IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tal-Erbgħa, 2 ta' Ottubru 2019

Talba Numru 449/2018SFJ

Rose Vella (528035M)
vs.
Joseph Cutajar (37264M) u Marvic Cutajar (614464M)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fil-11 ta' Settembru 2018 li fih ġie premess u mitlub:

> "*Din hija l-istanza fejn l-attriċi qegħda titlob il-ħlas tas-somma ta' elf u erbgħa u għoxrin Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€1,024.45) konsistenti f'arretrati ta' referenza ta' awment ta' ċens illi l-konvenuti naqsu milli jħallsu għas-snin 2014, 2015, 2016, 2017 u 2018 u dan peress li b'effett mis-sena 2014, ir-rata tal-awment taċ-ċens dovuta lill-mittenti ġiet riveduta minn tnejn u ħamsin Ewro u tmenin ċenteżmu (€52.80) fis-sena għal mitejn u sebgħa u ħamsin Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu (€257.69) fis-sena, u dan kif jistipula l-att tan-Nutar Francis Micallef datat 31 ta' Diċembru 1963, fejn l-imsemmi ċens jiġi rivedut kull ħamsin (50) sena, b'effett mill-istess data, u dan għar-rigward il-fond, ossia maisonette fl-isem "Antrose" ġewwa Triq is-Simar, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, proprjetà tal-mittenti u dan kif se jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.*
>
> *Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ġudizzjarja datata 19 ta' Ġunju 2018 (nru. 1817/2018) u bl-imgħaxijiet mid-data tal-istess ittra kontra l-konvenuti minn issa inġunti għas-subizzjoni.*"

Ra li skont ir-riferti relattivi, il-konvenut Joseph Cutajar ġie innotifikat fl-1 ta' Ottubru 2018 u l-konvenut Marvic Cutajar ġie innotifikat fis-16 ta' April 2019.

Ra r-Risposta tal-konvenut Marvic Cutajar ippreżentata fit-30 ta' April 2019 li fiha ġie eċċepit is-segwenti:

> *i.* *Illi l-pretensjoni attriċi, appuntu għaliex ġejja mill-att pubbliku msemmi fl-avviż promotur, huwa titolu eżekuttiv skont l-Artikolu 253 et seq. tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk bħala tali ma jinħtieġx illi jinkiseb titolu eżekuttiv ieħor permezz ta' dawn il-proċeduri sabiex jinkiseb il-ħlas.*

ii. *Illi dan it-Tribunal f'kull każ ma jipposjedix kompetenza ratione materiae skont l-Artikolu 3(5) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta.*

iii. *Salvi eċċezzjonijiet oħra.*

Ra li l-konvenut Joseph Cutajar ma ppreżenta ebda risposta u lanqas deher għas-seduti relattivi.

Sema' x-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata, sema' t-trattazzjoni finali li saret tul is-seduta tal-15 ta' Lulju 2019 u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għat-2 ta' Ottubru 2019.

Il-provi prodotti

Fl-udjenza tat-13 ta' Mejju 2019 xehdet **Maria Vella (730856M)**. Hija qalet li hija bint l-attriċi u kienet ilha tieħu ħsieb l-affarjiet ta' missierha meta dan beda juri sinjali ta' *dementia*. B'referenza għall-kuntratt immarkat dokument RV1, ix-xhud qalet li dan kien jirrigwarda fond fix-Xemxija li nbiegħ lill-konvenuti fis-sena 1999. Missierha kien imur jiġbor iċ-ċens mingħand Joseph Cutajar. Ir-riċevuti kienu bdew mill-4 ta' Mejju 2000 u l-aħħar riċevuta ħarġet fid-19 ta' Frar 2018. Missier ix-xhud miet fis-sena 2016 u mbagħad bdiet tieħu ħsieb kollox hi.

Ix-xhud qalet li kienet ġiet infurmata li l-fond kien ser jinbiegħ mill-konvenuti. Kif saret taf, talbet kopja tal-konvenju sabiex issir taf mingħand min kellha tibda tiġbor iċ-ċens ladarba jsir il-bejgħ. Hija ħadet il-materjal relattiv għand in-nutar tal-fiduċja tagħha. Meta x-xhud qalet lin-nutar li hi kienet tirċievi tnejn u ħamsin Ewro u tmenin ċenteżmu (€52.80), hu qalilha li suppost l-ammont kien ġie irrevedut fis-sena 2013. In-Nutar Abela kiteb lil Joseph Cutajar u spjegalu li mill-2013, iċ-ċens kellu jogħla għal mitejn u sebgħa u ħamsin Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu (€257.69) u mbagħad ikkalkula l-arretrati pagabbli. L-ittra kienet datata 28 ta' Mejju 2018 u ntbagħtet lill-konvenuti bil-posta irreġistrata iżda ma waslet ebda risposta. Intbagħtet ukoll ittra uffiċjali datata 19 ta' Ġunju 2018.

Ma ġew ippreżentati ebda provi oħrajn ħlief provi dokumentarji ppreżentati mill-attriċi.

Konsiderazzjonijiet

Il-fatti tal-każ huma dawn:

- Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel datat 1 ta' Settembru 1999, il-konvenuti xtraw il-fond jismu "Antrose" fi Triq is-Simar fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Dan kien suġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' erbgħin lira (Lm40.00)[1]. Dan iċ-ċens huwa rivedibbli kull ħamsin sena mill-31 ta' Diċembru 1963 'il quddiem.

