is-subinċiż 5 tal-art. 3 tal-Kap. 380 – azzjonijiet in rem *u azzjonijiet* in personam *– it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar mhuwiex kompetenti* rationae materiae *li jisma' azzjonijiet* in rem *imma mhux azzjonijiet* in personam

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 449/2018/1 LM

Rose Vella
("l-appellanta")

vs.

Joseph Cutajar u Marvic Cutajar
("l-appellati")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Rose Vella** hawnhekk "l-appellanta", minn deċiżjoni tat-**Tribunal għal Talbiet Żgħar** (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), tat-2 ta' Ottubru, 2019 (minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati **Joseph Cutajar u Marvic Cutajar** (hawnhekk "l-appellati"), u b'hekk

iddikjara ruħu inkompetenti *rationae materiae* sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar din il-vertenza.

Fatti

2. Permezz tat-talba tagħha quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti talbet il-ħlas tas-somma ta' elf u erbgħa u għoxrin Euro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€1,024.45) konsistenti f'arretrati tad-differenza fiċ-ċens (awment) gravanti l-*maisonette* bl-isem 'Antrose', fi Triq is-Simar, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li l-intimati naqsu milli jħallsu għas-snin 2014, 2015, 2016, 2017 u 2018, u dan wara li r-rata taċ-ċens dovut lir-rikorrenti fl-2014 ġiet awmentata minn tnejn u ħamsin Euro u tmenin ċenteżmu (€52.80) fis-sena għal mitejn, u sebgħa u ħamsin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€257.69) fis-sena, skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-31 ta' Diċembru, 1963, li kien jistipula li dan iċ-ċens għandu jiġi rivedut kull ħamsin (50) sena.

Mertu

3. Ir-rikorrenti pproċediet quddiem it-Tribunal fejn talbet li dan jikkundanna lill-intimati jħallsuha arretrati konsistenti fid-differenza bejn iċ-ċens oriġinali u ċ-ċens kif awmentat għall-perijodu ta' ħames snin, hekk kif l-att li permezz tiegħu ngħatat il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni jistipula li dan iċ-ċens għandu jiġi awmentat kull ħamsin sena.

4. L-intimati wieġbu li r-rikorrenti għandha titolu eżekuttiv fuq l-ammont pretiż minnha, minħabba li dan l-ammont jemani minn att pubbliku, skont l-artikolu 253 tal-Kap. 12 [recte], u għalhekk ma kienx hemm il-ħtieġa ta' dawn il-proċeduri. L-intimati eċċepew ukoll li t-Tribunal m'għandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jisma' l-lanjanza tar-rikorrenti u dan *ai termini* tal-artikolu 3(5) tal-Kap. 380.

5. It-Tribunal sema' x-xhieda ta' **Maria Vella**, bint ir-rikorrenti, li qalet li missierha kien biegħ il-fond bl-isem 'Antrose', Triq is-Simar, Xemxija, lill-intimati, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-1 ta' Settembru, 1999. Ix-xhud qalet li meta nbiegħ il-fond dan kien aggravat b'ċens ta' €52.80, u missierha kull sena kien imur jiġbor iċ-ċens mingħand l-intimati. Qalet li wara li ġie nieqes missierha, bdiet tieħu ħsieb tiġbor iċ-ċens dovut hi. Ix-xhud spjegat li kien in-nutar tal-familja li kien infurmaha li fl-2013 iċ-ċens kellu jiġi awmentat skont il-klawsola fil-kuntratt oriġinali li kienet tistipula li dan iċ-ċens għandu jogħla kull ħamsin (50) sena. Ix-xhud qalet li minkejja li l-intimati ġew interpellati sabiex jibdew iħallsu ċ-ċens kif awmentat, dawn baqgħu inadempjenti, u kien għalhekk li kellhom isiru dawn il-proċeduri.

6. Quddiem it-Tribunal ġew ippreżentati kopji ta' diversi kuntratti fir-rigward tat-trasferimenti li saru tal-fond, fosthom il-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, li permezz tiegħu l-intimati Joseph u Marvic Cutajar akkwistaw il-fond bl-arja tiegħu, kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens u subċens annwu u perpetwu ta' LM40, rivedibbli kull ħamsin sena b'effett mill-31 ta' Diċembru, 1963 mingħand Grima Limited. Ġiet

esebita wkoll kopja tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-31 ta' Diċembru, 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, bejn min-naħa l-waħda Patri Alberto Borg tal-Agostinjani, u s-Sinjuri Albert Fenech u Antonio Vella, dan tal-aħħar ir-raġel tar-rikorrenti, u bis-saħħa ta' dak il-kuntratt dawn kienu akkwistaw, b'titolu ta' enfitewsi temporanja, biċċa art fabbrikabbli ta' 103 qasab kwadri formanti parti mit-territorju magħruf bħala "Ta' Rxew", fil-kontrada tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, magħrufa bħala plot 15B, biċ-ċens ta' nofs Lira (10s0d) għal kull qasba kwadra ta' art, li komplessivament kienet tammonta għal wieħed u ħamsin Lira Sterlina u għaxar xelini (Stg 51.10s.0d), pagabbli bis-sena b'lura u rivedibbli kull ħamsin sena. Dan iċ-ċens kien jiġġedded kull ħamsin sena għal żmien infinit. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja ta' kuntratt tal-14 ta' Ġunju, 1965 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella bejn Patri Alberto Borg OSA u Albert Fenech u Anthony Vella, li bis-saħħa tiegħu l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet konvertita għal waħda perpetwa. Mill-kopji tal-kuntratti ppreżentati jirriżulta wkoll li permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Ottubru, 1966, fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella, Anthony Vella biegħ il-fond mibni fuq l-art suġġetta għal din il-konċessjoni enfitewtika lil Albert Fenech. Minn dawn l-atti jirriżulta li kien dovut l-ammont komplessiv ta' LM40 ċens fis-sena, kwantu għal sbatax-il lira, sitt xelini u tmien soldi (Stg17.6s.8d) lill-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta, u r-rimanenti tnejn u għoxrin lira, tlettax-il xelin u erba' soldi (Stg22.13s.4d) lil Anthony Vella.

7. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Anthony Vella, li saret minn bintu Maria wara li dan ġie nieqes.

8. Mill-provi ppreżentati quddiem it-Tribunal jirriżulta li fit-28 ta' Mejju, 2018, ir-rikorrenti bagħtet ittra lill-intimati fejn infurmathom li l-imsemmi ċens kien wieħed rivedibbli u għalhekk kien dovut lir-rikorrenti l-awment fiċ-ċens għas-snin 2014 sa 2018, peress li ċ-ċens kif rivedut ġie jammonta għal €259.69 fis-sena. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali lill-intimati fid-19 ta' Ġunju, 2018 fejn talbet il-ħlas taċ-ċens kif awmentat.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

9. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-2 ta' Ottubru, 2019, it-Tribunal iddeċieda dwar it-talba tar-rikorrenti billi qal li huwa m'għandux kompetenza *rationae materiae* jisma' din il-lanjanza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Il-fatti tal-każ huma dawn:*
>
> *- Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 1 ta' Settembru, 1999, il-konvenuti xtraw il-fond jismu "Antrose", fi Triq is-Simar, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Dan kien suġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' erbgħin lira (LM40.00) (fn. 1 – Ekwivalenti għal €93.17). Dan iċ-ċens huwa rivedibbli kull ħamsin sena mill-31 ta' Diċembru, 1963 'il quddiem.*
>
> *- Id-dokument RV2 (fol. 32 sa 49) jikkonsistu f'numru ta' rċevuti li jindikaw il-ħlas taċ-ċens relattiv. Fi kwalunkwe każ, it-Tribunal josserva li dawn il-provi bl-ebda mod ma ġew ikkontestati;*
>
> *- Il-provenjenza tal-enfitewsi tinsab f'att tan-Nutar 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 (fn. 2 – Dokument RV3 (fol. 50 sa 54);*
>
> *- 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 euro u*

ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€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 (fn. 3 – Dokument RV5 (fol. 56 u 57).*

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

L-Art. 3(5) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk: "Kawżi li fihom jindaħlu kwestjonijiet 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 dovut lill-attriċi. Iċ-ċens huwa parti integrali mill-istitut tal-enfitewsi, liema istitut huwa rregolat 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>** (fn. 4 Appell Ċivili 133/2008/1 deċiż fil-5 ta' April, 2013). 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-naħa l-oħra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-Istat Malti hija regolata b'liġi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux tagħha. Ir-regoli ta' proċedura huma ta' ordni pubblika u jeħtieġ li jiġu segwiti skont id-dettami espressi tagħhom, u ma jistgħux jiġu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet.
>
> *Kif jgħid il-<u>Mandrioli</u>* ("Corso di Diritto Processuale Civile" 1° Vol. Sesta Ediz., 2007), "Il codice di procedura civile è quell'insieme di norme nelle quali è descritta e disciplinata la suddetta attività del procedere. L'attività del

procedere – è descritta e disciplinata dalle norme del codice di procedura civile." *Ebda Qorti, fejn tidħol il-proċedura, ma tista' tmur kontra d-dixxiplina tar-regoli stabbiliti fil-kodiċi proċedurali ċivili.*

Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ ***Mifsud vs Genovese****, deċiż fit-2 ta' Lulju, 2009:* "Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku, u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwità jew konvenjenza. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha *ex ufficio* tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens." *(ara wkoll* ***Soler vs Sultana****, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 1981)."*

Fil-fehma tat-Tribunal, jinsab aċċertat li l-liġi, kif inhu evidenti minn qari 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."

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 jista' jissolleva tali inkompetenza ex officio.

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

<u>Decide</u>

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

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

<u>L-Appell</u>

10. L-appellanta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fit-18 ta' Ottubru, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tħassar u tirrevoka fl-intier, is-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tat-2 ta' Ottubru, 2019, u filwaqt illi tipprovdi billi minflok, tilqa' t-talba attriċi, u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati."*

L-appellanta tgħid li hija tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex hija żbaljata peress li dan naqas milli jagħmel distinzjoni bejn dik li tissejjaħ *actio in rem* u *actio in personam.* L-appellanta tgħid li t-Tribunal iddeċieda li huwa m'għandux kompetenza *rationae materiae* fuq kwistjonijiet bħal dik odjerna, *ai termini* tal-artikolu 3 subinċiż (5) tal-Kap. 380. It-Tribunal ikkonsidra li l-ammont pretiż mill-appellanta qiegħed jintalab bħala arretrati ta' ċnus dovuti lilha, wara li kkonsidra li fil-liġi tagħna ċ-ċens jaqa' taħt il-liġi tal-enfitewsi, li taqa' taħt it-Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili. L-appellanta qalet li t-Tribunal qies li l-liġi ma tridx li t-Tribunal għal Talbiet Żgħar ikollu ġurisdizzjoni fuq kwistjonijiet ta' enfitewsi u ċens. L-appellanta qalet li hija taqbel mal-konklużjoni tat-Tribunal li l-kompetenza tal-Qrati u Tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, imma tgħid li t-Tribunal naqas milli jagħmel distinzjoni bejn *actio in rem* u *actio in personam.* Tgħid li n-natura tal-azzjoni ma kellhiex tiġi determinata abbażi tal-fatt li l-enfitewsi taqa' taħt it-Titolu li jirrigwarda l-proprjetà fil-Kodiċi Ċivili tagħna, u għandha ssir distinzjoni bejn enfitewsi u ċens jew subċens. Qalet li fil-ġurisprudenza tagħna huwa ben stabbilit li l-azzjonijiet ċivili jinqasmu f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali u li kawżi dwar arretrati ta' ċnus, ġew deskritti mill-Qrati tagħna bħala *'azzjonijiet personali par excellence',* u ċċitat sentenza tal-Qorti tal-Appell[1] fejn intqal li azzjoni dwar jeddijiet naxxenti minn kuntratt enfitewtiku mhux dejjem jistgħu

[1] Alfred Agius et vs. Peter Montebello, App. Inf, 14.01.2004.

jitqiesu bħala azzjonijiet reali, iżda n-natura tal-azzjoni tiddependi minn dak li jkun qiegħed jintalab permezz tal-azzjoni partikolari. Tgħid li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-azzjoni tagħha hija waħda personali, u għalhekk it-Tribunal għal Talbiet Żgħar għandu kompetenza jiddeċiedi din il-vertenza, peress li l-ammont mitlub minnha ma jeċċedix il-ħamest elef Euro (€5,000).

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

11. Fir-risposta tagħhom l-appellati wieġbu li d-deċiżjoni appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha. Żiedu jgħidu li fi kwalunkwe każ, din il-Qorti ma tistax tgħaddi biex tirrevoka s-sentenza appellata, għaliex l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati għadha ma ġietx trattata.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju ewlieni tal-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati. In suċċint, it-Tribunal għal Talbiet Żgħar ikkonkluda li m'għandux il-kompetenza *rationae materiae* jiddeċiedi dwar din il-kwistjoni, għaliex il-pretensjoni tar-rikorrenti hija għall-ħlas ta' arretrati ta' ċens dovuti lilha, u t-Tribunal iddeċieda li ladarba l-istitut taċ-ċens jaqa' taħt it-Taqsima tal-Kodiċi Ċivili li tirregola l-beni immobbli, huwa m'għandux kompetenza jiddeċiedi dwarha minħabba fil-limitazzjonijiet imposti bl-artikolu 3 subinċiż (5) tal-Kap. 380. L-appellanta

tgħid li f'dan il-każ it-Tribunal naqas milli jiddistingwi bejn id-dritt reali, li huwa ċ-ċens, u l-azzjoni promossa minnha fejn qiegħda titlob il-ħlas tal-arretrati ta' ċens dovuti lilha, li hija azzjoni personali. L-appellati min-naħa tagħhom baqgħu jinsistu li l-jedd invokat mill-appellanta mhux wieħed awtomatiku, u r-reviżjoni ta' ċens hija azzjoni reali li kellha ssir quddiem il-Prim' Awla.

13. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal xi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna dwar in-natura tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti, u għal deċiżjonijiet fejn ġie ttrattat il-punt sollevat mill-intimati fl-eċċezzjonijiet tagħhom. Il-Professur J.M. Ganado, fl-artikolu "*Jurisdiction and Action by Mortgagees*"[2], kiteb hekk:

> "*The majority of actions* in rem *are meant for the enforcement of obligations and according to the transitional classification of actions are in fact personal actions.*"

Ikompli jgħid illi minkejja li *actio in rem* hija,

> "...*a proceeding against a* res*, the purport of the proceeding is largely perceived as a procedural device by which to coerce a* res *owner to enter an appearance of an action, as a means of providing security in respect of the claim advanced.*"

14. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Salvatore Farrugia *vs* Giuseppe Farrugia**[3], intqal illi:

> "... fid-Dritt l-azzjonijiet ċivili jiddistingwu ruħhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. L-azzjoni personali hi dik li tiġi eżerċitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jagħti, jagħmel jew ma jagħmilx ħaġa, sabiex jiġi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tiegħu, u f'dina l-ispeċi t'azzjoni l-oġġett prinċipali tagħha hija l-persuna, mentri l-ħaġa hija l-oġġett ulterjuri u sekondarju, mentri l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-ħaġa reklamata, indipendentement minn kwalunkwe obbligazzjoni

[2] Id-Dritt, 1977, pg. 62.
[3] P.A., 4.10.1955.

personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tiġi għalhekk dejjem eżerċitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha."

15. F'deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Alfred Agius et *vs.* Peter Montebello**[4], fejn l-appell sar mid-debitur wara li t-Tribunal f'dawk il-proċeduri kien iddeċieda li għandu kompetenza jisma' kawża dwar arretrati ta' ċnus dovuti, proprju minħabba d-distinzjoni li ssir bejn id-dritt reali, li huwa ċ-ċens u n-natura tal-azzjoni promossa f'kawżi bħal dawn, il-Qorti spjegat illi:

"Applikabbli l-prinċipji suddetti għall-każ in diskussjoni jirriżulta qabel xejn illi l-azzjoni propulsa mill-atturi appellati tikkontjeni talba sempliċi għall-ħlas ta' arretrati ta' ċens. Hi allura azzjoni personali '*par excellence*'. Lanqas ma jidher illi teżisti xi kwestjoni oħra involuta f'din il-kawża u fil-verità l-konvenut appellant ma ssolleva l-ebda materja biex jikkuntrasta t-talba miġjuba kontra tiegħu fis-sens li qajjem xi kwestjoni ko-involġenti l-obbligazzjoni prinċipali. Sempliċiment illimita ruħhu biex jirrepeti dak li tgħid il-liġi fl-Artikolu 310 tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri li d-dirett u l-utili dominju fuq il-fond huma immobbli "minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha." Ergo, dejjem skont l-appellant, kull ħaġa li għandha x'taqsam ma' kuntratt enfitewtiku ġġib bħala konsegwenza tal-fatt li hi marbuta ma' immobbli li bl-operat ukoll tal-Artikolu 3(1) tal-Kap. 380 teżorbita mill-isfera ta' kompetenza tat-Tribunal adit.

Huwa evidenti ħafna illi meta l-liġi tikkwalifika n-natura tal-jeddijiet tal-padrun dirett u taċ-ċenswalist bħala immobiljari dan ma jfissirx ukoll illi kull azzjoni naxxenti minn dawn l-istess jeddijiet għandha per forza titqies dejjem bħala waħda reali. Dan, kif ġia fuq manifest, jiddependi minn dak li jkun qed jintalab fl-azzjoni partikolari. Għall-aħjar indaġini u riżoluzzjoni tal-materja jokkorri li jiġu eżaminati ċerti aspetti tal-istitut li jittratta "Fuq l-Enfitewsi" (Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili).

Huwa innegabbli li l-'canone' huwa oneru impost fuq l-enfitewta, konsiderat bħala rikonoxximent tar-rapport li jgħaqqad l-enfitewta mal-padrun dirett u allura meqjus bħala korrispettiv tal-utilità li tal-ewwel jirċievi mingħand it-tieni. Dan hu ben preċiżat fl-Artikolu 1494 tal-Kap. 16.

[4] *Supra*.

Proprju f'dan l-istess rapport il-liġi tipprovdi lid-direttarju b'mezzi ta' azzjonijiet għall-fini li jirrealizza l-ħlas taċ-ċens lilu dovut:

1. Mezz sempliċi hu dak dirett għal ħlas tal-'canone' mingħand l-enfitewta. Mezz dan li jibqa' jsegwi liċ-ċenswalist anke fejn dan jaljena l-fond mingħajr il-kunsens tal-padrun dirett u min jakkwista ma jkunx magħruf minn dan (Art. 1509 (1)).
2. Mezz ieħor hu dak konċess lill-istess direttarju li jirriskwota l-ħlas taċ-ċens mingħand l-akkwirent u terz possessur anke fejn dan ma jkunx magħruf minnu (Art. 1509(2)).
3. Mezz ieħor, imbagħad hu dak li l-**Borsari** ("Il Contratto d'Enfiteusi, Ferrara 1850) jikkwalifikah bħala "*mezzo terribile che estermina e distrugge la stessa enfiteusi".* Dan b'referenza għall-ħall tal-enfitewsi meta ma jitħallasx iċ-ċens, kif hekk dettat fl-Artikolu 1517 tal-Kodiċi Ċivili.

Fis-sentenza fl-ismijiet **"Canonico Don Francesco Farrugia nomine *vs* Dr Giovanni Chapelle et noe"**, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, 21 ta' Ġunju, 1877 riportata a Vol. VIII paġna 265, l-Imħallef Dr Filippo Pullicino, jirrikapitula dawn il-mezzi ta' azzjonijiet billi jafferma illi "*del contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento di canoni e per l'adempimento delle altre obligazioni nascenti dal contratto – a la reale o mista per la caducità in caso di inadempimento."*

16. Huwa in vista ta' dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali li din il-Qorti ma taqbilx mad-deċiżjoni tat-Tribunal li t-talba tal-appellanta għall-ħlas lilha tal-arretrati taċ-ċens kif awmentat, teżorbita mill-kompetenza tal-istess Tribunal, għaliex din it-tip ta' azzjoni hija meqjusa bħala *actio in personam.* Għaldaqstant, il-Qorti filwaqt li sejra tilqa' l-aggravju mressaq mill-appellanta, qiegħda tiddeċiedi li l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem it-Tribunal sabiex din il-vertenza tiġi deċiża minnu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell tal-appellanta billi tilqgħu, u konsegwentement qiegħda tħassar u tirrevoka d-

deċiżjoni appellata, filwaqt li tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem it-Tribunal sabiex din il-vertenza tiġi deċiża minnu.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur