QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DOTT. CONSUELO SCERRI HERRERRA LL.D. Dip. Matr. (Can.)

Seduta mizmuma llum, 16 ta' Marzu 2016

Rikors Numru: 385/15 CSH

Fal-con Limited (C5190)

vs

Loreto Ciantar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat mis-socjeta' Fal-con Limited nhar il-21 ta' Dicembru 2015 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' elfejn u tliet mitt Ewro (€2,300) rapprezentanti xoghol li jrid isir sabiex jitnehha l-gebel u affarijiet ohra li huwa ghogbu jwahhal mal-hitan tad-drive-in sottoposta l-proprjeta' tieghu sitwata fi Triq l-Iskalora, Zebbug (Malta), liema drive-in hija proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u li huwa jgawdi biss dritt ta' passagg bil-karozza u bir-rigel ghall-*basement* tieghu.

Dan oltre l-ispejjez legali nkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata 2259/2015 u dan stante li ghalkemm interpellat, l-intimat baqa' inadempjenti.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenutipprezentata fir-registru ta' din il-Qorti nhar is-7 ta' Jannar 2016 fejn eccepixxa:

1. *"Illi fuq linea preliminari l-inkompetenza ta' dina l-Qorti ratione materiae u dana peress illi l-ewwel li ghandu jigi determinat huwa it-titolu tal-hajt divizorju mertu tal-avviz odjern u jekk l-agir ta' l-eccipjenti b'xi mod ppregudikax xi dritt ta' prorprjeta allegatament appartenenti lis-socjeta' attrici.*
2. *Illi minghajr pregudizzju l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ratione valoris in kwantu li jekk xejn talba ghall-hlas ta' elfejn u tlett mitt ewro (€2,300) kellha tigi intavolata quddiem it-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar u mhux quddiem l-Qorti tal-Magistrati (Malta).*
3. *Illi minghajr pregudizzju l-avviz huwa wiehed monk u rritwu in kwantu l-proprjeta' in kwistjoni hija wkoll appartenenti lill-mara ta' l-eccipjenti Maria Rosaria Ciantar u dana peress li d-dar tal-eccipjenti nxtrat waqt iz-zwieg u ghalhekk il-gudizzju ma hux ser ikun wiehed integru.*
4. *Ili minghajr pregudizzju u fil-mertu l-eccipjenti jikkontendi li x-xoghlijiet ta' dekorazzjoni li saru fuq il-hajt divizorju in kwistjoni ma hemmx raguni 'l ghaliex jigu maqlugha kif qed tikkontendi s-socjeta' attrici stante li l-istess xoghlijiet saru (a) bil-kunsens tas-socjeta' attrici u dana (b) hmistax-il sena ilu u fuq hajt li effettivament huwa wiehed komuni bejn is-socjeta' attrici u l-eccipjenti.*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez."

Semghet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw l-ewwel zewg eccezzjonijiet u dana fis-seduta tat-8 ta' Frar 2016 meta l-istess avukati talbu lil Qorti taghti sentenza preliminari a bazi ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' elfejn u tlett mitt ewro (€2,300) rapprezentanti xoghol li jrid isir sabiex jitnehha il-gebel u affarijiet ohra li huwa ghogbu iwahhal mal-hitan tad-*drive-in* sottopost il-proprjeta taghha sitwata fit-Triq l-Iskalora, Zebbug (Malta) liema *drive-in* hija proprjeta' tas-socjeta' attrici u li l-konvenut igawdi biss dritt ta' passagg bil-karozza u bir-rigel ghal *basement* tieghu.

Il-konvenut minn naha tieghu in linea preliminari eccepixxa l-inkompenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti peress li l-ewwel ghandu jigi determinat it-titolu tal-hajt divizorju mertu tar-rikors promotur u jekk l-agir tal-konvenut b'xi mod ippregudikax xi dritt ta' proprjeta' allegatament appartenenti lis-socjeta' attrici u fit-tieni lok l-inkompetenza *ratione valoris* peress li l-ammont mitlub jaqa' fil-komptenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar.

Illi dwar il-kwistjoni ta' inkompetenza *rationae valoris* wiehed irid jirreferi ghall-*Artikolu* **47 tal-Kapitolu 12** tal-Ligijiet ta' Malta.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet '**Vicky Coleiro et vs Michael Grech**",deciza nhar l-10 ta' April 2003 gie ritenut illi:

'biex tigi fissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak illi sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta.' ('**Generoso Cutajar vs Emmanuele Cutajar'** PA deciza 22 ta' Ottubru 1953, '**George Muscat vs Carmelo Zammit'** PA deciza 26 ta' April 1961).

