18 ta' Frar, 1955

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Salvatore Gauci *versus* Gio Maria Sammut

Enfitewsi — Lokazzjoni — Azzjoni Negatorja — Domanda Ġudizzjarja — Azzjoni — Art. 1609 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

L-enfitewsi temporanea tispiċċa bl-għeluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd "ipso jure" lill-padrun dirett.

Id-dritt derivanti lill-konduttur mill-lokazzjoni huwa personali, u mhux reali; u għalhekk ma jikkompetux lilu l-azzjonijiet reali, fosthom l-azzjoni negatorja.

Huwa veru li d-domanda ġudizzjarja għandha titqies in relazzjoni għall-fatti kif kienu meta l-istess domanda ġiet proposta, u li l-eżami tal-fondatezza jew le tad-domanda "ex tunc" ma jistax jiġi magħmul jiddependi fuq kambjamenti ta' fatt susseguenti għad-domanda, aktar u aktar jekk dawk il-kambjamenti jsiru fil-

mori tal-ġudizzju mill-konvenut interessat; immu dawn il-prinċipji ma jsibux l-applikazzjoni tagħhom meta l-kambjamenti li jsiru matul il-każa ma jkunux relativi għall-istat ta' fatt eżistenti fl-inizju tal-kawża, immu jkunu jikkonsistu fiċ-ċessazzjoni tat-titolu ġuridiku li bis-saħħa tiegħu setgħet tiġi proposta l-azzjoni dedotta bl-att taċ-ċitazzjoni. Jekk dak it-titolu jispiċċa fil-kors tal-kawża ma tistax tkompli tissussisti l-azzjoni li minnu tiddependi.

Għaldaqstant l-enfitewta li jipproponi azzjoni negatorja ma jistax ikompli jsostni dik l-azzjoni jekk matul il-kawża tavvera ruħha ċ-ċessazzjoni ta' l-enfitewsi, u hekk jispiċċa t-titolu li kellu biex jipproponi l-azzjoni.

Jekk, imbagħad, malli spiċċat l-enfitewsi dak li kien enfitewta jkompli jiddetjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, langas ma jista' jsostni dik l-azzjoni negatorja, li bħala azzjoni reali ma tikkompetix lilu bħala konduttur.

Il-Qorti — Rat is-sentenza minnha mogħtija fis-26 ta' Frar, 1954, fejn jinsabu rikapitolati d-domandi ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u li biha ġie respint l-appell tal-konvenut mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fid-9 ta' Diċembru, 1953, u ġiet konfermata din l-aħħar sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, u ġie ordnat ir-rinviju tal-proċess lill-Ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni tal-kawża;

Rat id-digriet mogħti mill-Ewwel Qorti fit-18 ta' Ottubru, 1954, li bih ġiet respinta t-talba tal-konvenut biex jiġi msejjaħ fil-kawża l-Onorevoli Edgar Cuschieri, C.B.E., bħala Teżorier tal-Gvern;

Rat is-sentenza l-oħra tat-18 ta' Ottubru, 1954, mogħtija mill-imsemmija Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha, wara li ġie ordnat l-isfilz tan-nota tal-konvenut fil-fol. 105 tal-proċess, ġie deċiż adeżivament għat-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Omissis;

Illi fis-sena 1945, il-konvenut kien xtara biċċa raba' l-Aħrax tal-Mellieħa u għamilha saqwi; u billi fiha ma kellux ilma, huwa ried iġib l-ilma minn biċċa raba' oħra tiegħu ftit il-bogħod, li kien akkwista xi disa' snin qabel mingħand il-ġenituri tiegħu. Bejn dawn iż-żewġ bċejjeċ raba', it-tnejn tal-

konvenut, kien hemm żewġ bċejjeċ oħra, waħda ta' proprjetà esklużiva ta' l-attur, li kien akkwistaha fis-sena 1932, u l-oħra li kienet tinsab b'ċens temporaneu mingħand il-Gvern għand Antonio Vassallo, u *mqabbla* għand l-attur u ħuħ Antonio Gauci;

B'*kuntratt* tas-26 ta' Settembru, 1945, fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea, l-attur ta d-dritt lill-konvenut sabiex dan ikun jista' jgħaddi mill-għalqa tiegħu l-ilma permezz ta' kanali, kif ukoll id-dritt tal-passaġġ minn fuq l-għalqa proprjetà tiegħu, u dan bil-prezz ta' £2;

Bi skrittura tad-9 ta' Ġunju, 1946, (fol. 13), Ġanni Vassallo, missier l-imsemmi Antonio, ta permess għal żmien sentejn, dekorribili mill-ewwel ta' Ġunju, 1946, lill-konvenut biex jgħaddi ċerti kanni ta' l-ilma għall-għalqa msemmija ta' ibnu Antonio Vassallo, li kienet bi qbiela, kif ingħad, għand l-attur u ħuħ Antonio Gauci, u dan biex il-konvenut ikun jista' jgħaddi l-ilma għall-iskop li ġa ssemma. Biex ottjena dan il-permess, il-konvenut obliga ruħu li jagħti lil Vassallo qantar patata fis-sena. Wara dan il-ftehim beda biex jagħmel il-kanni f'din l-għalqa; imma wara, għall-ħabta tas-sena 1949, huwa għamel trinka biex jgħaddi l-ilma bejn iż-żewġ għelieqi tiegħu;

B'*kuntratt* fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tad-19 ta' Jannar, 1952, l-*attur* akkwista mingħand Antonio Vassallo fost ħwejjeġ oħra, id-drittijiet kollha li l-istess Vassallo kellu fuq l-għalqa msemmija, li huwa, l-attur, u ħuħ kienu jiddetjenu bi qbiela. B'ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar, 1952, l-attur interpella lill-konvenut biex ma jgħaddix aktar minn din l-aħħar għalqa u ma jkomplix jagħmel użu minn dik it-trinka; imma kien għal ta' xejn; u għalhekk saret din il-kawża;

Illi, kif issottometta fl-eċċezzjonijiet tiegħu, il-konvenut ma jippretendix servitù fuq il-fond fil-kwistjoni, u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa;

Illi, però, il-konvenut jopponi t-tieni talba ta' l-attur, billi huwa jallega illi għandu kuntratt mas-sid preċedenti u ma' l-inkwilin Antonio Gauci li jgħaddi bir-riġel u bil-kanen ta' l-ilma mill-imsemmija għalqa. Din l-allegazzjoni mhix sostenibili. U tabilħaqq;

Omissis;

Illi f'dawn iċ-ċirkustanzi l-konvenut ma għandux dritt jidħol f'dik il-biċċa art u jgħaddi l-ilma mit-trinka li huwa għamel fiha; b'mod illi t-tieni talba ta' l-attur għandha wkoll tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li l-imsemmija sentenza tat-18 ta' Ottubru, 1954, kif ukoll l-imsemmi digriet ta' l-istess data, jiġu revokati, billi tiġi milqugħa t-talba għas-sejħa fil-kawża ta' l-Onorevoli Edgar Cuschieri, C.B.E., bħala Teżorier tal-Gvern, u tiġi annullata s-sentenza appellata u rinvijata l-kawża lill-Ewwel Qorti biex tiġi deċiża wara l-kjamata in kawża, jew tiddikjara li l-meritu tal-kawża huwa estint, u l-kawża tiġi deċiża fuq l-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni esperita mill-attur hija bażata fuq il-fatt li l-biċċa raba' msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni giet minnu akkwistata minngħand Antonio Vassallo bil-kuntratt li sar għand in-Nutar Salvatore Abela fid-19 ta' Jannar, 1952, (fol. 5), u li l-konvenut jippretendi li fuq dak ir-raba' għandu servitù ta' passaġġ u ta' mogħdija ta' ilma permezz ta' *trinka*. L-attur, għalhekk, qiegħed jeżerċita l-azzjoni negatorja, biex jiġi dikjarat li dik is-servitù, pretiża mill-konvenut, ma tikkompetix a favur tar-raba' tal-konvenut, u biex l-istess konvenut jiġi inibit mill-eżerċizzju ta' dik is-servitù;

Ikkunsidrat;

