MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 1434/2001/1

Alfred Agius, kif ukoll Maria, Anthony, Salvu, Dominic, Paul, JohnMary, Maria Assunta, Carmen, Doris u Emanuela ahwa Agius

vs

Peter Montebello

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Gunju, 2002 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-Avviz prezentat fid-9 ta' Novembru, 2001 fejn l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat ihallashom s-somma ta' mitejn u ghaxar liri Maltin (Lm210.00) rapprezentanti c-cens gravanti l-fond 57, Triq in-Nissieg, Zabbar bir-rata ta'

tnejn u erbghin Lira Maltin (Lm42.00) fis-sena pagabbli bil-quddiem ghall-perijodu bejn il-11 ta’ Settembru 1996 sal-11 ta’ Settembru 2001.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mill-ewwel skadenza sal-gurnata tal-pagament effettiv inkluz dak tal-ittra ufficjali.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn huwa eccepixxa illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt, fid-dritt u fl-ekwita` u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi prelimarjament il-konvenut qed jeccepixxi n-nullita` tal-azzjoni stante illi si tratta dwar drittijiet fuq immobbli u kwindi t-Tribunal ma ghandux gurisdizzjoni u kompetenza rationae materiae.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ebda ammont ma huwa dovut.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet in kwantu jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta’ April 2002 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-konvenut qed jeccepixxi l-inkompetenza rationae materiae ta’ dan it-Tribunal sabiex jisma’ u jiddetermina l-kaz stante li si tratta ta’ talba ghall-arretrati ta’ cens liema azzjoni tirrigwarda drittijiet fuq immobbli. Huwa jaghmel riferenza ghall-Artikolu 310 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta liema Artikolu jipprovdi s-segwenti:-

"*Huma immobbli minhabba l-haga li ghandhom x'jaqsmu maghha:-*

(a) id-dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b'cens, u l-utile dominju inkella l-jedd tac-censwalist fuq l-istess fond;
(b) il-jedd ta' uzufrutt, jew ta' uzu ta' immobbli u l-jedd ta' abitazzjoni;
(c) is-servitujiet predjali;
(d) *kull azzjoni biex tittiehed jew tintalab lura haga immobbli jew xi wiehed mill-jeddijiet imsemmijin fil-paragrafi (a), (b) u (c) ta' dan l-artikolu; jew biex immobbli jigi dikjarat li ma jaqa' taht ebda wiehed minn dawn il-jeddijiet; jew biex jintalab wirt jew sehem minnu, jew il-legittima jew xi sehem iehor ta' hwejjeg ta' wirt moghti mill-ligi*."

Illi l-konvenut jaghmel ukoll riferenza ghall-Artikolu 3 tal-Kap. 380 u cioe` dak l-Artikolu li jiddetermina l-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Dan l-artikolu jghid hekk:-

"*Bla hsara ghas-subartikolu 5 ta' dan l-artikolu, it-Tribunal ghal Tabiet Zghar ikollu gurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont mhuz izjed minn elf u hames mitt Lira Maltija.*

(5) *Kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' immobbli ghad li t-talba ma tkunx tiskorri l-elf u hames mitt Lira Maltija u kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli ma jidhlux fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal*".

Illi l-konvenut isostni li dan l-ahhar Artikolu jikkontempla anki talbiet mghaqqdin f'immobbli li huma espressi u kwantifikabbli f'ammont ta' flus u mhux necessarjament kwistjonijiet ta' drittijiet konnessi mal-immobbli ghal servitujiet etcetra. Dejjem skond il-konvenut, l-effett taz-zewg Artikoli hawn fuq imsemmija jindika li l-azzjoni odjerna hija wahda immobbli u certament tikkwalifika bhala "*jedd mghaqqad ma' immobbli*" ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380.

Illi l-atturi min-naha l-ohra jirribadixxu li azzjoni fejn jintalab il-hlas ta’ arretrati ta’ cens m’hijiex ta’ natura immobiljari u dan ghaliex tali azzjoni ma titlobx sabiex jigi mehud lura jew mitlub lura l-oggett immobbli jew xi wiehed mill-jeddijiet li huma imsemmija fil-paragrafi (a), (b), u (c) tal-Artikolu 310 tal-Kap. 16.

