MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
EDWINA GRIMA

Seduta tat-23 ta' April, 2004

Talba Numru. 287/2004

F.G.A. Properties Ltd

Vs

Simon u Sharon Balzan u
Ian u Amanda Galea

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-3 ta’ Frar, 2003, fejn intalab li l-konvenuti jigu kkundannati ihallsu lis-socjeta attrici s-somma ta’ hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) rappresentanti in kwantu ghal Lm50, arretrati ta’ cens dovuti ghas-snin 2000 u 2001, u in kwantu ghal Lm500 rappresentanti ammont dovut ghal fidi tac-cens gravanti il-proprjeta 62, Triq Anthony Valletta, B’Kara u dana skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tas-16 ta’ Mejju 1996.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti Ian u Amanda Galeaipprezentata fis-17 ta' Marzu 2003 fejn huma ecceppew illi huma m'humiex debituri tas-socjeta attrici kif pretiz skond it-talba odjerna.

Ra r-risposta tal-konvenuti l-ohra Simon u Sharon Balzan ipprezentata fit-13 ta' Mejju 2003 fejn gie ecceppit:
1. Illi t-talbiet attrici in kwantu huma indirizzati lejn il-konvenuti Balzan huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi dwar it-talba ghall-hlas tas-somma ta' Lm500 reklamata mill-atturi bhala "l-ammont tal-fidi tac-cens", l-konvenuti ecceppew is-segwenti:

i. Illi l-obbligu tal-konvenuti Balzan li jifdu c-cens ma ghadux ezegwibbli kontra taghhom seww ghaliex ma ghadhomx l-emfitewta tal-fond in parola u ghalhekk logikament u legalment prekluzi milli jifdu d-dirett dominju ta'l-istess fond u kif ukoll ghaliex il-weghda tax-xiri tad-dirett dominium tal-istess fond skada u spiccaw l-effetti tieghu skond il-ligi (Kapitolu 16, Artikoli 1357 u 1514) billi l-atturi ma pprocedewx bil-mod mahsub mill-Ligi ghall-preservazzjoni ta' tali obbligu.
ii. Illi t-talba tal-atturi ghall-hlas tal-ammont rapprezentanti il-hlas ta' fidi ta' cens hija insostenibbli billi tali somma ma kenitx pattwita bhala pagabbli fl-astratt izda bhala l-korrispettivi tal-fidi kontrattwali tal-obbligu tal-hlas tac-cens u bl-implikazzjoni allura ta'l-akkwist tad-dirett dominju tal-istess fond. It-talba attrici tikkostitwixxi tentattiv tal-attur illi jottjeni dak stipulat favur tieghu f'kuntratt synallagmatiku minghajr ma jezegwixxi l-obbligi gravanti lilu skond l-istess kuntratt bi vjolazzjoni tad-duttrina tal-indivizibbilita' u inseverabilita' tal-kuntratti. Dana il-principju kien gie stabbilit l-ewwel darba fil-gurisprudenza taghna mill-Imhallef Filippo Pullicino fl-1880 (Vol.9, p.179, 16 ta' Gunju 1880) u konfermata fil-Qorti ta'l-Appell presjedut minn Sir Adriano Dingli fit-22 ta' Gunju 1881 (Vol.9 pg463). Id-duttrina hija llum meqjusa bhala centrali fil-materja tant delikata tal-istabilita' tal-kuntratti.

iii. Illi l-akkwist ta' immobbli jew drittijiet reali fuq l-immobbli hija materja li tezorbita ghal kollox l-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

3. Illi l-obbligu tal-hlas ta' cens certament ma jaggravax il-konvenuti odjerni illi kif gja inghad ma ghadhomx l-emfitewta tal-imsemmi fond.

4. Illi skond il-gurisprudenza prevalenti, l-attur ghandu jbati l-ispejjes tat-talba tieghu ghall-hlas tac-cens ghaliex "min minghajr raguni valida jew interess legittimu jitlob il-kanonizazzjoni tal-ammont tac-cens dovut minflok jitlob l-esekuzzjoni tal-kuntratt relattiv, ghandu ibati l-ispejjez gudizzjarji zejda u inutli illi jkun ipprovoka bil-procedura illi jaghzel." Giuseppa Pace vs Sydney Simpson per Imhallef V.R. Sammut, Dec 20 ta' Jannar 1965. Dan il-principju gie enuncjat originarjament fil-kawzi Grima vs Mallia per Imhallef Roncali dec. 2 ta' Frar 1896 (Vol.XVI (B). Bonnici vs Clinchant per Imhallef Pullicino Dec. 30 Marzu 1896 (Vol.XVI(B)).

Sema x-xhieda ta' Louis Gauci in rappresentanza tas-socjeta attrici.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta' Ottubru 2003 fejn il-konvenuti konjugi Galea issollevaw l-eccezzjoni tal-inkompetenza tat-Tribunal u talbu illi t-Tribunal ighaddi ghas-sentenza fuq dina l-eccezzjoni.

Sema t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet in konnessjoni ma' din l-eccezzjoni.

Ra l-verbal tad-29 ta' Ottubru 2003 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-konvenuti

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti kollha esebiti.

Ikkunsidra,

Illi is-socjeta attrici qieghda titlob il-kundanna ghal hlas ta'l-ammont ta' Lm550, rappresentanti in kwantu ghal

Lm50, bhala arretrati tac-cens ghas-snin 2000 u 2001 bir-rata ta’ Lm25 fis-sena, kif ukoll l-ammont ta’ Lm500 bhala ammont dovut ghall-fidi ta’ dana c-cens gravanti l-proprjeta akkwistata minn ghand l-imsemmija socjeta mill-konvenuti konjugi Balzan. Dana jirrizulta mill-kuntratt ta’l-akkwist relattiv in atti Nutar Mario Rosario Bonello tas-16 ta’ Mejju 1996.

Illi l-klawsola relattiva fl-imsemmi kuntratt taqra: “the said maisonette and garage are being sold as subject to the annual and perpetual goundrent of twenty-five Maltese liri due to superior owners payable yearly in advance, and with the right of laudemium in case of all transfers of the said property; vendor company declares that it intends purchasing the said ground rent, as it is in fact bound to do in virtue of prior title deed, and the purchasers in turn hereby bind themselves to redeem the said annual perpetual groundrents from the vendor company at the capitalization thereof at the rate of 5% as laid down in the law, by not later than five (5) years from today.”

Illi fil-fatt is-socjeta attrici permezz ta’ cedola ta’ depositu u kontestwali fidi, esebita bhala Dokument LG4 fl-atti processwali fdiet ic-cens gravanti dina l-proprjeta fost ohrajn u dana kif kienet obbligat ruhha li taghmel fil-kuntratt hawn fuq indikat u dana kontra l-padrun dirett Luke Vincent Gauci.

Illi l-konvenuti Balzan, sussegwentment ittrasferew dina l-proprjeta lill-konvenuti l-ohra konjugi Galea u dana permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella datat 5 ta’ Gunju 1999 fejn il-klawsola koncernanti l-imsemmi jaqra: “Liema immobbli jidhru illi huma soggetti t-tnejn flimkien ghac-cens annwu u perpwetu ta’ hamsa w ghoxrin lira Maltin (Lm25) skond kuntratt ta’l-akkwist tal-odjerni vendituri, iktar ‘il quddiem indikat. Dan ic-cens pero’ jidher li setgha gie mifdi, u dana in forza ta’ cedola ta’ depositu bin-numru 1249/96 ipprezentata fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili ta’ Malta nhar il-11 ta’ Dicembru 1996.”

Ikkunsidra,

Illi l-artikolu 3(2) tal-Att V tal-1995 jipprovdi li “it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ikollu gurisdizzjoni biex jisma’ u jaqta’ biss it-talbiet kollha ta’ flus ta’ ammont mhux izjed minn Lm1500.” Illi ghalhekk il-kriterju li ghandu jintuza sabiex tigi determinata l-kwistjoni tal-kompetenza o meno tat-Tribunal huwa l-ammont li qed jintalab mill-attur. Illi madankollu kif gie ritenut mill-qrati taghna, “Huwa bil-wisq pacifiku illi ma huwiex l-att promotur wahdu li jistabbilixxi l-parametri li fihom it-Tribunal kellu jezercita l-gurisdizzjoni tieghu u li allura jiddetermina l-kompetenza tieghu. … Jista’ jkun ghalhekk illi l-azzjoni ghalkemm inizjalment tkun ta’ kompetenza tat-Tribunal, dana ma tibqax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva ta’l-eccezzjoni” (ara sentenza Appell Inferjuri 23.01.2004 Caruana Marika vs Direttur Generali tal-Qrati). Illi ghalhekk it-Tribunal irid jara illi meta jigu ezaminati l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti dawn ukoll min-natura taghhom ma jezorbitawx l-kompetenza ta’ dana t-Tribunal, kif fil-fatt huwa fil-kaz in dizamina u dana limitatament ghal dak li jirrigwarda it-tieni talba u cioe’ it-talba ghal hlas ta’ l-ammont ta’ Lm500 li jirrapprezenta l-prezz ghall-fidi tac-cens skond il-klawsola hawn fuq citata fil-kuntratt tas-16 ta’ Mejju 1996 (Dokument LG3 a fol .28 et seq. ta’l-atti processwali). Dana qed jinghad ‘il ghaliex sabiex it-Tribunal jiddeciedi jekk dana l-ammont huwiex dovut mill-konvenuti jew min minnhom, necessarjament ser ikun hemm bzonn indagini rigward l-obbligu tal-konvenuti Balzan illi jifdu c-cens wara li necessarjament jiehu in konsiderazzjoni l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Balzan f’dan ir-rigward. Dana peress il-klawsola indikata fil-kuntratt ta’ Mejju 1996 (Dokument LG3) fejn il-konvenuti Balzan intrabtu illi jifdu c-cens ma gietx osservata u kwindi it-Tribunal irid bil-fors semmai l-ewwel jordna illi l-konvenuti jezegwixxu dana l-obbligu u cioe’ jersqu ghall-att relattiv notarili jew sabiex issir ic-cedola tal-fidi relattiva, qabel ma jigu ikkundannati ihallsu l-ammont ta’ Lm500 mitlub mis-socjeta attrici, kwistjoni li certament tezorbita l-kompetenza ta’ dana it-Tribunal. Illi ghalhekk huwa car f’dan il-kaz l-kompetenza ta’ dan it-Tribunal qed tigi ezawtorata “ope exceptionis”

Illi rigward l-ewwel talba u cioe’ it-talba ghas-somma ta’ Lm50 rappresentanti hlas ghal arretrati ta’ cens dovuti bir-

rata ta’ Lm25 fis-sena, din certament taqa taht dak dispost fl-artikolu 3(2) tal-Att V tal-1995.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ l-eccezzjoni ta’l-inkompetenza *ratione materiae* limitatament ghat-tieni talba tas-socjeta attrici u cioe’ ghall-hlas ta’l-ammont ta’ Lm500 rappresentanti hlas ta’ fidi ta’ cens u jordna il-prosegwiment tal-kawza rigward l-ewwel talba u cioe’ it-talba ghal hlas ta’l-arretrati tac-cens fl-ammont ta’ Lm50.

L-ispejjez jibqghu riservati ghal gudizzju finali.

< Sentenza Finali >

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