Tajjeb li jigi precizat ukoll li '*kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi ukoll fejn ikun il-kaz mill-eccezzjoni tal-konvenut'* ('**Oscar Busuttil noe vs Giuseppe Camilleri noe'** PA deciza 2 ta'

Gunju 1952, '**Margherita Rizzo vs Edgar Zahra'** Appell Sede Inferjuri 10 ta' Jannar 1953 u '**Anthony Zammit vs Joseph Ellul noe**' Appell Sede Inferjuri 31 ta' Lulju 1966).

Illi fis-sentenza "**Frankie Refalo vs Jason Azzopardi et"** (A.C. 7 ta' Ottubru 1997) il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola *"il-kompetenza tal- Qorti hija determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u il-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha".* (vide anke f'dan ir-rigward is-sentenza moghtija fis-27 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla fl-ismijiet '**Woodline Ltd. Vs Forsite Design & Project Management Services Ltd.**') li jfisser allura illi l-Qorti adita ghandha doverosament tezamina jekk fil-kaz de quo, t-talbiet u l-premessi jaqghux jew le fil-kompetenza taghha u appuntu taht l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi hekk fil-kawza fl-ismijiet "**Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine**" (A.I. (J.S.P) 31 ta' Lulju 1996) gie deciz illi:

"Il-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi ukoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut (Vol. XXXVII.II.454). Jista' jigri infatti illi ghalkemm l-azzjoni inizjalment kienet ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri (billi it-talba hija ghall-hlas ta' somma determinata entro il-kompetenza taghha) din tigi ezawtorata "ope exceptionis" bl-impunjazzjoni ta' l-obbligazzjoni principali (Vol. XXXVII C.I.512). Dan jista' jigri billi il-Qorti tigi necessarjament moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika it-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjoni bejn il-kontendenti li teccedi il-komptenza taghha. Dan ifisser illi f'kazijiet simili il-komptenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli tal-obbligazzjoni in relazzjoni mal-obbligat".

Il-Gurisdizzjoni tal-Qorti tal-Magistrati ta' Malta Sede Inferjuri hija naxxenti mill-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi s-segwenti:

Artikolu 47. *(1) "Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-qorti, bħala qorti tal-ewwel grad tisma' u tiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (11,646.87), 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-liġi espressament 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 għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-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."

Illi fil-fatt, fil-kaz in ezami, l-allegata obbligazzjoni tas-socjeta` attrici ma tistax tittiehed b'mod izolat u limitat ghall-hlas ut sic li qed tippretendi li verament ghandha tiehu minghand il-konvenut, u dan ghaliex wahdu dan m'ghandu l-ebda relevanza ghall-kwistjoni ta' kompetenza fuq il-principji fuq stabbiliti w affermati mill-gurisprudenza nostrana.

Illi fil-fatt apparti t-talba attrici li minnha nnifisha tista' lanqas ma taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti stante il-valur ta' elfejn u tlett mitt ewro (€2,300) in vista' tal-eccezzjoni tal-konvenut, huwa car li wiehed ma jistax ihares biss lejn l-ammont li l-istess socjeta' attrici qed tghid li ghandha tiehu, izda wkoll lejn il-fatt li ghall-konvenut huwa kellu kull dritt jibni il-hajt li stante li fil-fehma tieghu dan il-hajt huwa wiehed divizorju u jemmen li nofsu huwa tieghu, ghalhekk huma l-istess eccezzjonijiet tal-konvenut fid-dawl tat-talba attrici li jiddeterminaw il-

kompetenza tal-Qrati nostrana w ta' din il-Qorti in partikolari. Izda huwa car li bil-mod kif proposta l-istess eccezzjoni mill-konvenut, wiehed bilfors irid ihares fl-isfond tad-diversi tilwimiet li hemm pendenti bejn il-partijiet b'mod partikolari t-titolu tal-hajt mertu tal-kawza li hemm bejn il-proprjetajiet attigwi tal-partijiet, liema kwistjoni ta' titolu zgur li ma jaqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Din il-Qorti ezaminat ukoll dak li qal l-avukat difensur tas-socjeta' attrici li f'kaz li din il-Qorti jidhrilha li l-konvenut ghandu xi dritt fuq il-hajt divizorju, hija ghandha tipprefiggi terminu sabiex jipprezenta kawza ad hoc quddiem il-Prim'Awla sabiex jigi stabilit it-titolu tieghu u konsegwentement tordna is-soprasessjoni ta' din il-kawza ne frattemp. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbilx ma' din id-difiza u dan ghaliex il-ligi hija cara ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 47(3) ghaliex f'kaz li l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli dawn ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.

Ghaldaqstant din il-Qorti qieghda tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u tiddikjara li hija m'ghandhiex kompetenza *rationae materiae* sabiex tiddeciedi din il-kawza, w ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

L-ispejjez huma kollha a karigu tas-socjeta' attrici.

Dr Consuelo Scerri Herrera LL.D.
Magistrat

Graziella Attard
Deputat Registratur