Illi jrid ghalhekk jigi determinat jekk id-dritt li wiehed jitlob il-hlas ghall-arretrati ta’ cens huwiex dritt reali u ta’ natura immobiljari jew inkella dritt personali u cioe` “jus in personam”. Fil-fehma tat-Tribunal it-talba ghall-hlas ta’ arretrati ta’ cens ma tinkwadrax ruhha fil-parametri tal-paragrafu (d) tal-Artikolu 310 tal-Kap. 16 ghaliex ma tistax tigi definita bhala “*azzjoni sabiex tittiehed jew tintalab lura haga immobbli*” u l-anqas ma tikkoncerna “*xi wiehed mill-jeddijiet imsemmijin fil-paragrafi (a),(b) u (c) ta’ dan l-artikolu*”. L-azzjoni odjerna hija biss talba ghall-hlas ta’ arretrati ta’ cens, m’hijiex qed tintalab ir-ripresa tal-fond innifsu u ghalhekk ma tista’ tigi definita bhala azzjoni fejn qed tintalab lura haga immobbli. Stabbilit dan, irid issa jigi determinat jekk din it-talba tistax titqies bhala wahda mill-jeddijiet tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b’cens. L-awtur Torrente (Manuale di Diritto Privato 12 ed.p.70) jghid hekk:

“ *… … mentre e’ sufficiente l’esercizio del diritto reale per la realizzazione del interesse tutelato, e’ invece necessaria la cooperazione di un altro soggetto (di solito il debitore) perche` si verifichi la realizzazione spontanea dell’interesse del creditore (per la distinzione tra esercizio e realizzazione del diritto soggettivo*”. L-istess awtur jghid ukoll “*l’esercizio del diritto soggettivo deve essere distinto dalla sua realizzazione che consiste nell’attuazione, nella soddisfazione dell’interesse protetto, sebbene spesso I due fenomeni possono coinidere (il propietario che raccoglie I frutti del bene esercita al tempo stesso il potere di godimento sul bene e realizza, soddisfa il suo interese; il creditore, richiedendo al debitore la prestazione che gli e` dovuta, esercita il suo diritto, ma il suo interesse non e` soddisfatto se non quando il debitore adempie*”. Jidher ghalhekk li d-dritt tad-“directus dominus” li jithallas l-arretrati ta’ cens huwa dritt personali/soggettiv ghaliex

jiddependi mill-adempiment tal-utilista li jrid ihallas. Isegwi ghalhekk li dan id-dritt m'huwiex dritt immobiljari ai termini tal-Artikolu 310 tal-Kap. 16 u li kwindi din l-azzjoni tinkwadra ruhha fil-parametri tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380 u ghalhekk dan it-Tribunal ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddetermina l-istess azzjoni.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi jichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut u konsegwentement jordna l-prosegwiment tal-kawza."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza bl-aggravju msejjes fuq il-konsiderazzjoni ta' dak dispost fl-Artikolu 310 tal-Kodici Civili u li, kombinat flimkien mal-Artikolu 3(5) tal-Kap 380, iwassal ghall-konkluzjoni illi t-Tribunal adit hu nkompetenti li jiehu konjizzjoni ta' talba ghall-hlas ta' arretrati ta' cens.

Jinghad qabel kull konsiderazzjoni ohra illi presuppost specifiku tad-determinazzjoni tal-kompetenza huma t-termini tal-azzjoni. "Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha" ("**Frankie Refalo nomine –vs- Jason Azzopardi et**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997). Jista' pero` jaghti l-kaz ukoll illi din l-istess kompetenza tigi ezawtorata "ope exceptionis" bl-impunjazzjoni tal-obbligazzjoni principali u ghalhekk jinghad ukoll illi "l-kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut". Dan jista' jigri billi l-Qorti tigi necessarjament mitluba bhala konsegwenza ta' l-eccezzjonijiet moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika t-talba quddiemha li tikkunsidra u tiddeciedi obbligazzjonijiet bejn il-kontendenti li jeccedu l-kompetenza taghha. Dan ifisser illi f'kazijiet simili l-kompetenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli ta' l-obbligazzjoni in relazzjoni ghall-obbligat" – ("**Anthony Zammit –vs- Joseph Ellul nomine**", Appell, Sede Inferjuri, 31 ta' Lulju 1996).

Dan precizat, jinhass opportun ukoll illi jigi sottolinejat, ghall-ahjar esposizzjoni u gudizzju fuq il-kwestjoni hawn ezaminata, illi fid-Dritt l-azzjonijiet civili jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. "L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmelx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu; u f'dina l-ispeci ta' azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju; mentri l-azzjoni reali ma titnisselx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, indipendentement minn kwalukwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha" – "**Salvatore Farrugia –vs- Giuseppe Farrugia**", Prim'Awla, Qorti Civili, 4 ta' Ottubru 1955 (**Vol XXXIX pII p730**).

Applikati l-principji suddetti ghal kaz in diskussjoni jirrizulta qabel xejn illi l-azzjoni propulsa mill-atturi appellati tikkontjeni talba semplici ghall-hlas ta' arretrati ta' cens. Hi allura azzjoni personali "par excellance". Lanqas ma jidher illi tezisti xi kwestjoni ohra nvoluta f'din il-kawza u fil-verita` l-konvenut appellant ma ssolleva l-ebda materja biex jikkuntrasta t-talba migjuba kontra tieghu fis-sens li qajjem xi kwestjoni ko-involgenti l-obbligazzjoni principali. Sempliciment illimita ruhu biex jirrepeti dak li tghid il-ligi fl-Artikolu 310 tal-Kodici Civili, jigifieri li d-dirett u l-utili dominju fuq il-fond huma immobbli "minhabba l-haga li ghandhom x'jaqsmu maghha". Ergo, dejjem skond l-appellant, kull haga li ghandha x'taqsam ma' kuntratt enfitewtiku ggib bhala konsegwenza tal-fatt li hi marbuta ma' immobbli li, bl-operat ukoll tal-Artikolu 3(5) tal-Kap 380, tesorbita mill-isfera ta' kompetenza tat-Tribunal adit.

Huwa evidenti hafna illi meta l-ligi tikkwalifika n-natura tal-jeddijiet tal-padrun dirett u tac-censwalist bhala immobiljari dan ma jfisserx ukoll illi kull azzjoni naxxenti minn dawn l-istess jeddijiet ghandha per forza titqies dejjem bhala wahda reali. Dan, kif gja fuq manifest, jiddependi minn dak li qed jintalab fl-azzjoni partikolari. Ghall-ahjar indagini u rizoluzzjoni tal-materja jokkorri li jigu

ezaminati certi aspetti tal-istitut li jittratta “Fuq l-Enfitewsi” (Titolu VIII tal-Kodici Civili).

Huwa innegabbli li l-‘canone’ huwa oneru impost fuq l-enfitewta, konsiderat bhala rikonoxximent tar-rapport li jghaqqad l-enfitewta mal-padrun dirett u allura meqjus bhala korrispettiv tal-utilita` li ta’ l-ewwel jircievi minghand it-tieni. Dan hu ben precizat fl-Artikolu 1494 tal-Kap 16.

Proprju f’dan l-istess rapport il-ligi tipprovdi lid-direttarju b’mezzi ta’ azzjonijiet ghal fini li jirrealizza l-hlas tac-cens lilu dovut:

1. Mezz semplici hu dak dirett ghal hlas tal-‘canone’ minghand l-enfitewta. Mezz dan li jibqa’ jsegwi lic-censwalist anke fejn dan jaljena l-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett u min jakkwista ma jkunx maghruf minn dan (Art 1509(1)).
2. Mezz iehor hu dak koncess lill-istess direttarju li jirriskwota l-hlas tac-cens minghand l-akkwirent u terz possessur anke fejn dan ma jkunx maghruf minnu (Art 1509(2)).
3. Mezz iehor, imbaghad, hu dak li l-**Borsari** (“Il Contratto d’Enfiteusi”, Ferrara 1850) jikkwalifikah bhala “mezzo terribile che estermina e distrugge la stessa enfiteusi”. Dan b’referenza ghall-hall ta’ l-enfitewsi meta ma jithallasx ic-cens, kif hekk dettat fl-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili.

Fis-sentenza fl-ismijiet “**Canonico Don Francesco Farrugia nomine –vs- Dr. Giovanni Chappelle et noe**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 21 ta’ Gunju 1877, riportata a **Vol VIII pagna 265**, l-Imhallef Dr. Filippo Pullicino, jirrikapitula dawn il-mezzi ta’ azzjonijiet billi jafferma illi “dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento di canoni e per l’adempimento delle altre obligazioni nascenti dal contratto – e la reale o mista per la caducita` in caso di inadempimento.”

Strettament, kif ahjar precizat fis-sentenza riportata a **Vol L pII p451**, l-azzjoni mista hi l-kumulu tal-azzjoni personali mal-azzjoni reali. Din tavvera ruhha f’kaz fejn id-dominus

jitlob tant ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt kontra l-enfitewta tant ir-radd tal-haga minghand il-possessur.

Mill-konsiderazzjonijiet kollha fuq esposti hu altru milli ovvju illi s-sentenza tat-Tribunal riferibilment ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-kompetenza giet sewwa diretta u deciza, anke jekk mhux necessarjament bazata fuq l-istess konsiderazzjonijiet hawn maghmula. Mill-insenjamenti dottrinali u gurisprudenzjali rinvenuti mit-Tribunal u issa minn din il-Qorti ma jidherx li jista’ jkun dubitat illi din kellha tkun is-soluzzjoni korretta tal-kaz, u li din is-soluzzjoni ma tistax tissufraga t-tezi tal-konvenut appellant.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata. Tirrimetti l-process lura lit-Tribunal ghat-trattazzjoni u decizjoni dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenut.

L-ispejjez gudizzjarji tal-prezenti procedura jibqghu a karigu tal-konvenut appellant.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

< Sentenza Finali >

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