MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2013

Avviz Numru. 195/2013

Wara l-atti tal-ittra ufficjali 1604/13 a tenur tal-Artikolu 466 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta fl-ismijiet:

Kummissarju tal-Artijiet

Vs

Charles Sammut

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta’ Carmelo sive Charlie Sammut (KI 229764M) fejn espona:

Illi b’ittra ufficjali tal-5 ta’ Gunju, 2013 il-Kummissarju tal-Artijiet ipprezenta ittra ufficjali kontra r-rikorrent fejn talbu biex ihallas cens annwu u perpetwu rivedibbli ta’ EURO 4,546.94c mis-16 ta’ Lulju, 2002 sal-15 ta’ Lulju 2013 fuq plot 6 Triq Ganu, Art tal-Flixkun, Birkirkara.

Illi r-rikorrent qed jopponi din it-talba billi jipprezenta r-rikors odjern li fih qed jitlob li l-Qorti tiddikjara li t-talba tal-intimat Kummissarju ta’ l-Artijiet bhala wahda nfondata u dan ai termini ta’ l-Artikolu 466(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema rikors ghandu jigi notifikat lill-Kummissarju tal-Artijiet li jkollu d-dritt jipprezenta risposta fi zmien 20 gurnata minn notifika ta’ l-istess.

Illi huwa mhux legalment notifikat skond il-ligi stante illi huwa ma’ jismux Charles Sammut imma Carmelo Sammut u ghalhekk kull notifika li saret lilu hija invalida.

Illi l-gudizzju mhux integru stante illi l-proprjetarja l-ohra Dorianne Sammut ghandha tigi citata fl-atti ta’ kull talba maghmula mill-intimat.

Illi inoltre, bla pregudizzju ghal premess dan ic-cens mhux dovut stante illi ghal perjodu bejn is-16 ta’ Lulju, 2002 sal-15 ta’ Lulju 2008 ic-cens annwu u perpetwu huwa preskritt a tenur ta’ l-Artikolu 2156(a) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi jekk l-eccezzjonijiet preliminari ma’ jintlaqghux minn din il-Qorti r-rikorrent lest li ghandu jinghata lilu l-gurament decizorju u jistqarr li huwa mhux debitur.

Illi l-uniku cens annwu u perpetwu dovut huwa ghall-perjodu bejn is-16 ta’ Lulju 2008 sal-15 ta’ Lulju 2013 ammontanti ghal EURO 2,672.95c.

Illi din il-vertenza giet diga’ deciza skond gurisprudenza simili bhal fir-rikors numru 399/08 GV fl-ismijiet “Direttur Ufficju Kongunt vs Natale Falzon et” deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta’ Ottubru, 2008.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li t-talba maghmula mill-Kummissarju tal-Artijiet hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ir-rikorrenti Charles Sammut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghar-ragunijiet fuq imsemmija u jew se mai m’ghandux jigi kkundannat ihallas l-ammont mitlub fl-interita’ tieghu stante li l-maggor parti tieghu huwa preskritt skond il-ligi u minhabba l-fatt li l-gudizzju mhux integru ghax proprjetarja ohra ghandha tigi msejjha biex thallas sehemha ta’ dik il-parti mhix preskritta skond il-ligi.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet fejn espona:

1. Illi r-rikors imressaq mill-intimat Carmelo sive Charles Sammut in segwitu ghal ittra ufficjali prezentata mill-Kummissarju tal-Artijiet wara li l-intimat naqas li jhallas pendenzi ta’ cnus dovuti minnu fuq proprjeta’ li hu xtara, huwa wiehed improponibbli, u din il-Qorti ghandha tichad it-talbiet minnu hemm maghmula u dan ghas-segwenti ragunijiet:
2. Illi fl-ewwel lok, il-koncezzjoni enfitewtika nghatat mill-koncedent Dun Guzepp Zammit lill-koncessjonarju Raymond Falzon, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-16 ta’ Lulju 1982, fejn dan ikkonceda b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal zmien ta’ 150 sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt stess, plot tal-kejl ta’ madwar 403.9 metri kwadri bic-cens annwu u temporanju ta’ Lm115;
3. Illi sussegwentement l-art mertu ta’ din il-koncessjoni enfitewtika giet zviluppata u trasferita mill-istess Raymond Falzon lill-intimat f’din il-kawza, li f’ittra datata 28 ta’ Jannar 2002, talab lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jirrikonoxxih bhala enfitewta fuq din il-proprjeta’ – tali talba saret minn Carmelo sive Charles Sammut f’ismu proprju, u fil-fatt id-debitu rikonoxximent mill-Ufficcju Kongunt inhareg nhar it-3 t’April 2002 – dan ir-

rikonoxximent sar f'isem Carmelo sive Charles Sammut f'ismu, u ghal dan ir-rikonoxximent tieghu, f'ismu proprju, la l-intimat u lanqas il-konjugi Dorianne Sammut ma' qatt ressqu oggezzjoni – fil-fatt fl-ittra ta' rikonoxximent tieghu, id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt talab ukoll hlas ta' arretrati ta' cnus ghall-perjodu mill-1997 sas-sena 2002, li kienu jammontaw ghal Lm690, u fil-fatt dawn l-arretrati tac-cens u l-lawdemju dovut thallsu kollha. Id-debita ircevuta tal-hlas inharget fuq Carmelo sive Charles Sammut, u ghal din l-ircevuta mahruga biss f'isem l-intimat ukoll ma' tressqet l-ebda oggezzjoni.

4. Illi nhar is-26 ta' Gunju, 2009, inharget ittra mill-Ufficcju Kongunt li permezz taghha Charles Sammut gie nfurmat li c-cens fuq il-proprjeta' tieghu kien qed jigi rivedut, u li l-ammont il-gdid tac-cens annwu dovut minnu kien jammonta ghal €534.59, u dan skont il-formula stabbilita fil-kuntratt tal-akkwist tieghu.

5. Illi notifiki ohra ntbghatu nhar is-6 ta' Jannar, 2010, kif ukoll nhar is-26 t'April, 2010. Permezz ta' ittra ohra tad-9 t'Awwissu, 2010, il-Kummissarju tal-Artijiet ghal darb'ohra baghat jinforma lill-intimat li l-arretrati kienu jlahhqu l-ammont ta' €3477.76, u li jekk hu kien ser jonqos milli jhallas l-ammonti dovuti, il-Kummissarju tal-Artijiet kien ser jiehu l-passi mehtiega sabiex il-koncessjoni enfitewtika tigi tterminata.

6. Illi minkejja dawn l-interpellanzi kollha, l-intimat baqa' inadempjenti – kif ukoll naqas milli b'xi mod jikkontesta dawn it-talbiet li kienu qed isirulu.

7. Illi nhar il-5 ta' Gunju, 2013 il-Kummissarju tal-Artijiet pprezenta l-ittra ufficjali li qieghda tigi kkontestata permezz tar-rikors odjern, u dan minkejja li c-cnus ghal dan il-perjodu qatt ma' thallsu – jidher car li minkejja li l-intimat hass u kien konvint li c-cnus ghall-perjodu 1997-2002 kienu dovuti, issa qieghed jikkontesta li l-ammont dovut ghall-perjodu 16.07.2002-15.07.2008 hu fil-fatt dovut, meta hu kien diga' effettwa pagamenti ghall-perjodu ta' 1997-2002.

8. Illi l-intimat Carmelo sive Charles Sammut qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni fuq parti mill-arretrati dovuti, ai termini tal-Artikolu 2156(a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni pretiza mill-attur tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 2160 tal-istess Kapitolu,

li jghid li dawn il-preskrizzjonijiet "m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma' jistqarrux li m'humiex debituri, jew li ma' jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa".

9. Ghaldaqstant l-attur jinhtieglu jixhed dwar il-kwezit pretiz minnu, fejn jikkonferma bil-gurament li m'huwiex debitur fil-konfront tal-konvenut, jew li ma' jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. Fid-dawl ta' dan il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jaghmilha cara li jekk b'xi mod id-dettami ta' dan l-Artikolu tal-ligi ma' jigux strettament osservati, u l-intimat jitla' jixhed li hu mhux debitur, jew li ma' jiftakarx il-haga gietx imhallsa, hu ser ikun qieghed jirriserva li jiehu passi ulterjuri fil-konfront tal-intimati, inkluz, jekk ikun il-kaz, passi kriminali, stante li jirrizulta, anke mill-provi li ser jigu prodotti, li l-intimat kien jaf li c-cnus huma dovuti – ma' jistax jammetti li sar hlas ghall-perjodu 1997-2002, izda mbghad jichad li l-ammonti ghall-perjodi sussegwenti kienu dovuti. Barra minn hekk mill-provi ghandu jirrizulta wkoll li l-preskrizzjoni li qieghed jeccepixxi l-intimat giet interrotta diversi drabi mill-attur u dan permezz tad-diversi ittri li ntbghatu, u ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mhix wahda ammissibbli fic-cirkostanzi.

Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Semghet it-trattazzjoni finali ta' l-avukati difensuri.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri, r-rikorrent qed jikkontesta ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ittra ufficcjali li l-Kummissarju intimat bag~~ht~~lu, fejn talbu ihallas cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' erbat elef hames mija sitta u erbghin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€4,546.94) mis-16 ta' Lulju 2002 sal-15 ta' Lulju 2013 fuq plot 6, Triq Ganu, Art tal-Flixkun, Birkirkara. Ir-rikorrent jghid li din l-ittra ufficcjali hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghal diversi ragunijiet, li dina l-Qorti sejra tikkonsidra.

L-indikazzjoni ta' isem ir-rikorrent

Ir-rikorrent jissottometti li huwa mhux legalment notifikat skont il-ligi, stante li huwa ma jismux Charles Sammut imma Carmelo Sammut, u ghalhekk kull notifika li saret lilu hija invalida. Fix-xhieda tieghu, ir-rikorrent wera l-karta ta' l-identita' tieghu lil din il-Qorti, fejn isem ir-rikorrent jidher bhala *"Sammut Carmelo known as Charlie"*. Fl-att pubbliku ezebit mir-rikorrent stess bhala Dok CS2, ir-rikorrent huwa indikat bhala *"Carmelo sive Charles Sammut".* F'ittra ohra mibghuta mid-Direttur tal-*Joint Office* fil-5 ta' Marzu 2002, ezebita bhala Dok CS3, ir-rikorrent huwa indikat semplicement bhala *"Charles Sammut"*, u mill-provi ma jirrizultax li r-rikorrent oggezzjona jew informa lid-Direttur b'xi zball f'ismu, sabiex issir id-debita korrezzjoni.

Fil-kawza fl-ismijiet **Teodora Schembri v. Giuseppe Farrugia**, deciza fl-14 t'April 1961, il-Qorti tal-Appell (sede Civili) irriteniet illi persuna li giet notifikata b'rikors prezentat kontra taghha fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn l-isem taghha huwa indikat hazin, ma tistax, ghalhekk biss, tippretendi illi s-sentenza moghtija fuq dak ir-rikors ma taghmilx stat di fronti ghaliha, anzi li hija nulla, jekk hija kienet maghrufa b'dak l-isem li jidher fir-rikors u ma hemmx dubbju dwar l-identita' taghha, liema identita' tista' tirrizulta mhux biss mill-indikazzjoni tal-lok fejn toqghod jew fejn tahdem, izda wkoll minn kull indikazzjoni ohra li tiswa ghall-identifikazzjoni taghha.[1]

Fil-kaz odjern jirrizulta li ghalkemm ir-rikorrent jismu "Carmelo", huwa maghruf ukoll bl-isem "Charles" u "Charlie", li effettivament hija abbrevjazzjoni ta' l-isem "Charles". Ir-rikorrent mhux qed jallega li fl-ittra ufficcjali *de quo* kien hemm xi zball fin-numru tal-karta ta' l-identita' tieghu jew xi zball fl-indirizz tieghu. Ghaldaqstant, ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju dwar l-identita' tar-rikorrent.

[1] Vol. XLA (1961)-Part 1- Section 1- page 80.

Fid-dawl tas-suespost, din is-sottomissjoni tar-rikorrent qed tigi michuda.

<u>L-Eccezzjoni tal-Preskrizzjoni</u>

Ir-rikorrent issottometta wkoll li t-talba tad-direttur intimat hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2156(a) u l-Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana riferibilment ghall-hlas tac-cens in kwistjoni ghall-perjodu bejn is-16 ta' Lulju 2002 sal-15 ta' Lulju 2008, u ghalhekk is-somma rikjesta mid-direttur intimat m'hijiex dovuta kollha.

Fis-seduta tat-23 t'Ottubru 2013, id-direttur intimat ghazel li jaghti l-gurament decizorju lir-rikorrent u dana xehed li: *"Jiena m'ghandi l-ebda Art tal-Flixkun, sinjura. L-art li ghandi hija Tal-Qasbija. Jigifieri fuq Tal-Flixkun ma jien dovut, le. M'jien dovut li nhallas lill-ebda arretrati jew pagamenti ta' Art tal-Flixkun. Il-kuntratti huma cari t-tnejn li huma jigifieri tal-Qasbija u Triq Dun Karm mhux Triq Ganu. Hija haga ohra dik.*
Qorti: Inti m'ghandekx xi plot 6, Triq Ganu, Art tal-Flixkun, Birkirkara?
Xhud: Le sinjura. Jekk tara hawn ara, St. Anthony, Triq Dun Karm, Birkirkara."

Fil-fatt mill-kuntratti ezebiti jirrizulta li r-rikorrent flimkien ma' martu Dorianne Sammut kienu xtraw il-fond mibni fuq plot sitta (6) mill-art maghrufa bhala tal-Qasbija, kontrada ta' Ganu, fi Triq Dun Karm, gia maghrufa bhala Birkirkara By Pass, Birkirkara, u dan b'att tan-Nutar Tonio Spiteri tal-11 ta' Dicembru 2001 (ezebit bhala Dok CS2). Dan il-fond huwa soggett ghal cens annwu u temporanju u revedibbli originarjament dovut lill-awtoritajiet ekklezjastici, u llum dovut lill-*aventi causa* taghhom, id-direttur intimat.

Fl-ittra tieghu ai termini ta' l-Artikolu 466 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, id-direttur intimat interpella lir-rikorrent biex ihallas ic-cens dovut *"fuq Plot 6, Triq Ganu, Art tal-Flixkun, Birkirkara."* (ezebita bhala Dok CS4). Ir-rikorrent xehed li din il-plot mhix tieghu, u ghalhekk m'ghandu

jaghti lid-direttur intimat l-ebda cens li jista’ jkun fuqha. Din ix-xhieda ma gietx kontradetta mid-direttur intimat.

Ghaldaqstant, mill-provi jirrizulta li r-rikorrent ma ghandu jaghti l-ebda cens lid-direttur intimat fuq Plot 6, Triq Ganu, Art tal-Flixkun, Birkirkara, stante li r-rikorrent mhux enfitewta ta’ din il-plot.

In vista ta’ din il-konkluzjoni, mhux necessarju li din il-Qorti tinoltra ruhha fis-sottomissjonijiet l-ohrajn tar-rikorrent.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ t-talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeciedi li l-ittra ufficcjali numru 1604/13 pprezentata fil-5 ta’ Gunju 2013 mill-Kummissarju tal-Artijiet kontra r-rikorrent hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u r-rikorrent Charles Sammut huwa illiberat mill-osservanza taghha.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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