4 ta' Ġunju, 1951.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L. A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Marianna Aquilina *versus* Michele Abela

Enfitewsi — Dekadenza — Devoluzzjoni tal-Fond — Indiviżibilità — Art. 1194 tal-Kodiċi Ċivili.

L-azzjoni tal-padrun dirett għad-devoluzzjoni tal-fond kontra l-enfitewta li jiddekadi mill-enfitewsi minħabba nuqqas fil-ħlas taċ-ċens, hija indiviżibili, bħal ma hija indiviżibili l-obligazzjoni ta' l-enfitewta relativa għall-ħlas taċ-ċens.

Għaldaqstant, meta hemm aktar minn direttarju wieħed, jew aktar minn werriet wieħed tad-direttarju, kull wieħed mid-direttarji u kull wieħed mill-eredi tad-direttarju għandu dritt jesperixxi l-azzjoni tad-devoluzzjoni tal-fond għall-intier.

Dina l-azzjoni hija reali jew mista, u tiġi eżerċitata kontra l-possessur tal-fond.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, li bih l-attriċi, wara li ppremettiet li l-konvenut jippossjedi in enfitewsi r-razzett bir-raba' miegħu li jinsab fil-limiti ta' Ħal Għargħur, imsejjaħ "Tal-Barrieri", fil-kuntrada "Tax-Xwieki", tal-kejl ta' ċirka tlitt itmien, tliet sigħan u tliet kejliet, konfinanti min-naħa tal-lvant ma' beni ta' Salvatore Bonnici u minn naħa tat-tramuntana ma' beni tal-Knisja Parrokkjali ta' l-imsemmi raħal, soġġett għaċ-ċens perpetwu ta' 15s. fis-sena; u li l-konvenut baqa' moruż fil-pagament taċ-ċens għal aktar minn sena; talbet, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u kull provvediment opportun, illi tiġi dikjarata xjolta u riżoluta l-enfitewsi kuntrattata in atti Emmanuele Pio Debono tas-16 ta' Novembru 1944, u li l-konvenut jiġi kundannat jagħmel a favur tagħha r-rilaxx tar-razzett bir-raba' fuq indikati, bil-

miljorament li jinsabu fihom, u jiżgombra l-istess razzett u raba'; salva kull azzjoni għad-danni; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha ssottometta :—

Li, qabel xejn, l-azzjoni hija proposta ħażin, billi ma ġietx proposta kontra l-konċessjonarji enfitewtiċi rikonoxxuti mill-attriċi, bħala padruna diretta, mentri l-eċċipjent mhux rikonoxxut;

Li, subordinatament, u apparti l-validità tal-patt tad-dekadenza kif stipulat fl-att tal-konċessjoni oriġinarja, il-ħlas taċ-ċens *ma sarx għal raġunijiet indipendenti mill-volontà* ta' l-eċċipjent;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re tat-30 ta' Ġunju 1950, li biha dik il-Qorti rrespinġiet tant l-eċċezzjoni illi l-azzjoni hija proposta ħażin għax ma ġietx proposta kontra l-enfitewta rikonoxxut, imma kontra l-attwali possessur tal-fond, kif ukoll l-eċċezzjoni illi l-attriċi ma setgħetx weħedha titlob id-devoluzzjoni tal-fond, u ddikjarat li l-ġudizzju ġie regolarment propost, u ordnat li l-kawża tiġi trattata fil-meritu, u ordnat *li l-ispejjeż jibqgħu* mingħajr taxxa, iżda d-dritt tar-reġistru jħallsu l-konvenut; billi kkunsidrat;

Fuq l-ewwel eċċezzjoni, illi oriġinarjament iċ-ċens ġie mogħti minn Vittoria Aquilina, omm l-attriċi, lid-dentista Ugo Vassallo. Dan taħ in subenfitewsi lil Spiridione Grima; u dana Grima in segwitu biegħu lill-konvenut. Ma kien hemm ebda awment ta' kanone meta Vassallo għamel is-subenfitewsi lill-Grima; u għalhekk l-uniku interessat fil-kawża huwa l-konvenut. Inoltri, l-azzjoni *li tikkompeti lid-direttarju għad-devoluzzjoni* tal-fond tipparteċipa mill-azzjoni personali u mill-azzjoni reali; u għalhekk, billi, jekk mhux interament, imma fil-maġġur parti tagħha, dik l-azzjoni hija dejjem reali, in kwantu, naturalment, tiġi sperimentata fuq il-fond, ma tistax tiġi sperimentata ħlief kontra l-possessuri attwali tal-fond, rikonoxxuti jew le;

Illi waqt it-trattazzjoni tal-kawża rriżulta illi l-attriċi ma hijiex eredi weħedha ta' ommha Vittoria Aquilina, li kkonċediet l-enfitewsi, imma hija eredi biss fin-nofs, billi hemm ere-

di ieħor. ħuha, u għalhekk il-konvenut issolleva l-kwistjoni jekk hi weħedha tistax titlob id-devoluzzjoni;

Illi l-azzjoni sperimentata hija dik għad-devoluzzjoni "ob canones non solutos". Id-debitu taċ-ċens huwa individwu, għaliex individwa hija r-rikonjizzjoni tad-dominju li għaliha l-kanone jitħallas. L-indiviżibilità taċ-ċens hija stabbilita fl-art. 1583 (1) tal-Kodiċi Ċivili, fejn jingħad li "iċ-ċens ma jistax jinqasam mingħajr il-kunsens tal-padrun dirett; u jekk l-enfitewsi tiġi trasferita lil żewġ persuni jew iżjed, il-padrun dirett jista' jitlob iċ-ċens kollu minn għand kull wieħed li jkun mill-possessuri";

Illi meta l-obligazzjoni indiviżibili tinsab kontratta bejn aktar minn kreditur wieħed, kull wieħed minn dawk il-kredituri jista' jeżiġi l-adempiment intier tagħha; u l-istess jingħad jekk il-kreditur uniku jmut u jħalli aktar minn eredi wieħed. Il-liġi tipprovdi t-tieni każ biss, imma hu hekk anki fl-ewwel; għaliex mhux possibili pagament parzjali ta' obligazzjoni indiviżibili. Fil-każ ma għandux jintnesa li l-kanone jitħallas in rikonjizzjoni tad-dominju, u dina r-rikonjizzjoni mhix possibili parzjalment; u dana apparti l-fatt illi l-obligazzjoni tal-ħlas taċ-ċens hija individwali, kif ġà ngħad, b'dispożizzjoni espressa tal-liġi;

Illi jekk il-padrun dirett għandu x-xelta li jagixxi kontra lkoll jew kontra wieħed mill-koenfitewti, biex jitħallas taċ-ċens intier, minħabba l-indiviżibilità ta' l-obligazzjoni tal-ħlas ta' l-istess ċens, l-istess għandu jingħad meta huwa jirreklama l-konsegwenza ta' l-inadempiment tal-ħlas ta' dak iċ-ċens, jiġifieri d-dritt tad-devoluzzjoni; u għaldaqstant, meta jkun hemm aktar minn direttarju wieħed, jew aktar werrieta tal-padrun dirett, kull kondominu jew kull eredi għandu d-dritt jesperimenta l-azzjoni tad-devoluzzjoni għall-intier; għaliex l-obligazzjoni ta' -rilaxx bħala konsegwenza tal-mankata obligazzjoni tal-ħlas taċ-ċens hija indiviżibili, kif indiviżibili hija l-obligazzjoni tal-ħlas taċ-ċens;

Illi biex isostni t-teżi tiegħu l-konvenut iċċita l-awtorità ta' Fulgineo u ta' Duscio; iżda l-bran ċitat mill-Fulgineo ma jirrigwardax il-każ; u wieħed ma għandux jinsa illi Duscio, li ittratta fuq l-enfitewsi kif kienet regolata mill-Liġijiet Ċivili

Napoletani, kien wieħed minn dawk li pprova jsostni d-diviżibbiltà tal-kanoni;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tat-30 ta' Ġunju 1950;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li talab ir-riforma tas-sentenza fuq imsemmija, billi l-istess tiġi revokata fejn ċaħdet iż-żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut appellant u kkundannatu jħallas l-ispejjeż tiegħu u d-dritt tar-reġistru, u kkonfermata għal bqija, u konsegwentement jiġu milqugħa dawk iż-żewġ eċċezzjonijiet u miċħuda t-talbiet ta' l-attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-attwali u l-uniku possessur tal-fond in kwistjoni huwa l-konvenut appellant, li xtara ċ-ċens minn għand Spiru Grima, li kien ħadu b'subenfitewsi mingħajr żieda ta' kanone minn għand l-oriġinarju enfitewta Ugo Vassallo. Għaldaqstant ħadd ħlief il-konvenut ma hu interessat f'dak iċ-ċens. Barra minn dana, l-azzjoni, li hi reali jew mista, tiġi eżerċitata fuq il-fond, li tiegħu huwa possessur il-konvenut (ara sentenza Prim'Awla 21 ta' Ġunju 1877, in re "Kan. Don Francesco Farrugia vs. Dr. Gio Chapelle et.", Kollez. VIII, p. 265). Għaldaqstant il-ġudizzju sewwa ġie magħmul kontra l-konvenut; u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut ma tistax tiġi milqugħa;

Ikkunsidrat;

Illi, kif sewwa ritieniet l-Ewwel Qorti, l-azzjoni għad-devoluzzjoni tal-fond bħala dekadenza minħabba l-morożità fil-ħlas taċ-ċens skond il-kuntratt enfitewtiku hija indiviżibili, bħal ma huwa indiviżibili l-obligu għall-ħlas taċ-ċens intier. Id-devoluzzjoni hija l-konsegwenza kontrattwali ta' l-inadempiment ta' l-obligu indiviżibili tal-ħlas, u għalhekk l-azzjoni tad-devoluzzjoni tipparteċipa mill-istess natura indiviżibili ta' l-azzjoni prinċipali, fis-sens ta' l-art. 1194 tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi l-attriċi wirtet flimkien ma' ħuha lil ommha Vittoria Aquilina, il-konċedenti oriġinarja taċ-ċens. Għaldaqstant l-attriċi, bħala waħda mill-werrieta tal-kreditur oriġinal, tista' titlob l-eżekuzzjoni sħiħa ta' l-obligazzjoni indiviżibili (art.

1159 Kodiċi Ċivili) ; u għalhekk tista' titlob ukoll id-devoluzzjoni tal-fond ;

Għal dawna r-raġunijiet u għal dawk tas-sentenza appellata, il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-appell tal-konvenut appellant, u tikkonferma s-sentenza appellata ; bl-ispejjeż ta' dina l-istanza kontra l-konvenut appellant.