MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 134/2007

John u Lelina konjuġi Grech .

vs

Nicholas Jensen,
Agnese Gera de Petri,
U
Alfred Gera de Petri,
Spiżjar Alfred Gera de Petri
Għan-nom u in rappreżentanza
Tal-assenti Irene Marc John Bache,
It-tlieta kemm f'isimhom proprju
Kif ukoll fil-kwalita' tagħhom ta' eredi
Tal-mejta Helen Miles;
Mario Galea Testaferrata;
Anna Maria mart John Spiteri Debono
Kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-
Nom ta' Karen mart it-Tabib Joseph Preziosi.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-atturi li permezz tiegħu, wara li ppremettew illi:

1. Illi b'att tan-Nutar Giovanni Calleja Schembri tal-erbatax (14) ta' Lulju tal-elf tmien mija u disgħin (1890), Dr. Filippo Mariani u l-Markiż Feliċissimo Apap Bologna fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi ta' Nicola u Marietta aħwa Apap, kienu taw u kkonċedew lil Giuseppe Attard b'titolu ta' emfitewsi temporanju d-dar bin-numru ħamsa, sitta u sebgħa (5,6 u 7) ta' Strada Provicario llum Triq Michelangelo Refalo, Victoria Għawdex, kif deskritt fl-istess att, u dan għal disgħa u disgħin (99) sena dekorribbli mill-ħmistax ta' Awissu tal-elf tmien mija u disgħin (15.VIII.1890) u biċ-ċens annwu u temporanju ta' tmien liri Maltin (Lm8);

2. Illi b'att tan-Nutar Francesco Gauci tal-ħmistax ta' Jannar tal-elf disa' mija sebgħa u ħamsin (15.I.1957), George u Maria konjuġi Theuma, akkwistaw mingħand ir-Reverendu Monsinjur Salvatore Attard (li kien wiret dan il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu), l-utili dominju temporanju għar-rimanenti disgħa u tletin (39) sena tal-fond numru disgħa (9) Triq Michelangelo Refalo, Victoria, Għawdex, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' erba' liri maltin (Lm4) u b'att ieħor tan-Nutr John Busuttil tal-għaxra ta' April tal-elf disa' mija sebgħa u sittin (10.IV.1967) huma akkwistaw mingħand Carmelo Attard, l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal tal-bqija tal-fond u ċioe' dik bin-numru sitta, sebgħa u tmienja (6,7 u 8) ta' Triq Michelangelo Refalo, Victoria, Għawdex, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' erba' liri Maltin (Lm4);

3. Illi b'att ieħor fl-att tan-Nutar Emanuel George Cefai tad-disgħa ta' Diċembru tal-elf disa' mija u tnejn u tmenin (9.XII.1982), l-imsemmija konjuġi Theuma kienu assenjaw u ttrasferew favur l-atturi, l-utili dominju temporanju tal-parti diviża mill-fond imsemmi ċioe' dik bin-numru sitta (6) Triq Michelangelo Refalo, Victoria Għawdex, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' żewġ liri Maltin (Lm2);

4. Illi fid-data ta’ meta skadiet l-enfitewsi msemmija u ċioe’ fil-ħmistax ta’ Awwissu tal-elf disa’ mija u disgħa tmenin (15.VIII.1989), l-atturi kienu jabitaw fil-fond numru sitta (6) Triq Michelangelo Refalo, Victoria, Għawdex, bħala residenza ordinarja tagħhom, kif kien ilhom jabitaw sa minn diversi snin ferm qabel l-elf disa’ mija u disgħa u sebgħin (1979);

5. Illi billi l-atturi huma ċittadini ta’ Malta, bis-saħħa tal-Artikolu 10B (4) u (5) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tneħħija tad-Djar mill-Kontroll (Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta), l-atturi għandhom il-jedd illi dan iċ-ċens jikkonvertuh f’ċens perpetwu taħt l-istess kundizzzjonijiet tal-enfitewsi temporanja barra ż-żmien li għandu jkun perpetwu u ċ-ċens li għandu jkun sitt darbiet daqs dak oriġinali u ċioe’ tnax-il lira maltija (Lm12), fis-sena revedibbli darba kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit għall-finijiet tal-istess liġi;

6. Illi minkajja diversi interpellazzjonijiet il-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-atturi għandhom id-dritt illi jikkonvertu l-enfitewsi temporanja tad-dar numru sitta (6) Triq Michelangelo Refalo, Victoria, Għawdex, taħt l-istess kundizzjonijiet tal-enfitewsi oriġinali barra ż-żmien li għandu jkun perpetwu u ċ-ċens li għandu jkun sitt darbiet daqs dak oriġinali u ċioe’ tnax-il lira maltija (Lm12), fis-sens revedibbli kif stabbilit bil-liġi;

2. Tikkundannakom sabiex tersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku opportun li permezz tiegħu sseħħ dik il-perpetwazzjoni;

3. Taħtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika dan l-att, f’dak il-jum, ħin, u lok li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti u taħtar kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq dan l-att;

Bl-ispejjeż kontra tagħkom.

Il-konvenuti huma mħarrkin għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu nġunti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono, f'isimha proprio u f'isem Karen Preziosi li eċċepiet illi:

1. Illi in linea preliminari, dan ir-rikors huwa intempestiv, stante li r-rikorrenti qed juipproponi mertu identiku ta' proċedura preċedenti li hija ormai deżerta, mingħajr ma tħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ;

2. Illi wkoll in linea preliminari, l-azzjoni hija improponibbli u għandha tiġi riġettataq *ab initio,* stante li tittratta mertu li ġja għadda in ġudikat, in kwantu si tratta tal-mertu identiku deċiż fil-Qorti tal-Appell;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn sollevati, ir-rikorrenti għandhom qabel xejn jipprovaw li jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha tad-dispożizzjoni invokata;

4. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju, l-azzjoni hija in ogni caso fuori termini stante li r-rikorrenti aġixxew wara t-terminu previst mill-liġi, u kwindi m'għandhom l-ebda jedd li jużufruwixxu mid-dispożizzjoni invokata;

5. Salv eċċeżżjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti Nicholas Jensen, Agnese Gera de Petri, Irene mart John Bache, it-tlieta kemm f'isimhom proprju kif ukoll fil-kwalita' tagħhom ta' eredi tal-mejta Helen Miles jesponu bir-rispett u bil-ġurament Agnese Gera de Petri tikkonferma:

1. Illi l-fatti kif kontenuti fl-ewwel paragrafu tar-Rikors tal-atturi mhux kontestati;

2. Illi l-fatti kif kontenuti fit-tieni paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux kontestati;

3. Illi l-fatti kif kontenuti fit-tielet paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux kontestati;

4. Illi l-fatti kif kontenuti fir-raba paragrafu tar-rikors tal-atturi huma kontestati billi l-konvenuti ma jafux min kien jgħix fil-fond fid-data in kwistjoni u dawn il-fatti jeħtieġ li jiġu ppruvati mill-atturi;

5. Illi l-fatti kif kontenuti fil-ħames paragrafu tar-rikors tal-atturi huma kontestati u fil-fatt hemm diġa' deċiżjoni tal-Qorti li għaddiet in ġudikat li l-artikoli kwotati mill-atturi jilledu d-drittijiet fondamentali tal-konvenuti u għalhekk huma nulli u bla effett, liema sentenza għaddiet in ġudikat;

6. Illi fil-fatt inoltre jiġi rilevat li l-atturi ġa intentaw din il-kawża preċedentement u ħallew l-atti jmorru deżerti u sal-lum għadhom ma ħallsux l-ispejjeż ta' dawk il-proċeduri;

7. Illi inoltre l-konvenuti kollha jinsabu residenti Malta u kull kawża kellha tiġi promossa kontra tagħhom f'Malta;

8. Illi fil-fatt il-pretensjoni tal-atturi tamonta għal sitwazzjoni fejn dawn jieħdu l-proprjeta' tal-konvenuti bi prezz ferm iżjed baxx mill-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, biex wieħed ma jgħidx li jieħduha, dik il-proprjeta', bi prezz irriżorju.

li permezz tagħha eċċepew:

1. in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti billi l-konvenuti kollha huma residenti Malta, l-privilegium fori;

2. L-irritwalita' tal-proċeduri billi l-atturi għadhom ma ħallsux l-ispejjeż tal-ġudizzju li kien mar deżert, liema rritwalita' għandha twassal għal liberazzjoni tal-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju ;

3. L-irritwalita’ tal-ġudizzju fil-konfront tal-persuna ta’ Alfred Gera de Petri li ma jirrappreżentax iżjed lil Irene Bache billi din tinsab Malta u għalhekk in kwantu ċitat f’din il-kwalita’ għandu jiġi liberat mill-ġudizzju ;

4. Illi għat-talba tal-atturi jista’ l-ġudikat billi bis-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta’ Ottubru, 2000 fir-rikor numru 348/91/2 fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et –vs- Il-Prim Ministru et ġa ġie deċiż li l-liġi għal liema jagħmlu riferenza l-atturi tilledi d-drittijiet fondamentali tal-konvenuti u għal hekk ma tistax tiġi applikata f’dan il-każ;

5. Illi fi kwalsijasi każ l-applikazzjoni tal-artikoli ċitati mill-atturi jwassal għall-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-konvenuti kif protetti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-artikolu 1 ta’ l-ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem;

6. Illi inoltre jispetta lill-atturi li jagħmlu prova tal-fatti għab-bażi ta’ liema huma qegħdin jippretendu li jirrendu ċ-ċens in kwistjoni;

7. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atturi ddekadew mill-azzjoni tagħhom bid-dekors tat-terminu ta’ sitt xhur stipulat fl-att dwar id-Dekontroll;

8. Illi l-azzjoni tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

9. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut Mario Galea Testaferrata li eċċepixxa:

1. Illi in linea preliminari, dan ir-rikors huwa intempestiv, stante li r-rikorrenti qed jipproponi mertu identiku ta’ proċedura preċedenti li hija ormai deżerta,

mingħajr ma tħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ;

2. Illi wkoll in linea preliminari, l-azzjoni hija improponibbli u għandha tiġi riġettata *ab initio,* stante li tittratta mertu li ġja għadda in ġudikat, in kwantu si tratta tal-mertu identiku deċiż fil-Qorti tal-Appell;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn sollevati, ir-rikorrenti għandhom qabel xejn jipprovaw li jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha tad-dispożizzjoni invokata;

4. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju, l-azzjoni hija in ogni caso fuori termine stante li r-rikorrenti aġixxew wara t-terminu previst mill-liġi, u kwindi m'għandhom l-ebda jedd li jużufruwixu mid-dispożizzjoni invokata;

5. Salvi eċċezzjnonijiegt ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat il-verbal tagħha ta'l-10 ta' Jannar 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-*privilegium fori* mressqa minn uħud mill-konvenuti*.*

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni preliminari tagħhom il-konvenuti Nicholas Jensen, Agnes Gera de Petri, u Irene mart John Bache proprio et nomine qed jinvokaw l-'*privilegium fori*' u ċioe' d-dritt jew aħjar benefiċċju li jiġu imħarrka f'Qorti partikolari. Mhux kontestat illi dawn il-konvenuti jirrisjedu fil-gżira ta' Malta. Infatti anke l-indirizz li ngħata għan-notifika lilhom taċ-ċitazzjoni huwa f'Malta. Ġew ippreżentati wkoll kopji tal-karta' ta' l-identita' rispettiva, li tindika wkoll li r-residenza tagħhom hija fil-gżira ta' Malta.

L-artiklu 741© jittratta l-eċċezzjoni ta’ inkompetenza ta’ xi Qorti meta hu mogħti lill-konvenut il-benefiċċju li jiġi msejjaħ quddiem qorti partikolari. L-artikolu 767 imbagħad jagħti l-benefiċċju lil persuni li jkunu joqgħodu fil-gżira ta’ Malta li jiġu mħarrka f’dik il-gżira, u lil dawk li joqgħodu f’Għawdex rigward il-Qorti ta’ din il-gżira.

Għalhekk *prima facie* jidher illi dawn il-konvenuti għandhom raġun iqajjmu din l-eċċezzjoni, ġialadarba ġew imħarrka fil-Qorti ta’ din il-gżira u mhux f’dik ta’ fejn titqies li hija r-residenza tagħhom.

Imma l-Qorti ma tistax tieqaf hawn, għax importanti ferm għas-soluzzjoni ta’ din il-kwistjoni huwa l-artikolu 770 tal-Kap. 12 fejn tingħata waħda mill-eċċezzjonijiet għal din ir-regola rilevanti għall-każ in eżami. Infatti dan l-istess artikolu jgħid illi: “**l-‘privilegium fori’ jispiċċa wkoll, fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi gżira partikolari**.”

Fid-duttrina legali nsibu jingħad illi:

“*Foro per le cause relative a diritti di obbligazione e’ quello del luogo in cui e’ sorta o deve eseguirsi l-obbligazione dedotta in giudizio.”*[1]

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkażżjonijiet jesprimu ruħhom dwar din l-eċċezzjoni tal-‘*privilegium fori’*, u din il-Qorti tiffaċċja tali eċċezzjoni prattikament kull darba li xi ħadd residenti Malta jiġi mħarrek quddiemha. Dejjem pero’ ġie ritenut illi, kif tistipula l-liġi stess, dan il-benefiċċju tal-konvenut jispiċċa kemm-il darba jiġi pruvat illi l-kontestazzjoni tirrigwarda obbligazzjoni li kellha titwettaq fi gżira partikolari. Il-prinċipju ewlieni li dejjem ġie segwit mill-qrati tagħna kien illi, fejn in-negozju ġuridiku fil-parti preponderanti tiegħu kellu jiġi esegwit fi gżira partikolari, dik il-gżira kellha kompetenza tisma l-kawża; (ara f’dan ir-rigward: Appell Civili : Alfred Cremona et. v. Vanda armla Bradshaw : 20.5.94; Appell Kummerċjali : Vivian Gatt noe. v. Carmelo Grima : 12.2.92; u cit. 6/1996: “Cornucopia

[1] Salvatore Sotto : Diritto Processuale Civile, pag. 17 .

Hotel Limited v. Fisher Reisen Limited” mogħtija fit-22 ta’ April 1997 u kkonfermata fl-Appell). Il-ftehim mhux bilfors għandu jkun espress, imma jista' jkun ukoll taċitu; (ara Appell : John Borg vs Salvatore Bonnici : 19.11.1954; Appell : Pisani vs Mizzi : 7.12.1923 vol. XXV.i.1031).

Huwa wkoll ta' rilevanza għas-soluzjoni ta' din il-kwistjoni, dak li nsibu fid-dottrina fis-sens illi:

"… *la divisione del territorio giudizziario ha per punto di partenza l'interesse delle parti giudicabili, che con altre parole di traduce nella piu' facile, piu' completa e meno dispendiosa amministrazione della giustizia. Questo e' lo scopo generale della competenza per territorio; ma egli e' un concetto complesso, che ha i suoi fondamenti nell'analisi del soggetto e dell'oggetto della lite. Da cio' la direzione della lite **'actor sequitur forum rei**" semplice e profondo criterio, dogma assoluto nell'azione personale…* " (Borsari : Codice Italiano di Procedura Civile vol. I. pag. 140).
Hekk ukoll ġie mgħallem illi : "*Finche' l'immobile pel quale l'azine viene intentata e' posto nel territorio di una giurisdizone, il principio che la competenza si determina in base del luogo nel quale e' sito l'immobile non offre difficolta' di applicazione; la competenza havvi nel giudice del logo nel quale l'immobile e' sito*." (Digesto Italiano, voce Competenza Civile pag. 367 para 148).

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu illi l-atturi qed jitolbu li l-enfitewsi temporanja li kien hemm fuq il-fond indikat fir-Rikors Ġuramentat tagħhom u li issa skadiet, tiġi konvertita f’wañda perpetwa a tenur ta’ dak li jipprovdi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Il-fond in kwistjoni jinsab f’Għawdex.

Għalhekk jiġi li l-obbligazzjonijiet involuti f’din il-kawża huma kollha naxxenti minn din l-enfitewsi temporanja . Billi l-obbligi rispettivi tal-kontendenti regolati mill-istess enfitewsi huma fil-maggjor parti intimament marbutin mal-fond in kwistjoni u jridu jiġu esegwiti fuq l-istess fond, jista’ jingħad li din il-kawża tirrigwarda obbligazzjonijiet li jridu jiġu esegwiti fil-gżira ta’ Għawdex.

Barra minn hekk jista' jingħad ukoll li t-talbiet għall-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa, bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt opportun, tinvolvi esekuzzjoni fir-Reġistru Pubbliku ta' Għawdex, billi l-fond in kwistjoni jinsab f'din il-gżira.

F'tali ċirkostanzi huwa għalhekk il-każ illi jispiċċa l-beneficċju tal-*privilegium fori* altrimenti disponibbli għal dawn il-konvenuti.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi dwar din l-eċċezzjoni preliminari tagħhom, billi tiċħad l-istess eċċezzjoni u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż ta' din l-eċċezzjoni jkunu a karigu ta' dawk mill-konvenuti li qajjmu din l-eċċezzjoni.

< Sentenza In Parte >

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