FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 t' Ottubru, 2019

Talba Nru: 103/2019PM1

Carmelo u Alfreda konjugi Bugeja (K.I. 50355(M) u 389559(M) rispettivament

V.

Joseph Borg (K.I. 160283(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-15 ta' Mejju, 2019 permezz ta' liema l-atturi qed jitolbu li t-Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallashom, ghar-ragunijiet premessi fl-istess talba, is-somma ta' disa' mija u sebgha u disghin euro u tnax-il centezmu (€997.12) rapprezentanti in kwantu ghal €647.12 somma dovuta ghal nofs il-hajt li gie rez komuni minnu, skont l-istima tal-Perit annessa mal-istess avviz tat-talba; in kwantu ghal €250 somma dovuta ghall-hsarat ikkawzati minnu skont l-istima tal-Perit hemm ukoll annessa, in kwantu ghal €100 spejjez tal-Periti inkorsi skont l-ircevuta wkoll annessa, bl-interessi sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 6/2019.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess avviz tat-talba

Ra r-risposta tal-konvenut permezz ta' liema, gie eccepit illi l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati kemm fil-fatt u fi dritt u li, ghar-rigward ta-allegazzjoni li l-konvenut rrenda dan l-hajt komuni, m'hemmx qbil u ghaldaqstant ai termini tal-art. 3(5) ta' Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta dana l-Onorabbli Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni rigward kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni immobbli u li, minghajr pregudizzju ghall-premess, ix-xogholijiet li saru fil-proprjeta` tal-esponenti saru f'Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghad-danni hija preskritta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li waqt is-seduta tas-26 ta' Gunju, 2019 it-Tribunal iddifferixxa l-kawza ghall-provi kollha tal-partijiet fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari tal-kompetenza.

Ra li waqt is-seduta tal-11 t'Ottubru, 2019 il-partijiet infurmaw lit-Tribunal li m'ghandhomx provi xi jressqu fir-rigward ta' dina l-eccezzjoni u li konsegwentement il-kawza giet differita ghas-sentenza fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari.

Ikkunsidra

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari imqanqa mill-konvenuti, jidher li l-istess konvenuti qeghdin jaghmlu referenza ghall-art. 3(5) tal-**Att dwar Tribunal Ghal Talbiet Zghar** (Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi espressament is-segwenti:

> "*Każi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro(€5,000), u każi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal."*

Illi f'dan ir-rigward jinsab regolarment deciz mill-Qrati Taghna illi l-kompetenza ghandha tigi determinata avut rigward mhux biss ghan-natura tal-azzjoni innifisha imma wkoll ghall-eccezzjonijiet imressqin mill-konvenuti. F'dan ir-rigward intqal li:

> "*Jista' jkun ghalhekk illi l-azzjoni ghalkemm inizjalment tkun ta' kompetenza tat-Tribunal, din ma tibqghax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva ta' l-eccezzjoni. U jekk l-eccezzjoni tkun qed tikkontesta d-dritt tal-propjeta dan zgur jirrendi lit-Tribunal inkompetenti.*" (sentenza deciza mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) fil- 15 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet **Mario u Doris konjugi Attard u Mario u Rose konjugi Grima. Vs Francis u Mary konjugi Borg**).

Fil-kaz in ezami huwa car li, tenut kont kemm tat-talba attrici u kif ukoll tad-difiza imressqa mill-konvenuti, it-Tribunal m'hux qed jigi adit sabiex jiddeciedi kontestazzjoni dwar dritt li jikkoncerna il-proprjeta` (fit-test Ingliz tal-ligi: **causes involving questions of ownership of immovable property, or relating to easements, burdens or other rights annexed to such property.**") u dana peress li, kif jinsab ritenut mill-kazistika nostrana id-dritt ghall-hlas tal-appogg huwa dritt personali ghall-kumpens fir-rigward tal-uzu li jkun sar jew li jkun ser isir fir-rigward tal-hajt divizorju. Hekk fil-fatt jinsab regolarment deciz li:

