realizza, soddisfa il suo interese;

il creditore, richiedendo al debitore la prestazione che gli e` dovuta, esercita il suo diritto, ma il suo interesse non e` soddisfatto se non quando il debitore adempie".

Jidher ghalhekk li d-dritt tad-"directus dominus" li jithallas l-arretrati ta' cens huwa dritt personali/soggettiv ghaliex jiddependi mill-adempiment tal-utilista li jrid ihallas. Isegwi ghalhekk li dan id-dritt m'huwiex dritt immobiljari ai termini tal-Artikolu 310 tal-Kap. 16 u li kwindi din l-azzjoni tinkwadra ruhha fil-parametri tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380 u ghalhekk dan it-Tribunal ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddetermina l-istess azzjoni."

Ikkunsidrat:

Applikati l-principji suddetti ghal kaz odjern, jirrizulta illi l-azzjoni propulsa mill-attur tikkontjeni talba semplici ghall-hlas ta' arretrati ta' cens.

Din hija azzjoni personali *"par excellance*". Fid-Dritt l-azzjonijiet civili jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali w azzjonijiet rejali. L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmilx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu, u f'dina lispeci t'azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju, mentri l-azzjoni rejali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, independentement minn kwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun ilpersuna li tippossjediha (**Salvatore Farrugia vs Giuseppe Farrugia deciza** mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar l-4 ta' Ottubru 1955 Vol XXXIX pII p 730).

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Canonico Don Francesco Farrugia 5ominee –vs- Dr. Giovanni Chappelle et noe",** Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1877 li ghaliha saret referenza fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **Alfred Agius, kif ukoll Maria, Anthony, Salvu, Dominic, Paul, JohnMary, Maria Assunta, Carmen, Doris u Emanuela ahwa Agius vs Peter Montebello** ntqal li "*dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento di canoni e per l'adempimento delle altre obligazioni nascenti dal contratto – e la reale o mista per la caducita` in caso di inadempimento."*

Mill-konsiderazzjonijiet kollha fuq esposti, din il-Qorti hija konvinta li hija kompetenti biex tkompli tisma' din il-kawza u ghandha ghalhekk tichad din l-eccezzjoni mressqa mis-socjeta' intimata.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq esposti, din l-Onorabbli Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni ulterjuri ta' nuqqas ta' kompetenza ratinae materiae mressqa fir-risposta ulterjuri pprezentata mis-socjeta' intimata fl-1 ta' Novembru 2018.

L-ispejjez gudizzjarji tal-prezenti procedura jibqghu a karigu tas-socjeta' intimata.

Magistrat Simone Grech