Illi ma hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti illi, tant il-porzjoni tar-raba' fuq imsemmija li tinsab għand l-attur, kemm dik li qegħda għand il-konvenut, kienu ġew mogħtija *b'ċens għal 99 sena b'kuntratt li sar għand in-Nutar Dr. Luigi* Vella fit-13 ta' Settembru, 1855 (fol. 128), u li dik il-konċessjoni enfitewtika spiċċat fil-15 ta' Awissu, 1954, bis-saħħa tad-dispożizzjoni ta' l-art. 1609 (1) tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-*enfitewsi temporanea tispiċċa* bl-għeluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd "ipso jure" lill-padrun dirett, li f'dan il-każ huwa l-Gvern Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi lanqas huwa kontestat li l-attur mis-16 ta' Awissu, 1954, qiegħed jiddetjeni l-imsemmija biċċa raba' b'titolu ta' lokazzjoni, billi huwa eżerċita d-dritt ta' preferenza msemmi u pattwit fil-paragrafu 8 tal-kuntratt fuq ċitat tat-13 ta' Settembru, 1855. Issa, huwa rikonoxxut illi d-dritt derivanti lill-konduttur mill-lokazzjoni huwa personali, u mhux reali, u għalhekk ma jikkompetux lilu l-azzjonijiet reali, u fost dawn l-azzjonijiet hija kompriża dik "negatorja" eżerċitata bil-preżenti istanza. L-attur appellat issottometta fit-trattazzjoni orali li meta huwa ppromwova din il-kawża huwa kien għadu enfitewta ta' l-imsemmija porzjoni ta' raba', u għalhekk kellu d-dritt jeżerċita l-azzjoni minnu intentata; u kompla jgħid li din l-azzjoni ma tiġix nieqsa billi l-lum spiċċat l-enfitewsi, għaliex il-fatti għandhom jitqiesu kif kienu fil-mument li saret il-kawża;

Ikkunsidrat;

Illi huwa veru li d-domanda ġudizzjarja għandha titqies in relazzjoni għall-fatti kif kienu meta l-istess domanda giet proposta, u li l-eżami tal-fondatezza jew le tad-domanda "ex tunc" ma jistax jiġi magħmul jiddependi fuq kambjamenti ta' fatt susseġwenti għad-domanda, aktar u aktar jekk dawn il-kambjamenti jsiru fil-mori tal-ġudizzju mill-konvenut interessat (Appell Ċivili 5 ta' Diċembru, 1952, in re "Debono vs. Cassar Torreggiani"); iżda fil-każ in eżami dawk il-prinċipji ma jsibux l-applikazzjoni tagħhom, għar-raġuni li l-kambjamenti li saru matul il-kawża ma kienux relativi għall-istat ta' fatt eżistenti fl-inizju tagħha, imma dak il-kambjament jikkonsisti fiċ-ċessazzjoni, minħabba t-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, tat-titolu ġuridiku li bis-saħħa tiegħu setgħet tiġi promossa l-azzjoni dedotta bl-att taċ-ċitazzjoni. U ladarba dak it-titolu spiċċa, ma tistax tkompli tissussisti l-azzjoni, li minnu tiddependi;

Ikkunsidrat;

Illi, in bażi għal dak li ngħad fuq, l-azzjoni proposta ma tistax tikkompeti iżjed lill-attur. F'dan is-sens l-appell tal-konvenut jistħoqqlu jiġi milqugħ, limitatament għas-sentenza tat-18 ta' Ottubru, 1954, billi kwantu għad-digriet ta' l-istess data l-appell mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud;

Ikkunsidrat;

Illi, kwantu għall-kap ta' l-ispejjeż, billi l-kawża quddiem l-Ewwel Qorti kienet kompletament trattata, u kienet ġiet differita għas-sentenza fit-22 ta' Lulju, 1954 (fol. 104), meta l-imsemmija enfitewsi kienet għadha ma spiċċatx, l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi bis-sentenza appellata, u dawk ta' dina l-istanza għandhom jiġu moderati fis-sens infraskritt;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-appell miġjub 'il quddiem mill-konvenut kontra d-digriet tat-18 ta' Ottubru, 1954, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut;

Tilqa' l-appell miġjub 'il quddiem mill-imsemmi konvenut kontra s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, fit-18 ta' Ottubru, 1954, fis-sens li tiddikjara li fil-mori tal-ġudizzju, minħabba t-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, fuq rilevata, l-attur ma għadx għandu dritt jesperixxi l-azzjoni dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni; u għal-hekk tirrespinġi dik l-azzjoni u tirrevoka fil-meritu s-sentenza appellata; u tordna li l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk ta' din l-istanza jibqgħu bla taxxa, bid-dritt tar-Reġistru bin-nofs bejn il-kontendenti;

U fis-sens fuq imsemmi rriformat is-sentenza appellata.