- Id-dokument RV2 (fol. 32 sa 49) jikkonsisti f'numru ta' riċevuti li jindikaw il-ħlas taċ-ċens relattiv. Fi kwalunkwe każ, it-Tribunal josserva li dawn il-provi b'ebda mod ma ġew ikkontestati.

- Il-provenjenza tal-enfitewsi tinsab f'att tan-Nutar Dr Francis Micallef datat 31 ta' Diċembru 1963 li permezz tiegħu Patri Alberto Borg bħala Prokuratur tal-Kunvent ta' Santu Wistin fil-Belt Valletta ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja art fil-kontrada tax-Xemxija fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar[2].

- Permezz ta' ittra datata 28 ta' Mejju 2018, in-Nutar Dr Anthony Abela kiteb lil Joseph Cutajar sabiex jitlob li hu jħallas l-ammont ta' elf u erbgħa u għoxrin Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu

[1] Ekwivalenti għal €93.17.

[2] Dokument RV3 (fol. 50 sa 54).

(€1,024.45) rappreżentanti d-differenza fiċ-ċens (awment) għas-snin 2014, 2015, 2016, 2017 u 2018.

- Fit-18 ta' Ġunju 2018, ġiet ippreżentata ittra uffiċjali (numru 1817/18) mill-attriċi kontra l-konvenuti iżda li ġiet innotifikata wkoll lin-Nutar Dr Maria Spiteri. Kemm il-konvenuti kif ukoll in-nutar ġew innotifikati fit-22 ta' Ġunju 2018[3].

It-Tribunal ser jibda billi jindirizza t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, jiġifieri jekk dan it-Tribunal għandux kompetenza *ratione materiae*.

L-Art. 3(5) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk: "*Kawżi 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 kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.*"

Huwa ċar mill-kuntratti ippreżentati li l-ammont mitlub f'din il-kawża huwa hekk mitlub bħala arretrati ta' ċens dovuti lill-attriċi. Iċ-ċens huwa parti integrali mill-istitut tal-enfitewsi, liema istitut huwa irregolat fit-Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili (Art. 1494 sa 1524). It-Titolu VIII huwa parti mit-Taqsima II tal-istess Kodiċi Ċivili, liema taqsima hija mfissra hekk: "*Fuq kif wieħed jista' jakkwista u jittrasferixxi l-Proprjetà u Jeddijiet oħra fuq il-Beni jew li għandhom x'jaqsmu mal-Beni*".

Għalhekk, meta wieħed jaqra l-isem tat-Taqsima II tal-Kodiċi Ċivili flimkien mal-Art. 3(5) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher ċar li l-liġi ma tridx li dan it-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni fuq kwistjonijiet ta' enfitewsi u ċens.

It-Tribunal jirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***<u>Anthony Azzopardi et vs. Doris Behag et</u>***[4]. Fiha, il-Qorti tal-Appell qalet li l-qsim tal-kompetenza tal-qrati u tat-tribunali "*hija materja ta' ordni pubbliku*". Il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid:

> "*Min-naha l-ohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet.*
>
> *Kif jghid il-<u>Mandrioli</u> ("Corso di Diritto Processuale Civile",1° Vol. Sesta Ediz.,2007), "Il codice di procedura civile e` quell' insieme di norme nelle quali e` descritta e disciplinata la suddetta attivita` del' procedere. L'attivita` del' procedere - e` descritta e disciplinata dalle norme del codice di procedura civile". Ebda Qorti, fejn tidhol il-procedura, ma tista' tmur kontra d-dixxiplina tar-regoli stabbiliti fil-kodici procedurali civili.*
>
> *Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Mifsud v. Genovese**, deciz fit-2 ta' Lulju, 2009: "Illi inghad ukoll li l-kwestjoni ta' gurisdizzjoni ta' tribunal specjali, limitata kif inhi bil-kompetenza specifika li ligi specjali taghtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku, u ma tistax tigi deciza fuq bazi ta' ekwita` jew konvenjenza. Kemm hu hekk, il-ligi nfisha trid li fejn ikun il-kaz, Qorti li ma tkunx wahda ta' appell ghandha minn jeddha ex ufficio tiddikjara li m'ghandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eccezzjoni quddiemha f'dan is-sens." (ara wkoll **Soler v. Sultana**, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 1981).*"

Fil-fehma tat-Tribunal, jinsab aċċertat li l-liġi, kif inhu evidenti minn qari tal-isem tat-Taqsima II tal-Kodiċi Ċivili flimkien mal-Art. 3(5) tal-Kap. 380, ma tridx li dan it-Tribunal ikun jista' jiġġudika kwistjoni li billi tippernja fuq ċens u enfitewsi, hija mingħajr ebda dubju kwistjoni "*dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli*".

[3] Dokument RV5 (fol. 56 u 57).

[4] Appell Ċivili 133/2008/1 deċiż fil-5 ta' April 2013.

Il-fatt li r-Risposta u l-eċċezzjonijiet konsegwenzjali ġew ippreżentati biss minn Marvic Cutajar m'hemmx għalfejn jingħata wisq importanza fis-sens li anki kieku ma tressqet ebda eċċezzjoni ta' inkompetenza, dan it-Tribunal seta' jissolleva tali inkompetenza *ex officio*.

It-Tribunal għalhekk jiddikjara ruħu inkompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi din l-azzjoni.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, it-Tribunal jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta u b'hekk jiddikjara ruħu inkompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi din l-azzjoni.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur