MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 720/2004/1

Mace Developments Limited

vs

Dr Martin Balzan u b' digriet tal-10 ta' Gunju 2005 gie kjamat in kawza l-Ufficcju Kongunt

Il-Qorti,

Fit-3 ta' April, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza preliminari fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal
>
> Ra l-avviz li permezz tieghu s-socjeta` attrici talbet hlas tas-somma ta' mija u sittin lira Maltija u sitta u tletin centezmu (Lm160.36) liema ammont jirraprezenta l-arretrati shah tas-subcens gravanti fuq l-istore room ittra "H", formanti parti mill-istess

blokk bl-isem “Rundle Court”, fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay, u dana skond kuntratt ta’ akkwist tat-28 ta’ Gunju 1993 (Dok A), fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin; u liema somma pretiza tinkorpora fiha sia l-lawdemju li kien dovut u pagabbli mill-konvenut lis-socjeta` attrici naxxenti mill-istess kuntratt hawn fuq citat, u kif ukoll l-imghax dekors minn kull skadenza dovuta sal-4 ta’ Gunju 2003.

Bl-ispejjes, inluz dawk tal-ittra legali tat-12 ta’ Gunju 2001 u tal-ittra ufficjali tad-19 ta’ Gunju 2003 (Dok B) u bl-imghaxijiet legali ulterjuri b’effett mill-4 ta’ Gunju 2003 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Preliminarjament il-preskrizzjoni ai termini ta’ l-artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta);
2. In subsidium u minghajr pregudizzju id-delega stipulata fl-att tat-2 ta’ Mejju, 1980 ippublikat min-Nutar Victor John Bisazza (Dokument MB), li permezz taghha l-attrici ddelegat il-hlas tas-sub-cens mertu ta’ din il-kawza direttament lill-Venerabbli Monasteru ta’ Sant’ Ursola (illum lill-Joint Office) ghab-bazi ta’ liema delega il-konvenut dejjem hallas u ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda bhala infundata fil-fatt u fid-dritt;
3. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut ma ghandux ibghati spejjez;
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Ra s-sentenza mghotija fl-10 ta’ Gunju 2005 li biha gie ordnat il-kjamat in kawza ta’ l-Ufficju Kongunt.

Ra r-risposta ta’ l-Ufficju Kongunt li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi preliminarjament, it-Tribunal odjern, mhux kompetenti illi jiehu konjizzjoni ta' talba ghall-hlas ta' subcens, ai termini ta' l-Artikolu 3 subinciz (5) tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana peress illi dan huwa dritt reali, u piz gravanti propjeta` immobbli.
2. Illi sekonadarjament, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, in-nuqqas ta' interess giuridiku attiv, da parti tas-socjeta` attrici, in vista tad-delega illi hija stess taghat lill-Monasteru Venerabbli ta' Sant' Ursola, u cioe l-awturi tal-kjamat fil-kawza, permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Mejju 1980 (Dok MB 1), anness mar-risposta tal-konvnut Dr Martin Balzan, u jekk hemm dovut dan l-ammont ta' subcens dan huwa dovut lill-kjamat fil-kawza.
3. Illi fit-tielet lok, il-kjamat fil-kawza, m'ghandu l-ebda ammont ta' subcens x'jaghti lis-socjeta` attrici, stante li hu qatt ma thallas cens minghand is-subcenswalist Dr Martin Balzan.
4. Illi ghalhekk il-kjamat fil-kawza, m'ghandux issofri spejjez.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li l-Ufficju Kongunt ipprezenta wkoll il-kontro talba tieghu li permezz taghha talab hlas minghand is-socjeta` attrici tas-somma ta' Lm1,500 dovuta bhala parti minn somma akbar dovuta bhala cens mis-socjeta` attrici favur il-kjamat in kawza u dan skond kuntratt datat 27 ta' Frar 1967.

Ra r-risposta tas-socjeta` attrici ghall-kontro-talba li permezz taghha eccepixxa:-
1. Illi l-kjamat in kawza ghandu, qabel xejn, jaghti prova tal-kreditu minnu pretiz fil-konfront tas-socjeta` attrici.
2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-kjamat in kawza hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156(a) tal-Kap 16.
3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, u minghajr ebda ammissjoni tat-talba tal-kjamat in kawza, izda semplicement sabiex ma jintilifx aktar

hin zejjed f'dawn il-proceduri, is-socjeta` esponenti qieghdha prezenzjalment tiddelega lill-konvenut Dr Martin Balzan, sabiex ihallas is-somma dovuta minnu in sodisfazzjoni tat-talba attrici (skond id-Dokument MDL10 a fol 38 tal-process), direttament lill-Ufficju Kongunt akkont ta' kwalsiasi somma illi tista' tkun talvolta dovuta mill-istess socjeta` attrici lill-kjamat in kawza in konnessjoni mal-propjeta` formanti l-meritu ta' din l-istess kawza.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza mqajma mill-kjamat in kawza.

Ra l-verbal ta' l-udjenza mizmuma fis-7 ta' Frar 2006 meta l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Ikkunsidra

Din hija kawza ghall-hlas ta' lawdemju u subcens gravanti store-room bl-ittra H formanti parti minn Rundle Court, Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay.

Il-kjamat in kawza qajjem l-eccezzjoni tal-kompetenza tat-Tribunal a bazi tas-subinciz 5 ta' l-Artikolu 3 tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta. It-tezi tal-kjamat in kawza hi li t-talba ghall-hlas ta' cens jew subcens hija jedd marbut ma' immobbli u konsegwentement mhux ta' kompetenza tat-Tribunal. Ironikament l-istess kjamat in kawza stess permezz tal-kontro-talba tieghu prezentata quddiem it-Tribunal talab hlas ta' cens minghand is-socjeta` attrici.

Fir-risposta tieghu l-konvenut ma qajjimx eccezzjoni simili, pero` waqt it-trattazzjoni aderixxa ruhu mas-sottomissjonijiet maghmula mill-kjamat in kawza u jaghmel referenza wkoll ghall-fatt li huwa kien gie delegat ihallas is-

subcens direttament lid-direttarju (illum l-Ufficju Kongunt).

Is-socjeta` attrici min-naha l-ohra ssottemettiet li d-dritt tad-direttarju (jew subdirettarju) li jitlob hlas tac-cens (jew subcens) dovut lilu mhux dritt reali u ma jaqax taht l-eskluzjoni tas-subinciz 5 ta’ l-aritkolu 3 tal-Kap 380 fuq imsemmi.

Fir-realta’ l-aspetti kollha relatati ma’ din il-kwistjoni diga gew risolti mill-Qrati taghna u issa huma ben stabbiliti.

Fl-ewwel lok irid jinghad li “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 vs Jason Azzopardi Appell 07 ta’ Ottubru 1997). Pero` huwa stabbilit ukoll li l-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba ta’ l-attur imma tista’ tiddependi ukoll mill-eccezzjoni tal-konvenut (ref Anthony Zammit vs Joseph Ellul Appell Inferjuri 31 ta’ Lulju 1996).

Huwa stabbilit ukoll fil-gurisprudenza taghna li 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 jaghmilx xi haga, sabiex jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu; u f’din l-ispeci ta’ azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna; mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri jew sekondarju; mentri l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, indipendentement minn kwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b’mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk ezercitata, tkun minn tkun il-persuna li tippossjediha (ref Salvatore Farrugia vs Giuseppe Farrugia Prim Awla 04 ta’ Ottubru 1955).

Il-kawzi ghall-hlas ta’ arretrati ta’ cens gew deskritti bhala “azzjoni personali par excellance” (ref Alfred Agius vs Peter Montebello Appell Inferjuri 14 ta’ Jannar 2004).

Huwa veru li l-Artikolu 310 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jikkwalifika bhala immobiljari n-natura tal-jeddijiet tal-padrun dirett u tac-censwalist, pero` dan ma jfissirx li kull azzjoni naxxenti minn dawn il-jeddijiet ghandha necessarjament u dejjem titqies bhala wahda reali. Dan jiddependi minn dak li qed jintalab fl-azzjoni partikolari (ref Agius vs Montebello op cit).

Fil-fatt mill-enfitewsi “nascono due azioni – la personale per pagamento di canone e per l’adempimento delle altre obligazione nascenti dal contratto e la reale o mista per la caducita in caso di inadempimento (ref Don Francesco Farrugia vs Giovanni Chapelle Prim Awla 21 ta’ Gunju 1877).

Applikazzjoni ta’ dawn il-principji ghall-kaz in ezami m’ghandu jhalli l-ebda dubju li l-azzjoni tentata hija wahda personali u konsegwentement mhux eskluza mill-kompetenza ta’ dan it-Tribunal skond is-subinciz 5 ta’ l-Artikolu 3 tal-Kap 380.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad l-eccezzjoni tal-kompetenza u jordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza.

L-ispejjez ikunu a karigu tal-kjamat in kawza.**”**

Il-konvenut u l-kjamat in kawza flimkien appellaw minn din is-sentenza tat-Tribunal bl-aggravju illi l-eccezzjoni ventilata mill-Ufficcju Kongunt tan-nuqqas tal-kompetenza tat-Tribunal ghandha tigi sostenuta in bazi ghal din l-impostazzjoni:-

(i) Fl-azzjoni jindahlu kwestjonijiet dwar pizijiet u jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ immobbli u trattasi ta’ subcens gravanti proprjeta immobbli dan hu dritt reali;
(ii) Oltre dan hemm involuta wkoll il-kwestjoni tad-delega li tohrog minn dak l-istess dritt reali ta’ subcens;

Kjarament l-appellanti jikkonfinaw dan l-aggravju taghhom fil-parametri tal-provvediment ta’ l-Artikolu 3 (5) tal-Kapitolu 380 li jipprovdi li t-Tribunal hu ezawtorat milli jiggudika kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta` ta’ beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ l-immobbli ghad li t-talba ma tkunx tiskorri l-elf u hames mitt lira;

Fil-hsieb ta’ din il-Qorti t-Tribunal iddistingwa sew il-qaghda raffigurata bl-azzjoni promossa quddiemu. Permezz taghha s-socjeta` attrici kienet qed tippretendi l-hlas ta’ arretrati ta’ cens u dak tal-lawdemju dovut, ghal liema l-appellanti ddefendew ruhhom principalment bl-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni u n-nuqqas ta’ interess guridiku attiv ghal fatt tad-delegazzjoni stipulata fil-kuntratt tat-2 ta’ Mejju 1980 (ara kopja tieghu a fol. 15). Sewwa wkoll irraguna t-Tribunal fuq l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza, sollevata mill-Ufficcju Kongunt, u mhux ukoll mill-konvenut, anke jekk dan aktar tard aderixxa maghha, illi l-kompetenza tiddependi minn natura tat-talba u, f’ xi kazijiet ukoll, minn dik ta’ l-eccezzjonijiet ghaliha. Korrettement, imbaghad, iddetermina finalment illi la l-azzjoni tas-socjeta` attrici kienet diretta ghas-semplici kanonizzazzjoni tas-somma mitluba f’ arretrati ta’ cens u lawdemju u la din ma kienetx kolpita minn xi eccezzjoni tali li tinfluwixxi fuq id-domanda, il-kompetenza tieghu ma kienetx tigi nieqsa. Ara f’ dan l-istess sens ukoll is-sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta ta’ l-14 ta’ Jannar 2004 in re: “**Alfred Agius -vs- Peter Montebello**”;

Dan premess, hu koncess illi l-kanoni tac-cens huwa oneru reali in kwantu jikkonfigura dak ir-rikonoxximent tar-rapport li junixxi l-enfitewta mal-koncedenti u bhala

korrispettiv ta' dik l-utilita` li ta' l-ewwel jiricevi minghand it-tieni [ara Artikolu 1494 (1), Kodici Civili]. B' danakollu, anke jekk hu piz reali dan ma jfisserx illi l-azzjoni, kull meta jissemma cens, titrasmuta ruhha bilfors fi kwestjoni konnessa ma' immobbli suggett ghal dak ic-cens. Hawnhekk ma tezisti ebda kwestjoni bhal din u kull ma hu jintalab mis-socjeta` attrici hu l-adempiment tal-hlas mill-konvenut ta' dak allegatament dovut. Minn kif impustata, l-azzjoni hi wahda sempliciment personali bejn kreditur u debitur, anke jekk trattasi ta' pretiza ghal pagament tal-kanoni tac-cens u tal-lawdemju;

Proprju l-gurisprudenza taghna ddecediet dan il-punt fiz-zewg sentenzi riportati a **Vol. VIII pagna 265** u **Vol. XVIII P II p 29**. F' ta' l-ewwel intqal illi mill-kuntratt ta' enfitewsi titwieled, oltre l-azzjoni reali, anke dik "*personale per pagamento di canoni*". Fl-ohra, gie ritenut illi l-lawdemju "*si riscuote coll' azione personale, non colla reale*";

Verament, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti allura l-korollarju inevitabbli hu dejjem dak li l-azzjoni ghal pagament tac-cens jew tal-lawdemju, indipendentement mill-valur tas-somma mitluba, hi dejjem ta' kompetenza tal-Prim' Awla Qorti Civili in vista ta' dak dispost bi provvediment konsimili ghal dak l-Artikolu 3 (5), Kapitolu 380, fl-Artikolu 47 (3), Kapitolu 12. Dan skond l-argoment propost mill-appellanti illi la c-cens hu dritt reali *ergo* kull talba ghal hlas tieghu tisfuggi wkoll mill-orbita ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri. Bhala proposizzjoni ta' ligi din il-Qorti ma tistax tqis bhala fondat fuq dritt tajjeb dan l-argoment ta' l-appellanti;

Dejjem b' rabta ma' l-eccezzjoni u l-aggravju taghhom ta' l-inkompetenza, l-appellanti jqajmu wkoll il-fatt tad-delega ghal liema jirreferi l-kuntratt tat-2 ta' Mejju 1980. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li bl-eccezzjoni sollevata t-Tribunal ser ikollu jezamina l-ezistenza o meno tad-*delegatio solvendi* kif tohrog mill-imsemmi kuntratt ma jgibx ghal daqshekk illi t-Tribunal huwa aprioristikament prekluz mill-

gurisdizzjoni li jinvestiga s-sostenibilita`, jew le, ta’ l-eccezzjoni u kif din tincidi fuq il-mertu tal-kreditu vantat bid-domanda, jew dik ta’ l-eccezzjoni tal-karenza ta’ l-interess guridiku. Proprju din l-eccezzjoni meta tinsorgi ghandha dejjem tigi investigata mit-tribunal jew qorti adita ghax, kif inhu sew maghruf, presuppost specifiku ta’ l-ezercizzju ta’ l-azzjoni gudizzjarja huwa l-interess guridiku u dan jimplika stharrig xieraq u kif imiss mill-istess tribunal jew qorti adita.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-aggravju lilha sottomess u b’ hekk tikkonferma l-kompetenza tat-Tribunal biex jiggudika fuq id-domanda tas-socjeta` attrici. L-ispejjez ta’ din il-procedura jibqghu a karigu ta’ l-appellanti. Finalment qed tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ghat-trattazzjoni u decizjoni tal-mertu tat-talba u ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra ghaliha.

< Sentenza Finali >

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