*“Il-gurisprudenza kostanti in materia tghid illi d-dritt ta’ appogg hu wiehed personali (ara Qorti ta’ l-*Appell Charles Micallef *vs* Paul Pisani *deciza fis-7 ta’ Ottubru 1997).* ***<u>Dan id-dritt quindi, ma jipprestax ruhu ghal trasferiment ta’ proprjeta’</u>****, izda biss ghal kumpens dovut lil parti talli dan uzufruwixxa parti mill-hajt ta’ haddiehor. Il-fatt illi dan il-hlas huwa kumpens u mhux xi forma ohra huwa wkoll stabbilit fil-gurisprudenza taghna. F’Bonnici vs Galea (1983) il-Qorti qalet “l-appogg ghandu jitqies illi gie pprattikat u l-kumpens tieghu setgha jigi stabbilit meta x-xoghol li bih il-vicin appogga l-bini tieghu mal-hajt divisorju ikun tlesta ghal kollox”. L-istess f’Sciberras vs Ruggier Inferjuri 24 ta’ April 1982 fejn il-Qorti qalet li l-azzjoni ghall-appogg kien wiehed personali ghal kumpens u mhux prezz ta’ xiri ta’ proprjeta’ (ukoll Angela Spiteri vs Noel Fenech Prim Awla 25 ta’ Gunju 1993). Din il-Qorti tifhem li korrispettiv ta’ dan il-kumpens ghandu jkun il-kwalita’ tas-servizz li jigi rez bl-uzu ta’ dan il-hajt.*» (deciza mill-Onor. Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-18 ta’ Gunju, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Francis Pisani et. v. Michael Camilleri et.**).

Illi ghaldaqstant, anke tenut kont tal-kontestazzjoni da parti tal-konvenut li hu ma rrendix il-hajt komuni, it-Tribunal mhux ser jiddikjara jew jordna trasferiment ta’ proprjeta` jew bi kwalunkwe mod iehor jiddetermina kwistjoni li tikkoncerna l-proprjeta` (*ownership*) ta’ immobbli imma ser jiddetermina jekk, bhala fatt, sarx xi uzu tal-hajt divizorju bil-konsegwenti obbligu personali ta’ kumpens.

Ai fini ta’ kompletezza jinghad li, kien ikun differenti kieku, per ezempju, gie allegat li l-konvenut uzurpa parti mill-proprjeta` tal-atturi tramite xi invazjoni tal-art taghhom. F’dan ir-rigward kien gie deciz minn dan it-Tribunal kif diversament presjedut :

« *Illi kieku ma gietx sollevata din il-kwistjoni tal-invazjoni tal-art, it-Tribunal certament kien ikollu kompetenza sabiex jiddeciedi dwar it-talba attrici ghall-hlas tal-appogg stante li dan id-dritt m’huwiex wiehed reali*

(jus in rem) u ta' natura immobiljari izda huwa dritt personali u cioe' 'jus in personam'. » (**Joseph Mercieca et. v. Melvin Depasquale** deciza fl-20 ta' Settembru, 2002).

Imma fil-kaz in ezami ma tressqet ebda allegazzjoni ta' xi invazjoni ta' proprjeta` u kwindi huwa car li m'hemm xejn, la mit-talbiet attrici u lanqas mill-eccezzjonijiet imressqin ghalihom, li jezorbita l-kompetenza ta' dan it-Tribunal (ara f'dan is-sens ukoll decizjonijiet moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament presjedut fl-ismijiet **Saviour Vella v. John Cutajar** deciza fid-19 ta' Jannar, 2009 ; **Domenic Pollacco v. Joseph Mercieca** deciza fit- 8 ta' Novembru, 2010 u **Joseph Pace v. Anthony Grech** deciza fid-19 ta' Gunju, 2012 fost ohrajn permezz ta' liema it-Tribunal dejjem iddetermina kwistjonijiet ta' kumpens ghall-appogg bhala t-Tribunal kompetenti *ratione materiae* sabiex jaghmel dan).

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut, jiddikjara ruhu kompetenti sabiex ikompli jisma' u jiddeciedi dan il-kaz u konsegwentement jordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur