15 ta' Gunju, 1953.

Imħallfin:

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

Anna Galea *versus* Antonio Abela

Retratt — Preferenza — Dritt ta' Ritenzjoni — Art. 1595, 1596, 1597, 1509 (b), 1706 (3), u 1510 (1) (a), tal-Kodiċi Ċivili.

Mid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirrigwardaw id-dritt tal-preferenza fit-trasferiment ta' l-utili dominju jew tad-dirett dominju wieħed għandu jirrikava illi l-padrun dirett għandu d-dritt tal-preferenza fil-każ biss ta' trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti b'titolu ta' bejgħ, ta' dazzjoni "in solutum"., jew ta' subenfitewsi, u dak id-dritt huwa sperimentabili kontra kwalunkwe komproprjetarju, konsangwineu jew viċin; iżda l-istess dritt iċedi fil-konfront tal-komproprjetarju fl-utili dominju trasferit, billi dan għandu jiġi preferit għall-padrun dirett.

L-istess dritt ta' preferenza huwa konċess lill-enfitewta fit-trasferiment tad-dirett dominju b'titolu ta' bejgħ jew ta' dazzjoni "in solutum"; iżda dan id-dritt jiġi nieqes fil-konfront tal-komproprjetarju tad-dominju dirett, li għandu jiġi preferit għall-enfitewta.

Għaldaqstant, il-koenfitewta għandu d-dritt tal-preferenza fit-trasferiment ta' l-utili dominju "fil-konfront tal-padrun dirett"; u l-padrun dirett għandu d-dritt tal-preferenza fit-trasferiment tad-dominju dirett "fil-konfront ta' l-enfitewta".

Imma meta l-konkors ikun, mhux bejn padrun dirett u enfitewta, imma bejn żewġ koenfitewti, in rigward għat-trasferiment ta' parti

mill-utili dominju, kull wieħed għandu favur tiegħu dritt pozjuri għad-dritt tal-preferenza konċess lill-padrun dirett relativament għal dak it-trasferiment; iżda dik il-pozjorità deduċibili kontra l-padrun dirett tista' tiġi eżerċitata biss fil-konfront tiegħu, jiġifieri fil-każ ta' eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza da parti tiegħu, u bl-iskop li jiġi mwaqqa' dak id-dritt; u għalhekk, bejn dawk iż-żewġ konkorrenti fil-konfront ta' xulxin mhux il-każ ta' dritt ta' preferenza; u għalhekk ma jistax wieħed minnhom jakkampa d-dritt ta' ritenzjoni kontra l-ieħor li jkun eżerċita d-dritt ta' rkupru.

Bejn żewġ komproprjetarji fl-utili dominju aljenat għandu jipprevali d-dritt ta' min iħallas ċens akbar—apparti minn titoli oħra għall-irkupru.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn l-attriċi, wara li ppremettiet illi l-konvenut, b'kuntratt ta' l-1 ta' Diċembru 1946, publikat fl-attijiet tan-Nutar Dr. Anthony Attard (dok. A), akkwista b'titolu ta' bdil minn għand Giuseppe Bonello bħala mandatarju ta' Rita, Giovanna, Emmanuela, Luigi, Rosa mart l-istess Giuseppe Bonello, Lorenza mart Giovanni Agius, Antonia mart Francesco Bugeja, Giuseppa mart Carmelo Sammut, aħwa Borg, is-sesta parti indiviża tad-dar li qiegħda Had-Dingli, Parish Street, nru. 16, ġa numru 5, bħala suġġetta l-intiera dar għaċ-ċens perpetwu ta' £3 fis-sena, bil-valur ta' £45; illi hi tippossjedi l-ħames sesti indiviżi ta' l-istess dar, bħala unika tifla u eredi ta' ommha Concetta, ġa mart Giovanni Galea; liema dar kienet tappartjeni lill-axxendenti komuni ta' l-attriċi u tal-vendituri; illi l-konvenut in realtà akkwista l-imsemmi fond, ċjoè l-imsemmi sest indiviż ta' fond, b'titolu ta' xiri u mhux ta' bdil kif inhu allegat, u kkonsenja u ħallas il-prezz bonarjament miftiehem ta' £45 lill-vendituri; illi għalhekk hi eżerċitat id-dritt ta' retratt lilha kompetenti b'titolu ta' komproprjetà u konsangwineità fuq l-imsemmi sest indiviż tad-dar fuq imsemmija b'ċedola ta' rkupru u kontestwali depożitu tat-18 ta' Novembru 1947 (dok. B), in forza tat-titoli ta' komproprjetà, konsangwineità, u titoli oħra validi fil-liġi; illi hi ddepożitat il-prezz u l-imgħax, u ma ddepożitatx l-ispejjeż li eventwalment saru mill-konvenut, għaliex

dan ma innotifikaħiex b'dawn l-ispejjeż skond il-liġi; u illi l-konvenut ma għamelx ir-rivendizzjoni tas-sest indiviż ta' l-imsemmija dar a favur ta' l-attriċi, għalkemm interpellat (dok. C); talbet li, wara li tkun premessa d-dikjarazzjoni li hi eżerċitat validament u legalment id-dritt tar-retratt lilha kompetenti bl-imsemmija ċedola tat-18 ta' Novembru 1947, jiġi (1) dikjarat li l-att li in forza tiegħu huwa akkwista s-sest indiviż fuq imsemmi mhux b'titolu ta' bdil, iżda ta' xiri, (2) u kundannat l-istess konvenut jagħmel ir-rivendizzjoni ta' l-imsemmi sest indiviż ta' l-imsemmija dar 16, Parish Street, Had-Dingli, favur tagħha, fi żmien qasir li jiġi prefiss mill-Qorti; billi jiġi wkoll dikjarat li, fil-każ li l-konvenut ma jagħmilx ir-rivendizzjoni fiż-żmien li jkun lilu prefiss, ir-rivendizzjoni għandha ssir bis-sempliċi dekorriment tat-terminu u in virtù ta' l-istess sentenza; u billi, jekk ikun il-każ, jiġu likwidati l-ispejjeż talvolta dovuti lill-konvenut in konnessjoni mal-bejgħ fuq imsemmi, u li għadha ma tafx bihom. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha oppona illi l-akkwist magħmul minnu fl-1 ta' Diċembru 1946 kien ta' bdil reali, u ma kienx jissimula xiri kif tippretendi u talleġa l-attriċi, tant li l-għalqa li huwa ttrasferixxa għadha għand il-kompermutanti l-oħrajn, u illi huwa ma jafx u ma jinteressahx mir-relazzjonijiet interni bejn il-kompermutanti li ssemmi l-attriċi, billi għalih dawn huma "res inter alios acta", u għalhekk it-talbiet attriċi ħaqqhom jiġu respinti, bl-ispejjeż; u tabilħaqq, anki kieku l-akkwist minnu magħmul kien ta' xiri, l-attriċi ma kienetx tista' teżerċita validament kontra tiegħu d-dritt ta' rkupru, peress li huwa għandu proprjetà li, għalkemm eżentata mill-ħlas taċ-ċens, tifforma l-garanzija, u għalhekk hija soġġetta għaċ-ċens li jaggrava fuq il-post li huwa akkwista kwota minnu u li jifforma l-meritu tal-kawża preżenti. B'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat in-nota tal-konvenut Abela tal-15 ta' Diċembru 1948, li minnha jidher li huwa rrinunzja għall-eċċezzjoni tar-realtà tal-permuta, u żamm ferma l-eċċezzjoni l-oħra, u ċjoè li anki kieku l-akkwist minnu magħmul kien ta' xiri, l-attriċi ma kienetx tista' teżerċita validament kontra tiegħu d-dritt ta' l-ir-

kupru, peress li hawa għandu proprjetà li, għalkemm eżentata mill-ħlas taċ-ċens, tiflorma l-garanzija, u għalhekk hija soġġetta għaċ-ċens li jaggrava fuq il-post tiegħu;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 1951, li biha ġie dikjarat li l-kuntratt ta' permuta magħmul fl-1 ta' Diċembru 1946, fl-attijiet tan-Nutar Dr. Anthony Attard kien in realtà kuntratt ta' bejgħ, u mhux ta' bdil, kif jidher minn nota ta' rinunzja ta' l-eċċezzjoni tar-realtà tal-permuta, magħmula mill-konvenut, tal-15 ta' Diċembru 1948, li saret wara li nsemgħu ħafna xhieda; it-tieni nett iddikjarat li l-konvenut għandu di fronti għall-eżerċizzju tar-retratt esperit mill-attriċi għal konsorzju, konsangwineità, u għall-bżonn anki viċinanza, id-dritt tar-ritenzjoni, u b'hekk tiddisponi middikjarazzjoni mitluba mill-attriċi; u fl-aħħarnett, konsegwentement ċaħdet it-talba attriċi. U ordnat li l-ispejjeż jitħallsu, in kwantu għall-ewwel talba, kollha mill-konvenut, kompriżi dawk tax-xhieda kollha li nstemgħu u traskrizzjonijiet u stenografat u reġistru tagħhom, u kwantu għad-dikjarazzjoni l-oħra u l-aħħar talba, minħabba l-meritu, jibqgħu bla taxxa, dritt tar-Reġistru għall-attriċi; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-attijiet tal-kawża jidher li l-konvenut, per mezz tan-Nutar Dr. Anthony Attard fl-1 ta' Diċembru 1946, akkwista b'titolu ta' bdil ma' għalqa fil-limiti ta' Had-Dingli, kuntrada tal-Madliena, hekk ukoll imsejħa, ta' ċirka tomna (ara dok. G fol. 7), minn għand Giuseppe Bonello nomine, is-sesta parti ndiviża tad-dar sitwata Had-Dingli, Parish Street, nru. 16 ġà numru 5, bħala soġġetta d-dar intiera għaċ-ċens perpetwu ta' £3, bil-prezz ta' £45. L-instanti, li kienet fil-waqt tal-bejgħ tippossjedi ħames partijiet minn sitt partijiet mhux maqsuma ta' l-istess dar, fil-kwalità tagħha ta' unika eredi ta' ommha Concetta ġà mart Giovanni Galea, liema dar kienet tappartjeni lill-axxendent komuni ta' l-attriċi u tal-vendituri, wara li ppremettiet li l-akkwist magħmul mill-konvenut kien ta' bejgħ simulat bħala permuta, eżerċitat, in forza tat-titoli ta' komproprjetà u ta' konsangwineità u ta' kwalunkwe titolu ieħor validu fil-liġi, ir-retratt b'ċedola ta' rkupru u kontestwali depożitu nru. 210 tat-18 ta' Novembru 1947, li ġiet debitament

notifikata lill-konvenut fl-20 ta' Novembru 1947; għal liema eżerċizzju l-konvenut ma ċċaqlaqx, b'mod li l-istanti kellha tmexxi l-kawża odjerna għar-rikonoxximent tad-drittijiet tagħha;

Illi, kif jidher mill-attijiet tal-kawża u provi, l-ewwel domanda attriċi l-lum tinsab virtwalment u impliċitament ammessa mill-konvenut bin-nota ta' rinunzja tiegħu tal-15 ta' Diċembru 1948 (fol. 53); iżda d-dritt għall-eżerċizzju ta' l-irkupru u konsegwenzjali talba għar-rivendizzjoni jinsabu kombattuti mill-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut, fis-sens li l-istess dritt ta' l-attriċi għandu jiġi nieqes peress li l-konvenut għandu proprjetà li, għalkemm hija eżentata mill-ħlas taċ-ċens, tifforma, kif huwa allegat, il-garanzija għall-ħlas ta' dak l-istess ċens, u per konsegwenza hija soġġetta għalih, in kwantu dak il-kanoni jaggrava wkoll fuq il-post "de quo agitur";

Illi, stabbiliti dawn il-fattijiet, huwa dmir tal-Qorti li teżamina u taqta' l-kwistjoni dwar jekk il-konvenut jistax jew le, bid-drittijiet tiegħu, jirrepelli l-eżerċizzju tar-retratt ta' l-attriċi;

Illi għall-fini fuq premess huwa tajjeb li jiġi relatat li permezz tal-ministeru tan-Nutar Giovanni Mifsud, bl-att tal-1 ta' Lulju 1923, il-konvenut u Giuseppe Borg awtur ta' l-instanti, għalkemm flimkien ħadu "in solidum" minn għand Luigi Vella, in enfitewsi perpetwa mill-15 ta' Awissu 1923, l-artijiet u beni fil-kuntratt imsemmija, eppure dik il-konċessjoni diviżament ġiet hekk konċessa, u ċjoè lill-imsemmi Borg waħdu ġie konċess il-lok ta' djar f'Had-Dingli, Strada Parrocchiale, numru 5 (il-lum senjat nru. 16), u li huwa l-post li dwaru hemm il-kawża odjerna, oltre porzjoni ta' art kontigwa għal dak il-post fuq imsemmi, li hija denominata "tal-Baruni", tal-kapaċità ta' siegħ ċirka (mondello), bir-relativi konfini menzjonati fil-kuntratt, u dana biċ-ċens annwu ta' £3, li kellhom jitħallsu bis-sitt xhur b'lura, u lill-imsemmi Antonio Abela, il-konvenut, ġiet konċessa separatament il-porzjoni ta' l-art li tinsab Had-Dingli, magħrufa bħala "tal-Baruni", ħdejn it-Triq Parrokkjali, tal-kapaċità ta' siegħ u ħames kejliet (misure) u nofs, bir-relativi konfini hemm imsemmija, kontigwa għal-lok ta' djar konċess lill-istess Giuseppe Borg, u dana għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £1, li kellu jitħallas bis-sitt xhur b'lura;

Fil-klawsola relativa għall-garanzija ipotekarja għall-ħlas taċ-ċens, f'dak l-istess kuntratt ġie mniżżel li: "I detti concessionari, in garanzia del puntuale pagamento dei detti loro relativi canoni, ipotecano a favor di esso concedente, che accetta, *tutti i loro* beni presenti e futuri, insieme ed in solido, oltre il provilegio ad esso concedente competente come di legge". Jirriżulta wkoll, minn dak l-istess kuntratt, li l-bir li kien jeżisti fil-fond konċess u mogħti lill-istess Borg kellu jibqa' komuni bejn l-istess Borg u Abela (ara dokument "A" *fol.* 32 tal-proċess);

B'att tad-9 ta' Awissu 1929, magħmul għand in-Nutar Giovanni Azzopardi, il-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija *ġiet sanata u ratifikata dwar in-nofs li kien hemm xi kwistjoni* fuqu; bl-espressa dikjarazzjoni li dak l-att sanatorju ma kellux jimporta novazzjoni. In segwitu, bl-att magħmul għand in-Nutar Emmanuele Agius tal-21 ta' Awissu 1929, Giuseppe Borg, awtur ta' l-attriċi, biegħ u ttrasferixxa lill-konvenut l-utili dominju perpetwu ta' *porzjoni diviża ta'* l-art kontigwa għal-lok ta' djar f'Had-Dingli, Strada Parrocchiale, li kien senjat binnumru 5, li l-lum iġib in-numru 16 (dak li huwa fil-fatt żbaljat, għaliex il-fond kien numru 16 u l-lum iġib in-numru 5, imma li ma jaffettax il-*kawża odjerna*, il-għaliex ma hemmx kontestazzjoni fuq l-identità tiegħu, u l-għaliex dak il-post huwa msemmi biss bħala konfini), magħrufa din il-porzjoni bħala "tal-Baruni", tal-kapaċità ta' ċirka siegħ, bil-konfini ndikati f'dak il-kuntratt, bħala libera u franka minn kwalunkwe piż u servitù (ara dok. "C" fol. 49 tal-proċess); il-għaliex il-kanoni originarju mpost fl-enfitewsi, fir-relazzjoni bejn il-kumparenti tal-kuntratt dwar l-art trasferita, ġie b'patt espress assunt mill-venditur Borg; u mill-provenjenza mniżżla f'dan l-istess kuntratt *jirriżulta li l-art in vendita kienet tifforma* parti mill-konċessjoni enfitewtika aktar 'il fuq imsemmija, magħmula tant lil Giuseppe Borg kemm lil Antonio Abela flimkien u "in solidum" dwar il-ħlas taċ-ċens, imma diviżament dwar l-estensjoni jew superfiċi materjali;

Illi miċ-ċedola ta' rkupru dok. "B" u mill-korp ta' l-att taċ-ċitazzjoni jidher li l-attriċi qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha ta' l-irkupru fuq it-titolu tal-komproprjetà, jew, fi kliem ieħor, fuq it-titolu ta' *konsorzju*, ta' konsangwineità, u, kif

esprimiet ruħha bil-klawsola generali, ukoll "b'titoli oħra validi fil-liġi";

Illi qabel xejn ma hux ozjuż li jingħad li "in subjecta materia" il-liġi tirrikonoxxi żewġ ordnijiet, u ċjoè l-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza kontemplat taħt l-istitut ta' l-enfitewsi, u dak tar-retratt fil-bejgħ ta' l-immobili in ġenerali. Huwa risaput, tant dottrinarjament (ara Molina, Disputationes de Contractibus, Disp. no. 371 in tot. u in partikulari para. 1, u awturi oħrajn), kemm ukoll ġie aktar minn darba affermat mill-ġurisprudenza tagħna (ara Prim'Awla Ċivili, 17 ta' Jannar 1902, "Sammut et. vs. Grima", Vol. XVIII, P. II, paġ. 97, u Appell 3 ta' Marzu 1913, "Abdilla vs. Falzon et.", Vol. XXII, paġ. 26, Parte I, u oħrajn), illi l-oriġini storika, in-natura ġuridika partikulari, u l-motivi ġuridiċi li jirregolaw dawn iż-żewġ ordnijiet, huma diversi u varjanti, u jiddiversifikaw ruħhom minn xulxin, għalkemm iwasslu għall-istess riżultat;

Tabilħaqq, il-fondament razzjonali tad-dritt tal-prelazzjoni huwa l-iskop li jiġu mnaqqsin kemm jista' jkun id-diversi proprjetarji ta' l-istess fond, ċjoè l-iskop tal-konsolidazzjoni tal-proprjetà — b'liema konsolidazzjoni jiġu jiċċessaw il-vinkoli kollha; mentri d-dritt tar-retratt, għalkemm għandu l-intendiment tal-konsolidazzjoni tad-dominju għall-finijiet ta' l-interess publiku, prinċipalment jafferma l-iskop taċ-ċessazzjoni tal-komunjoni, li jista' jkun, u normalment ikun, mhux dik tal-konsolidazzjoni kompleta tal-proprjetà. Jingħad ukoll li, mentri fil-każ ta' l-ewwel dritt fuq imsemmi l-oġġett tiegħu huwa d-dirett dominju, u mhux il-fond, fil-każ tar-retratt proprju l-oġġett huwa l-immobili bħala "corpus" u l-utili dominju mifrud mid-dirett dominju;

Anki dwar l-estensjoni tad-drittijiet aċċennati hemm diversità ta' importanza; għaliex mentri l-"jus praelationis" huwa estiż lill-konsorti "pro diviso", tant fl-utili kemm fid-dirett dominju, id-dritt ta' l-irkupru proprju huwa ċirkoskritt għall-konsorti "pro indiviso", salva l-interpretazzjoni mogħtija reċentement mill-ġurisprudenza lil dina l-indiviżibilità derivanti mill-konsorzju taċ-ċens, kif sejjer jingħad aktar tard;

In kwantu għat-terminu ta' l-eżerċizzju tar-rispettivi

drittijiet, iż-żewġ ordnijiet fuq imsemmija huma regolati diversament; l-għaliex mentri r-retratt legali jiġi eżerċitat fi żmien sena mill-inskrizzjoni tal-bejgħ fir-Reġistru Publiku, id-dritt tal-preferenza għandu jiġi eżerċitat fi żmien xahrejn minn notifika b'att ġudizzjarju ta' l-aljenazzjoni — traċċja tat-tradizzjoni antika ta' l-Istitut, bażata fuq l-obligu allura imprexindibili ta' l-enfitewta li jottjeni l-kunsens tad-diretturju qabel ma jbiegħ jew iċedi, taħt piena tal-kaduċità introdotta minn Ġustinjanu bil-L. 3 Cod. De Jur. Emphyt., għall-konservazzjoni tad-drittijiet dominikali; u fin-nuqqas ta' dina n-notifikazzjoni, fi żmien sena mill-jum li l-''*avente diritto*'' jkun ġie jaf bit-trasferiment, komunement ''terminus a quo'' imsejjaħ ''a die scientiae'';

Fl-aħħarnett, il-pozjorità li, skond l-art. 1596 tal-Kodiċi Civili, hija akkordata lill-padrun dirett fuq ir-retraent għall-konsorzju, konsangwineità u viċinanza, hija demarkazzjoni partikulari derivanti wkoll mill-antika tradizzjoni (ara Tiraquello, De Retract. Ligneg. Lib. 1, para. L, gloss. 14, no. 113, u 21 no. 2 cum seq; u Corradino ''De Jure Praelationis'', Q. XXXI, no. 66);

Illi, demarkati d-differenzi essenzjali u prinċipali bejn iż-żewġ ordnijiet fuq imsemmija, jingħad li hija fehma soda ta' din il-Qorti li l-espressjoni ''b'titoli oħra validi fil-liġi'', jew espressjonijiet ta' l-istess ġeneru u konsimili, wara titolu espress speċifikatament, ma jimpurtawx indubbjament, legalment, li l-użu tagħhom jissanzjona estensjoni ta' drittijiet oħra li ma jkunux jaqblu man-natura tat-titolu espress. Fi kliem ieħor, il-kawżali espressa fiċ-ċedola qabel id-diċitura fuq imsemmija tkun speċifikatament tirrigwarda r-retratt legali jew id-dritt tal-preferenza, skond il-każ; il-klawsola ġenerika li tkun takkompanjahom ma tistax tiġi meħuda li tikkomprendi jew li għandha tinvolvi drittijiet ta' natura diversa minn daka li jkun biss ġie espress. Motivi ta' indoli loġika, kemm ukoll legali, jiġġustifikaw dina l-opinjoni;

Fil-verità, loġikament id-dritt espress kategorikament jiċċirkoskrivi l-klawsola msemmija akkompanjatriċi għad-drittijiet l-oħra ta' l-istess essenza, l-għaliex huwa suppost, skond il-ħsieb ordinarju tal-ħajja u skond is-sens komuni, li min jeżerċita dritt jeżerċita l-aqwa jedd li għandu sabiex jottjeni

l-iskop tiegħu determinat minn dak l-eżerċizzju, u kwindi l-klawsola msemmija, se maj, tista' testendi ruħha għal drittijiet oħra, għall-bżonn anki minuri, jekk mhux ugwali, għal dak li jkun gie espress; imma huwa assurd li jiġi preżunt li ried jikkomprendi drittijiet oħra li ma jaqblux ma' dak id-dritt espress, mingħajr ma jiġi mibdul id-dritt l-ewwel speċifikat. Dana jidher ċar meta javvera ruħu l-każ li f'persuna waħda jiltaqgħu żewġ drittijiet protettivi li ma jkunux jaqblu għall-essenza intrinseka tagħhom — f'liema ipotesi l-eżerċizzju ineffikaċi ta' wieħed ma jintitolax lill-"aventi diritto" fuq l-att b'insuċċess jinsisti għal dritt ieħor li huwa anki jkollu, però li ma jkunx jaqbel ma' dak ta' qabel, fuq l-istess attijiet;

Legalment, imbagħad, għandu jiġi kkunsidrat li skond il-liġi l-attijiet importanti ta' kwalunkwe proċediment ġudizzjarju, skond ir-regoli ġenerali, ma jammettu qatt kambjament fis-sustanza tagħhom, u jew iridu jiġu ripetuti, jew, jekk dwarhom ikun hemm terminu fatali, jitilfu d-dritt u l-azzjoni konsegwenti. Kieku kellu jkun diversament, l-attijiet proċedurali, u anki dawk inizjatorji, kienu jirriduċu ruħhom ineffikaċi u futili, l-għaliex kienu jkunu jistgħu jestendu ruħhom għal dak li ma jaqbelx mad-dritt dedott u għal kwalunkwe dritt ieħor. Del resto, meta jiġi radikat proċediment, l-istess jista' biss jitmexxa 'l quddiem fuq il-kawżalijiet addotti u dedotti, u dawk li jista' jingħad li jidhru li huma induttivament fil-fatt imnissla; u jekk tiġi affettata s-sustanza, l-istess lanqas ma jistgħu jiġu korretti jew miżjuda b'addenda oħra li ma jkunux jaqblu ma' l-oriġinarja kawżali apposta. Dana huwa, almenu, il-prinċipju għab-bażi tal-Kodiċi di Rito; u l-prinċipju mitigatorju tax-xjenza ġuridika applikat mill-ġurisprudenza, fis-sens li nullitajiet mhumiex rigwardati bil-favur mil-leġislatur, jikkonferma ampjament dik il-massima enunċjata, l-għaliex mhux ċivilment konċepibili li, biex tiġi favorita l-eċċezzjoni fuq imsemmija, ir-regola ta' l-invjolabilità tas-sustanza għandha ti'i impunement silurata u relegata fuq l-ixkafef tad-dimentikanza bħala ħaġa ta' l-imgħoddi ormja tramontata;

Illi, in applikazzjoni ta' dawna l-prinċipji fuq espressi dwar il-każ in diskussjoni, fil-fehma ta' dina l-Qorti jingħad

li, ladarba l-attriċi eżerċitat id-dritt tagħha in bażi għat-titolu ta' konsorzju u konsangwineità, u ċjoè billi fil-fatt eżerċitat ir-retratt legali proprju u ddeduċiet it-talba tagħha in bażi għal dawk l-istess titoli, kien lilha permess biss, b'dik il-klawsola ġenerika, li tipprevalixxi ruħha fuq l-istess attijiet, "si et quatenus" fil-kawża tissostanzja dik il-kawżali bi provi sodi, minn xi wieħed mit-titoli l-oħra mdaħħla fl-art. 1510 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 ta' l-Edizzjoni Riveduta, imma ma tistax in forza ta' dik l-istess klawsola ġenerika tavanza u ġġib 'il quddiem, jew takkoppja, id-dritt tal-prelazzjoni jew tal-preferenza kontemplat fl-art. 1596 u 1597 ta' l-istess Kodiċi Ċivili, li hija ma semmietx (ara f'dan is-sens Prima Awla Ċivili tal-25 ta' Marzu 1926, għal motivi oħra konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Novembru 1927, fl-ismijiet "Bernardo Chircop vs. Antonio Pullicino" (mhix publikata); ara wkoll *Prim'Awla Ċivili* tas-26 ta' Lulju 1944 in re "Giovanna Buhagiar vs. Carmelo Sammut");

Illi huwa minnu li l-aħħar sentenza fuq ċitata, meta ġiet quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in kwantu għall-pont sottomess, li għalissa jinteressana, ġiet revokata (ara Appell 4 ta' Diċembru 1944, Vol. XXXIII, p. 95, u in partikulari paġini 101-103), fuq dawn l-argumenti:—

1. Li fl-art. 1498 tal-Kodiċi Ċivili hemm mniżżel dak li huwa essenzjali għall-eżerċizzju effettiv ta' l-irkupru, li huwa l-att ġudizzjarju li bih, skond il-prattika kostanti ta' dawn il-Qrati, promiskwament jiġi eżerċitat tant id-dritt tal-preferenza kemm ukoll dak tar-retratt legali, bla ebda komminazzjoni taħt piena ta' nullità; b'mod li kkonkludiet li min jeżerċita r-retratt legali għal titolu espress bl-aġġunta ta' l-espressjoni "anki per mezz ta' kwalunkwe titolu ieħor li tagħtih il-liġi", jew xi diċitura oħra "ejusdem generis", jista' jingħad li eżerċita, jekk imbagħad jirriżulta li fil-fatt kellu, kumulativament anki d-dritt tal-preferenza validament. In sostenn ta' dina l-prattika ġiet mill-Onorabbli *Qorti* ċitata s-sentenza tal-Prim'Awla Ċivili ta' l-4 ta' Mejju 1935, in re "Maria Pullicino vs. Eliseo Tanti", konfermata mill-istess Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1936 (ara Vol. XXIX, P. II, paġ. 473, u Vol. XXIX, P. I, paġ. 526);

2. Li t-tendenza tal-ġurisprudenza moderna fil-materja

ta' retratt hija li jiġu evitati n-nullitajiet meta ma humiex komminati mil-liġi; u in sostenn ta' dana l-prinċipju u relativa soluzzjoni ġiet ċitata s-sentenza ta' l-istess Qorti ta' l-Appell tat-13 ta' Gunju 1927 in re "Mons. Ferris vs. Borg" (Vol. XXVI, P. I, pag. 851);

3. Illi l-Prim'Awla Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Gunju 1912 in re "Abdilla vs. Falzon", Vol. XXI, P. II, pag. 498, laqgħet it-talba għall-validità tar-retratt fuq titolu iehor divers minn dak speċifikatament dedott fiċ-ċedola; l-għaliex mentri f'dak il-każ ir-retratt kien sar "per ragione di vicinanza od altro veriore titolo", il-Qorti rriteniet illi r-retraent ma kellu ebda titolu għal viċinanza, iżda daħlet biex tiddiskuti u taqta' li kellu t-titolu l-iehor tal-konsorzju, li ddikjarat li kien imsaħħah mill-provi, u laqgħet it-talba attriċi;

4. Li peress li d-domanda ta' azzjoni bħal din in diskussjoni hija oggettivament intiża għar-rivendizzjoni, mentri l-kawżali hija l-irkupru li jkun sar per mezz taċ-ċedola, u l-liġi ma tikkomminax għaċ-ċedola tar-retratt ebda nullità bħal fil-każ tad-domanda ġudizzjarja skond l-art. 155 tal-Kodiċi ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 15 ta' l-Edizzjoni Riveduta, nisslet il-konsegwenza li, jekk min jiddikjara fiċ-ċedola li jrid jirkupra għall-viċinanza bil-klawsola ġenerika konsaputa jkollu wkoll id-dritt tal-preferenza, li ma jkunx għamel aċċenn għalih fiċ-ċedola, fil-fatt ma jkunx qiegħed ibiddel il-kawżali, u konsegwentement ma jinkorrix f'xi nullità; u in sostenn iċċitat is-Solon, Delle Nullità, nru. 30, fejn jingħad li "la nullità che risulta da un vizio di forma è in generale odiosa; bisogna dunque non accoglierla che con circospezione e nelle circostanze in cui la volontà del legislatore è manifesta";

Illi, bl-aqwa rispett lejn dak l-istess ġudikat, dina l-Qorti tħoss li l-konsiderandi argumentativi determinanti ta' dik l-istess sentenza fuq il-pont in diskussjoni ma jaslux biex jikkonvinċuha kontra l-opinjoni ġa espressa minnha fil-korp ta' dina d-deċiżjoni fuq dak li timporta u l-estensjoni li għandha jkollha d-dicitura ġenerika "b'titoli oħra validi fil-liġi", jew espressjonijiet oħra ta' l-istess ġeneru u natura. Tabilħaqq, dwar l-ewwel argument huwa tajjeb li jiġi dikjarat li fl-art.

1498 tal-Kodiċi Ċivili jingħad biss kif jista' jiġi eżerċitat id-dritt ta' l-irkupru legali u konvenzjonali per mezz ta' ċedola, u f'liema Reġistru tal-Qrati Tagħna għandha tiġi dik l-istess ċedola preżentata in relazzjoni tal-post tar-residenza tal-kumpratur, u salv li ma jkunx hemm intima ġudizzjali mill-kumpratur lill-aventi dritt tar-retratt fis-sens li dak il-kumpratur ikun alla sua volta ttrasferixxa l-immobili lil terza persuna; f'liema każ l-attijiet kollha u ta' wara dwar l-irkupru hekk eżerċitat, skond il-każ, għandhom isiru f'dik l-istess *Qorti*. Mill-kliem u *termini assoluti tad-dispożizzjoni tal-liġi* fuq imsemmija jitnissel li, jekk wara l-intima fuq imsemmija r-retraent jippreżenta jew iċ-ċedola jew l-attijiet sussegwenti fir-Reġistru li ma jaqbelx ma' dak tal-possessur tal-fond, l-att tiegħu jkun invalidu (argument dedott mis-sentenza tal-Prim'Awla Ċivili tat-23 ta' Frar 1875 in re "Saliba vs. Caruana et.", Vol. VII, paġ. 358). Dwar il-kontenut taċ-ċedola dak l-istess artikolu ma jgħid xejn, imma indubbjament min jeżerċita r-retratt legali fuq l-immobili għandu jesprimi ruħu dwar id-dritt li jkun iġib 'il quddiem. Issa, jekk huwa minnu, kif mhux dubitat, u kif diġà ntqal fuq, li d-dritt tal-prelazzjoni kontemplat fl-enfitewsi u d-dritt ta' l-irkupru legali ammess fil-bejgħ ta' l-immobili huma ta' natura ġuridika u essenza differenti, għalkemm il-liġi dwar il-kontenut taċ-ċedola (salv dak li ntqal dwar l-introduzzjoni ta' dak l-att u l-oħrajn sussegwenti fir-Reġistru tal-Qrati skond ir-residenza tal-possessur li jaffettaw il-valur ta' dawk l-attijiet) ma timponi ebda nullità, huwa assodat li d-dritt li in forza tiegħu jiġi reklamat l-eżerċizzju huwa bażat fuq il-fatt li ċ-ċedola tkun u għandha tikkontjeni espressament, jew li minnha huwa indirettament apprendibili; u jekk dana l-fatt ma jistax ħliet jikkonduċi u jwassal loġikament għal xi wieħed biss mid-drittijiet in diskussjoni, mhux leċitu, anzi huwa inċivili, f'materja odjuża bħal ma hija dik tad-drittijiet imsemmija, li minn dak id-dritt jiġi dedott jew estiż dritt ieħor differenti bi klawsola ġenerika, meta skond is-sapjenza romana, "quaelibet minima facti varietas jus riformat" (L. 18, Codex De Transact.);

Del resto, jingħad li, jekk huwa minnu li huwa prinċipju elementari li l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratti għandha

tipprevali fuq in-"nomen juris" li jingħata lill-istess attijiet, dina l-istess massima estiża għall-klawsola ġenerika normalment kontenuta fl-attijiet "de quo dicimus", l-għaliex l-eżerċizzju tad-drittijiet imsemmija għandu, kif huwa risaput, mill-kważi-kuntratt meta jiġi aċċettat mir-retrattarju, tnissel magħha l-konsegwenza loġika u naturali li huwa biss ta' min jagħti piż lis-sustanza taċ-ċedola, b'mod li min ikun eżerċita r-retratt legali u kwalunkwe dritt ieħor validu fil-liġi jkun implicitament qiegħed jafferma li jkun irid jeżerċita kwalunkwe dritt ieħor konsonu mad-dritt espressament eżerċitat, minnu mhux imsemmi, u mhux drittijiet oħra, bħal ma huwa l-"jus praelationis", li ma jaqbelx ma' dak id-dritt ħlief għall-konsegwenzi legali tiegħu, avvolja l-prinċipji li jirregolaw iż-żewġ drittijiet in parola jistgħu jiġu promiskwament applikati meta ma jkunux imorru kontra xulxin u kontra l-essenza tar-rispettivi drittijiet imsemmija;

Illi fil-każ in kwistjoni għandna kwindi nuqqas radikali fis-sustanza ta' l-istess ċedola dwar il-"jus praelationis"; l-għaliex il-kontenut tagħha, fejn ġie eżerċitat dritt partikulari (li mhux id-dritt dak l-aħħar imsemmi), ma jistax ikopri u jħaddan dritt ieħor differenti; u per konsegwenza f'ipotesi bħal din sottomessa ma kienx hemm lok għal-leġislatur jikkommina ebda sanzjonijiet, l-għaliex fejn is-sustanza ma taqbelx mad-dritt pretiż eżerċitat, dak l-att ġudizzjarju huwa per sè invalidu u irritwali naturalment, in kwantu għall-eżerċizzju ta' dak id-dritt li jkun pretiż. Tabilħaqq, il-leġislatur qatt ma ħaseb, f'ebda parti tal-liġi pożitiva, jikkommina nullitajiet espressament għall-attijiet bażati fuq fattijiet li ma jikkorrispondux għad-dritt eżerċitat u għall-effikaċja ta' l-eżerċizzju ta' dawk l-istess drittijiet — fatt li jiddixxendi naturalment u neċessarjament mil-loġika abbraċċjata mix-xjenza ġuridika; mentri l-istess leġislatur, fejn ħaseb u ried memment li fl-attijiet ġudizzjarji jkun hemm element speċjali, partikulari u essenzjali, ħass id-dmir li jimponi, in armonija mal-ħsieb tiegħu, komminazzjonijiet ta' nullità bħala piena għan-nuqqas ta' l-elementi minnu voluti u dettati; kif ukoll fejn ried li mhux fil-każi kollha ta' nuqqas li seta' jipprevedi li jkollhom l-iskritturi ġudizzjarji jkun hemm nullitajiet radikali, ippermetta u fl-istess ħin iċċirkoskriva s-sewgħa tal-

korrezzjonijiet u l-kambjamenti fil-limiti meħtieġa tan-"non mutazzjoni" tas-sustanza ta' l-att — liema sustanza kellha tibqa' integra taħt piena ta' nullità;

Illi dwar is-sentenza ċitata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in sostenn tat-teżi tagħha ma hemmx bżonn jingħad xejn, għar-raġuni li se[j]ra tidher aktar tard, apparti dak li diġà ntqal fuq;

Illi, in konsegwenza, ma tistax koxjenzjożament u legalment tilqa' bħala li jorbot l-ewwel argument tas-sentenza fuq imsemmija;

Illi, dwar it-tieni argument, jingħad li huwa minnu li ġie deċiż (ara Appell 13 ta' Ġunju 1927 in re "Mons. Can. Cap. Dr. Francesco Ferris ne. vs. Michele Borg". — Vol. XXVI—I—851) illi fit-terminoloġija legali adottata mill-Qrati Tagħna t-termini "retratt", "irkupru", u "rivendizzjoni", ġew dejjem adoperati in konnessjoni ma' l-eżerċizzju tant tad-dritt tal-prelazzjoni, "jus praelationis", kemm ma' dak tar-retratt legali, u ġiet in konsegwenza dikjarata f'dak il-każ validu ċ-ċedola intestata bħala "Ċedola ta' Retratt u Depożitu", meta l-attur f'dik l-istess ċedola kien fil-fatt eżerċita d-dritt tal-prelazzjoni li kien jistħoqqlu bħala prebendarju; imma dik l-awtorevoli deċiżjoni kienet preċiżament bażata fuq il-konsiderand importantissimu u deċiżiv, "di fatto" u "di diritto", li r-retraent Mons. Ferris, fil-korp taċ-ċedola "de quo", ħaseb u kien diliġenti biżżejjed biex jiddikjara li huwa, bħala prebendarju, kien qiegħed jeżerċita l-irkupru (terminu, kif intqal, estiż ħafna fin-nomenklatura legali tagħna, imma xjentifikament ta' sinifikat restrittiv) "in forza tad-dirett dominju li huwa, bħala investit bil-prebenda hemm imsemmija, kellu, u liema dritt (tad-direttt dominju) kien jeżisti attiv favur dik l-istess prebenda kanonikali fuq l-immobili li kien ġie mibjugħ u retratt, u li kien suġġett għaċ-ċens temporanju indikat"; liema kliem u espressjonijiet bla ombra ta' dubju kienu juru biċ-ċar li, non ostante l-intestatura impreċiża taċ-ċedola, li kienet l-istrument ta' l-eżerċizzju, huwa ried jaġixxi 'il quddiem attivament il-"jus praelationis", l-uniku dritt li mill-fatt relatat fiċ-ċedola jirriżulta li seta' kellu, u li mill-istess liġi kien akkordat lilu bħala padrun direttt;

Jingħad ukoll, għall-aħjar verità tal-fattijiet, li fil-każ ċi-

tat fuq kien hemm ukoll argument rafforzativ għall-manteniment tal-validità taċ-ċedola u konsegwenti eżerċizzju, li kien jitnissel mill-fatt li fil-mori tal-ġudizzju, u "res adhuc integra", il-prebendarju eżerċita d-dritt effettiv tiegħu b'ċedola oħra barra minn dik diskussa, debitament intestata bħala taddritt tal-preferenza u retratt; b'mod li kien hemm ukoll għal dik il-konklużjoni dikjarativa l-operazzjoni tal-"Jus Superveniens"; u dana bl-avviż li kien għamel hekk għall-każ li seta' kien hemm xi dubju dwar l-ewwel ċedola tiegħu minnu magħmula;

Illi minn dana li ntqal għandu jiġi neċessarjament indott li l-validità tal dik iċ-ċedola ġiet sostnuta l-għaliex fil-fatt huwa l-kontenut ta' att li jiri l-intenzjoni ta' min jagħmlu, u s-sustanza tiegħu ma tiġix indotta qatt minn nomenklatura adoperata fl-intestazzjoni tiegħu; liema nomenklatura fuq imsemmija "in subjecta materia" hija mill-forensi tagħna wżata promiskwament għad-drittijiet li fuqhom qegħdin nitkellmu, u mhux ġà in'omaġġ għall-prinċipju li t-tendenza tal-ġurisprudenza moderna (kif ukoll, iżżid tgħid dina l-Qorti, fix-xjenza ġuridika l-aktar illuminata, fejn ma hemmx vjolazzjonijiet ta' sustanza) hija dik li jiġu evitati n-nullitajiet meta ma humiex komminati mill-liġi (ara wkoll f'dan is-sens Prim'Awla Ċivili 8 ta' Frar 1948, in re "Pietro Vella vs. Fortunata Galea", li ġiet konfermata fl-Appell fl-14 ta' Mejju 1948, Vol. XXXIII, P. I, Sez. I, paġ. 260);

Illi huwa għalhekk li dak it-tieni argument ma jaġġunġi xejn għat-teżi propunjata minn dik l-Onorabbli Qorti; u jekk għandu jiġi dedott prinċipju minnu, ċertament jingħad li jitnissel dak tal-prevalenza tal-fatt dedott, li huwa ċar argument rafforzativ tat-teżi ta' dina l-Qorti "mutatis mutandis". Il-għaliex, jekk il-ġurisprudenza tagħna rriteniet illi l-mod kif jista' jiġi eżerċitat id-dritt tal-preferenza f'każ li jiġi eżerċitat fuq bejgħ huwa dak indikat fl-istitut ta' l-irkupru, eppure hija ma niżżletx il-konsegwenza biex tgħid li l-eżerċizzju ta' wieħed minn dawk id-drittijiet ikopri l-eżerċizzju ta' l-ieħor li ma jkunx imsemmi fiċ-ċedola, u lanqas ma setgħet tagħmel dan fin-nuqqas ta' dispożizzjoni tal-liġi, u kuntrarja għall-istess liġi li turi, taħseb u tgħid direttament, li huma ta' natura u essenza differenti (ara Appell "Ope. Magro vs. Raffaele Psaila", 8 ta'

Marzu 1937, Vol. XXIX—I—910, u in partikulari paġ. 923);

Illi huwa ta' min jafferma li fil-korp taċ-ċedola odjerna, u fl-istess att taċ-ċitazzjoni, *l-attriċi ma ħadetx dik il-prekawzjoni* u ma adoperatx dik l-istess diliġenza fuq imsemmija, bħal ma ġiet meħuda mill-attur nomine fil-kawża li ġiet issa ċitata u kommentata bir-reqqa meħtieġa, kif lanqas ma ħadet il-kura msemmija fil-ġudikat ta' l-istess Qorti ta' l-Appell tas-27 ta' Mejju 1946 fl-ismijiet "Callus vs. Falzon et." (Vol. XXXII—I—394); b'mod li dak li ġie deċiż f'din l-aħħar sentenza menzjonata mhux applikabili għall-każ in diżamina;

Illi, fuq it-tielet argument, jista' jingħad li mill-kulturi tax-xjenza ġuridika l-istess jissejjaħ argument ta' opportunità analoga. Huwa għalhekk li per sè huwa ta' natura perikoluża, sew l-għaliex il-bażi tal-każ diskuss tista' ma tkunx sana — f'liema ipotesi l-analoġija hija biss ġisem bla ruħ — sew il-għaliex fil-każ konkret vera u proprja analoġija ma tkunx fil-fatt teżisti, u biss in apparenza fil-qoxra tagħha tkun tidher tali. Is-sentenza ċitata bħala konklużjoni u riżoluzzjoni tal-kwistjoni ma tistax tingħad li ma tirravviċinax il-kwistjoni odjerna, imma n-nuqqas, jew aħjar l-assenza assoluta, ta' motivi għall-estensjoni tal-konsaputa klawsola minn dritt għall-ieħor, tħalli ċertu vojt fil-ġudikant li jrid jirpoża fuqha, u li għandu d-dritt li jkun moralment konvint dwar deċiżjoni qabel ma jħaddanha. L-istess assenza ta' motivi għall-estensjoni, u dwar l-istess pont biss, tista' tiġi notata fl-altrettanto notevoli sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 1935, in re "Maria Pullicino vs. Eliseo Tanti" (Vol. XXIX—II—473), li ġiet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1936 (Vol. XXIX—I—526). Jingħad, għal debitu ta' ġustizzja u verità, li l-pont in kwistjoni f'dina l-aħħar sedi, għalkemm imsemmi, ma ġiex imqanqal fil-petizzjoni, u kwindi trattat u deċiż, in kwantu l-kwistjoni kienet limitata biss għall-punti sollevati u li jidhru minnha, kif tista' tiġi konsultata;

Illi jingħad, per konverso, li sentenzi oħra ta'dawn il-Qrati, reċenti u debitament motivati, marru kontra dak li ġie ritenut fuq, għar-raġunijiet esposti minn dina l-Qorti fil-bidu ta' din is-sentenza (ara, barra s-sentenzi fuq ċitati taħt il-motivaz-

zjoni ta' din il-Qorti in sostenn tat-teżi tagħha, il-ġudikati ta' l-Appell 27 ta' Ġunju 1938 in re "Caruana vs. Galea" (Vol. XXX—I—195, u in partikulari paġ. 196), u Appell 14 ta' Mejju 1948 in re "Vella vs. Galea", Vol. XXXIII, P. I, sez. I, paġ. 260, u in partikulari paġ. 266 fil-qiegħ);

Illi għalhekk dak l-argument għandu jiġi mqiegħed fil-ġenb;

Illi anki l-aħħar argument hemm xi tgħid fuqu, il-għaliex jekk huwa minnu li r-rivendizzjoni hija l-oġġett tal-kawża, u t-titoli espressi jew impliċiti fiċ-ċedola ta' l-irkupru huma kawżali jew "causa petendi", mhux ċivili li dik l-istess kawżali tiġi mibdula, kif ukoll ma jistgħux jiġu magħmula tibdiliet fl-iskritturi li jbiddlu s-sustanza ta' l-azzjoni (ara art. 155 u 175 Kodiċi Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 15, u sentenza Prim'Awla tal-25 ta' Marzu 1926 in re "Chircop vs. Antonio Pullicino" (inedita), li titkellem partikolarment fuq il-każ analoġiku mdaħħal f'din il-kawża u l-klawsola in diskussjoni);

Illi huwa ġust u ekwu li jingħad, f'dana l-pont, li milli jidher il-Qrati Tagħna, fil-każ tad-drittijiet in parola, dejjem taw piż kbir għad-drittijiet dedotti fl-istess ċedola; tant li ġie deċiż li l-att taċ-ċitazzjoni in segwitu għaċ-ċedola għall-eżerċizzju tad-drittijiet imsemmija jkopri d-drittijiet kollha msemmija fl-istess ċedola, anki jekk inavvertitament l-attur fl-att inizjatorju tal-kawża jsemmi biss wieħed minn dawk id-drittijiet dedotti fiċ-ċedola. Fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, din il-ġurisprudenza hija sana; il-għaliex l-att taċ-ċitazzjoni dejjem isir in forza taċ-ċedola li tiġi debitament imsemmija f'dak l-att u, qabel, tiġi notifikata lill-kumpratur (ara Appell 27 ta' Mejju 1946 in re "Carmelo Callus et. vs. Antonio Falzon", Vol. XXXII—I—394);

Illi huwa loġiku li jiġi dedott ukoll, minn dana li sejjer jiġi affermat, li l-massimi enunċjati dwar il-pont in diskussjoni fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ta' l-4 ta' Diċembru 1944, in re "Giovanna Buhagiar vs. Carmelo Sammut", mill-għorrief sinjuri Imħallfin li qatgħuha, ġew in segwitu, b'sentenza oħra tagħhom aktar reċenti, riveduti u riformati fis-sens li taħseb li għandu jiġi affermat u ritenut din il-Qorti kif inhi presjeduta. Tabilħaqq, ġie kattedratikament affermat fis-sentenza ta' l-Appell ta' l-14 ta' Mejju 1948, in re "Pietro Vel-

la vs. Fortunata Galea (Vol. XXXIII, P. I, Sez. I, paġ. 260, u in partikulari paġ. 266 fil-qiegħ), dwar il-kwistjoni li qiegħda tokkupana, li "huwa veru li dawn iż-żewġ drittijiet huma sostanzjalment differenti ("jus praelationis" u d-dritt tar-retratt proprju li kien is-suġġett tas-sentenza fil-paragrafu ta' qabel dak ċitat); u kieku fl-ewwel ċedola ma kien semma xejn Monsinjur Ferris (fil-kawża "Ferris vs. Borg" fuq ċitata li kienet qiegħda tiġi kommentata) fuq id-dritt tal-preferenza, allura s-sempliċi dikjarazzjoni li jrid jeżerċita r-retratt ma tistax tikkomprendi d-dritt tal-preferenza; u fuq hekk, din il-Qorti tkompli tgħid, dik iċ-ċitazzjoni taqbel ma' dak li kienet irriteniet il-Prim'Awla Ċivili tal-Maestà Tiegħu fuq din il-kwistjoni in re "Monsignor Ferris vs. Borg" fuq ċitata, peress illi d-dritt tal-preferenza, sew fin-natura tiegħu sew fl-oriġini tiegħu, ma għandu x'jaqsam xejn mad-dritt tar-retratt, u huma fil-liġi tagħna governati minn dispożizzjonijiet diversi. Iżda la darba fil-parti l-aktar importanti taċ-ċedola, li hija l-parti konklużjonali, ir-retraent kien qal li qiegħed jeżerċita l-irkupru in forza tad-dritt ta' preferenza, u fil-parti espożitiva qal ukoll illi huwa jippossjedi mezzanin komuni kontigwu li jħallas rata ta' 4s. 6d. kull sena lill-istess padrun dirett, billi ħadd minnhom ma huwa rikonoxxut, dak id-dritt tal-preferenza kien ġie anki eżerċitat, u sempliċi ommissjoni fil-bidu, wara l-kliem "Ċedola tar-Retratt", tal-kliem "u tal-Preferenza", ma tistax iġġib illi dak id-dritt ma ġiex dedott;

Illi t-teżi l-aktar korretta hija dik propunjata minn dina l-Qorti, konfermata mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell l-aħħar ċitata fil-paragrafu preċedenti, li hija bażata fuq il-loġika naturali u fuq il-ħsieb ġuridiku, li f'materja odjuża, bħalma huma d-drittijiet in diskussjoni, il-preċiżjoni u d-delimitazzjoni tad-drittijiet, li hija materja sostanzjali u mhux *formali*, hija assolutament imperjuża;

Illi, *in konsegwenza*, minn dana li ntqal jiddixxendi li ma hux leċitu li jiġu dedotti drittijiet u titoli ta' natura diversa minn dawk li kienu ġew imdaħħla jew dedotti fl-att meħtieġ u neċessarju għall-eżerċizzju tad-drittijiet li fuqhom qegħdin nitkellmu, u biss huwa ammess li jiġi eżerċitat id-dritt tal-preferenza bl-adoperament tat-termini "retratt et similia", jew, viċeversa, meta l-kontenut u l-konklużjoni ta' l-att meħtieġ

għal dak il-konkretament ta' dak l-istess dritt ikun jikkontjeni dawk l-istess drittijiet (ara f'dan is-sens dak li sar ukoll fl-Appell 17 ta' Ottubru 1892 in re "Vella vs. Sammut", Vol. XIII, pag. 546, u fil-Prim'Awla Civili 10 ta' April 1906 in re "Zahra vs. Camilleri", Vol. XIX—II—123); u li l-espressjonijiet, jew aħjar klawsola ġenerika "u bi kwalunkwe titolu ieħor validu fil-liġi", jew klawsoli oħra simili u ta' l-istess ġeneru, apposti f'dawk l-istess attijiet ġudizzjarji, biss jistgħu jkopru u jikkomprendu jeddijiet mhux nominativament menzjonati li jkunu jaqblu mat-titoli dedotti u espressi speċifikament, u mhux titoli differenti u diversi għan-natura ġuridika tagħhom, għall-oriġini storika u għall-motivi ġuridiċi li jirregolawhom, u li ma jkunux jaqblu u li ma jkunux imdaħħla, għalkemm ikollhom bħala determinazzjoni tagħhom finali l-istess riżultat;

Illi mic-cedola numru 210 tat-18 ta' Novembru 1947, magħmula mill-attriċi, u mill-istess att taċ-ċitazzjoni, jidher ċar li Anna Galea eżerċitat ir-rettratt legali għal konsorzju u konsangwineità, u fil-parti konklużjonali (mhux fil-korp) taċ-ċedola donnha ppretendiet ukoll li għandha anki l-viċinanza, imma mhux ġà d-dritt tal-prelazzjoni jew preferenza mdaħħal taħt it-titolu ta' l-enfitewsi;

Illi "in subjecta materia", dwar il-konsorzju hemm ħafna kwistjonijiet fil-ġurisprudenza tagħna. Dawna d-diverġenzi ma jikkonċernawx is-sinifikat per sè tal-kelma, imma jirrigwardaw il-portata u estensjoni tagħha, kemm ukoll il-kwalità partikulari ta' konsorzju li huwa meħtieġ għall-konkretizzazzjoni tad-diversi u rispettivi istituti li fuqhom qegħdin nitkellmu. Tabilħaqq, "konsorzju" huwa "komunjoni" li tivverifika ruħha f'ipotesi li tidħol fid-definizzjoni li ta' dik il-kelma jagħti l-leġislatur fl-art. 526 tal-Kodiċi Civili, Kap. 23 ta' l-Ediz. Riv., u cjoè meta l-proprjetà tal-ħaġa waħda, jew ta' l-istess dritt jew jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew numru akbar "pro indiviso". "Communia praedia accipere debemus si pro indiviso communia sint", jgħid il-Molina fil-post ċitat fuq; u tali jkun l-istat fejn jidħol il-konċett tar-"res una et tota quae ad omnes pertineat, et pars una non magis ad unum quam ad alium spectat tunc unumqueque". Fi kliem ieħor, aktar minn persuna waħda jkun jista' jkollhom per mezz ta' partijiet intel-

lettwali "pro indiviso" il-proprjetà ta' l-istess ħaġa, b'mod li "nec quisquam partis corporis dominus est, sed totius corporis pro indiviso pro parte dominium habet". Il-għaliex, kif jidher mill-kunċett kuntrarju, "quod pro diviso nostrum est, id non partem sed totum esse" (Digesto, de verb. significatione);

Illi l-liġi tagħna, in forza tat-titolu tal-konsorzju tammetti żewġ drittijiet, kif fuq intqal, ta' natura u essenza diversa, u ta' oriġini storika differenti. Skond dina l-istess liġi, milli jidher mill-interpretazzjoni ta' dawn id-diversi dispożizzjonijiet mogħtija mill-ġurisprudenza tagħna, u mill-fatt jew rapport ġuridiku, hemm konsorzju li huwa konoxxut bħala veru u proprju u konsorzju magħruf bħala improprju;

Illi l-ġurisprudenza antika taħt l-Ordinanza VII ta' l-1868, għall-finijiet ta' l-eżerċizzju tar-retratt legali mdaħħal taħt l-istitut tal-bejgħ ta' l-immobili, kienet tħaddan l-opinjoni li kien meħtieġ imprexxindibilment il-konsorzju veru u proprju, ċjoè l-komunjoni "pro indiviso", fuq il-ħaġa mibjugħa; mentri għall-finijiet ta' l-eżerċizzju tal-"jus praelationis", jekk indubbjament ma hemmx bżonn jingħad li l-pussess in komuni u "pro indiviso" fid-dominju utili kien ukoll jikkostitwixxi konsorzju, il-għaliex huwa tali veramment u proprjament, u kwindi *kien jintitola lil dak il-konsorti jeżerċita d-dritt tal-preferenza* fuq id-dominju utili aljenat bl-aqwa dritt, mhux biss ta' l-akkwirenti estranei, imma anki ta' l-istess padrun dirett (ara Prim'Awla Ċivili 28 ta' Novembru 1885 in re "Xuereb vs. Cassar", Vol. X, paġ. 958), ġie wkoll affermat inoltri li l-fatt waħdu li żewġ possessuri li kull wieħed minnhom ikollu "porzjoni maqsuma jew diviża" ta' fond mogħti in enfitewsi b'kuntratt wieħed mill-istess proprjetarji, kien biżżejjed, minħabba l-finzjoni legali maħluqa in forza ta' l-art. 1261 para. 2 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (il-lum riprodott taħt is-sezzjoni 1597 (a) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 ta' l-Edizzjoni Riveduta) sabiex jinvestihom bil-kwalità ta' konsorti fl-utili dominju, għall-fini biss li huma jkunu rikonoxxuti bħala li għandhom dritt aqwa fuq il-padrun dirett sabiex jassumu f'lok il-kumpratur il-bejgħ li jkun ġie magħmul minn possessur ieħor; imma dik il-kwalità materjali ta' pussess ma kienetx tikkostitwihom veri u proprji konsorti fis-sens mitlub mill-art. 1174 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (il-lum riprodott fl-art. 1510 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23

ta' l-Edizzjoni Riveduta, ħlief u kemm il-darba min kien irid jeżerċita r-retratt legali ma kienx sejjer jissustanzja l-fatt li huwa, di fronti għall-bejjiegħ, kellu d-dritt tal-komunjoni jew proprjetà "pro indiviso". U kien ġie espressament, kattedratikament u "ex professo", dikjarat li għal dak il-possessur "pro indiviso", li ried jeżerċita r-retratt legali, ma kien ta' ebda ġovament sew li jirnexxilu jipprova li l-porzjonijiet distinti kienu għadhom fil-fatt suġġetti versu l-padrun dirett għall-adempiment tal-pattijiet tal-kuntratt enfitewtiku, u sew il-fatt l-ieħor li setgħet porzjoni ta' possessur, minħabba dak il-vinkolu, tkun tenuta għall-eżekuzzjoni ta' dawk il-pattijiet enfitewtiċi fuq il-porzjoni l-oħra; il-għaliex dak l-istat ta' fatt u dritt ma kienx jikkostitwixxi dak l-istess possessur konsorti (għall-finijiet, s'intendi, tar-retratt legali). Fi kliem ieħor, għall-finijiet ta' l-eżerċizzju tar-retratt legali kien meħtieġ, sabiex ikun hemm konsorzju u konsegwenti dritt għall-eżerċizzju b'suċċess tar-retratt legali, li jkun hemm il-parteċipazzjoni fid-dominju utili; u dina l-konċessjoni ntqal li kienet tkun teżisti indubbjament jekk l-artijiet ikunu indiviżi, kemm jekk kienu diviżi, b'dana, f'din l-aħħar ipotesi, però, li tibqa' bejniethom xi parteċipazzjoni fl-istess utili dominju (ara Appell 19 ta' Ġunju 1889 in re "Formosa vs. Perini", Vol. XII paġ. 270; Prim' Awla Ċivili 4 ta 'Jannar 1892, "Farrugia vs. Scicluna", Vol. XIII paġ. 84; Appell 28 ta' Mejju 1917 in re "Giuseppe Vella vs. Paolo Farrugia", Vol. XVIII—I—436; Prim'Awla Ċivili 19 ta' Frar 1908 "Andrea Axiak vs. Leonardo Callus et.", Vol. XX, paġ. 410; Prim'Awla Ċivili 10 ta' April 1906 in re "Filippo Zahra vs. Paolo Camilleri et.", Vol. XIX—II—123; u Prim'Awla Ċivili 22 ta' Frar 1906 in re "Mifsud vs. Sammut", inedita);

Illi huwa ħaġa tajba li jingħad hawn ukoll, għall-kompletazzjoni tal-materja, li fuq il-bażi tad-dottrina antika mnissla mid-Dritt Ruman, il-ġurisprudenza antika li kienet in vigore qabel ma ħarġet l-istess Ordinanza II ta' l-1858, li ġiet inkorporata fl-Ordinanza konsolidatriċi tal-liġijiet magħrufa bħala l-Ordinanza VII ta' l-1868, u liema l-aħħar liġi alla sua volta ġiet reċentement imdaħħla fl-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta taħt il-Kapitolu 23, għadha valida, u l-għeruq tagħha ma mietux għal kollox, anki fil-kamp u ter-

ren tal-ligi attwali, in kwantu għall-applikazzjoni tagħha hajja u eżistenti dwar l-enfitewsijiet. Imsemmija fis-sezzjoni 1515 (c) tal-Kodiċi Ċivili, u ċjoè dawk l-istess enfitewsijiet mogħtija qabel il-15 ta' Marzu 1858 għal żmien itqjus fuq għadd ta' nomini jew generazzjonijiet, fejn l-istess għadhom ma ċċessawx. Dik l-istess dottrina antika, radikata fuq il-prinċipju tad-Dritt Ruman, li ġiet u għadha applikata sal-lum fil-każi sottomessi u partikulari, kienet iżżomm ferm il-prinċipju li l-padrun dirett kellu jkun antepost għal kulħadd. "Dominus directus praefertur in concursu vicini, agnati, aut alterius, cui statuto praelatio data est" (Alber C. Imperator; Jason in dicta L. final. nru. 12; Tiraquellus de retract. ligneg. liber 1, paragrafu 1, gloss. 14, nru. 13 et, paragrafu 21, nru. 2 cum sequitur, extinct. Cap. 13 Nru. 22; u Corradino, De Praelationis, Q. XXXI, nru. 66; kif ukoll deċiżjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-13 ta' April 1790, "Cachia vs. Agius"; is-Suprem Tribunal ta' l-Appell tal-Gran Qorti tal-Belt Valletta, tat-12 ta' Diċembru 1809 in re "Dr. Giuseppe Zammit vs. Arpa"; Prim'Awla Ċivili 2 ta' Jannar 1884 in re "Scicluna vs. Pace nomine", Vol. X, paġ. 337; Prim'Awla Ċivili 30 ta' Marzu 1894 in re "Scicluna et. vs. Zammit et.", Vol. XIV paġ. 204; Prim'Awla Ċivili 30 ta' Marzu 1894 in re "Zammit utrinque", Vol. XIV paġ. 207; Prim'Awla Ċivili 4 ta' Mejju 1935 "Maria Pullicino vs. Eliseo Tanti", Vol. XXIX—II—473 (fejn ġie deċiż il-pont importantissimu li d-dritt tal-preferenza ma kienx jistħoqq lissubdirettarju jew lil sid iż-żieda taċ-ċens) konfermata fl-Appell fit-28 ta' Frar 1936, Vol. XXIX—I—526);

Illi jingħad ukoll li anki dwar l-enfitewsijiet li saru wara l-Ordinanza II ta' l-1858, baqa' traċċja ta' dan id-dritt fil-każ ta' konkors tal-konsorti tad-dominju dirett aljenat ma' l-enfitewta, kif jidher ċar mid-dispost 1261 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 u fis-sezzjoni 1597 tal-Kodiċi Ċivili in vigore;

Illi però, ġurisprudenza oħra aktar reċenti żammet opinjoni differenti minn dik ta' qabel, fis-sens li bdiet tirritjeni li l-kompossessuri u koenfitewti ta' fond enfitewtiku li jkun materjalment maqsum bejniethom, basta li ma jkunux ġew separatament rikonoxxuti mill-padrun dirett, għandhom jiġu kunsidrati u di konsegwenza jkunu jistgħu jeżerċitaw mhux

biss id-dritt tal-preferenza jew prelazzjoni, meta jiġi mibjugħ id-dirett dominju, imma anki d-dritt tar-retratt fil-każ ta' l-alienazzjoni ta' porzjoni ta' koenfitewta;

Billi r-raġuni loġika ġuridika prinċipali għall-assodament u ritenzjoni ta' dik it-teorija tinnisset mill-fatt u ħsieb li meta l-enfitewsi, fil-kors li tkun miexja, tiġi trasferita lil diversi successuri ta' l-oriġinarju enfitewta, bejn il-kompossessuri jkun jeżisti jew jinħoloq vinkolu jew rabta ta' konsorzju li jgħaqqadha tiġi indotta mill-indivizibilità tal-kanoni, liema rabta ma tiġix mneqsa la bil-kunsens tal-padrun dirett sabiex isir it-trasferiment ta' l-utili dominju lil diversi persuni, jew bil-fatt tar-riċezzjoni mill-parti ta' l-istess padrun dirett ta' porzjoni waħda jew aktar taċ-ċens (kanoni), għal darba jew aktar minn darba, minn għand waħda jew aktar minn persuna waħda;

Intqal ukoll li dina l-konklużjoni ma tirripunjax għal dak li hemm maħsub fis-sezzjonijiet 1596 u 1597 tal-Kodiċi Ċivili (ara Prim'Awla Ċivili 14 ta' Jannar 1889, in re "Kummerċjant Vincenzo Formosa vs. Rinaldo Perini" (inedita); Prim'Awla Ċivili 20 ta' Novembru 1841 in re "Reverendo Daniele Cecy vs. Gio Maria Zammit", Kollez. Anno 1841, deċiżjoni XVI, paġ. 27; Prim'Awla Ċivili 31 ta' Jannar 1938, "Giovanna Caruana vs. Dr. Louis Galea", konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fuq il-pont in kwistjoni fis-27 ta' Ġunju 1938, rispettivament Volumi XXX—II—33 u Vol. XXX—I—195; Prim'Awla Ċivili 4 ta' Mejju 1935, u Appell 28 ta' Frar 1936, in re "Maria Pullicino vs. Eliseo Tanti", Vol. XXIX—II—473 u Parte I, paġ. 426; Appell 26 ta' Ottubru 1936 "Teresa Zerafa vs. Antonio Caruana", Vol. XXIX—I—729; Prim'Awla Ċivili 23 ta' Frar 1934 "Alfred Vella vs. Lionel Albert Ozzard Low et.", Vol. XXVIII—II—538; Appell 29 ta' Mejju 1925 in re "Giovanni Dimech vs. Francesco Carabott", Vol. XXVI—I—133; Appell 8 ta' Marzu 1937 in re "Giuseppe Magro vs. Raffaele Psaila", Vol. XXXI—I—910; Appell 20 ta' Novembru 1912 "Francesco Cassar vs. Giuseppe Vella", Vol. XXI—I—548; Prim'Awla Ċivili 17 ta' Jannar 1902 "Romano Sammut et. vs. Michele Grima et.", Vol. XVIII—II—97; Prim'Awla Ċivili 24 ta' Ġunju 1912 "Giovanni Abdilla fu Giuseppe vs. Leonardo u Marian-

na-miżżewġin Falzon et.", Vol. XXI—II—498; Appell 13 ta' Marzu 1933 in re "Michele Desira vs. Dr. Antonio Caruana", Vol. XXVIII—I—438; Prim'Awla Ċivili 20 ta' Diċembru 1928 "Antonio Vella vs. Giovanni Borg ne.", Vol. XXVII—II—156; Appell 27 ta' Mejju 1946 in re "Carmelo Callus vs. Antonio Falzon et.", Vol. XXXII—I—394; Appell 4 ta' Diċembru 1944, Vol. XXXII—I—95);

Illi, wara li ġie premess dan li ntqal fuq, dina l-Qorti, fuq l-iskorta tal-prinċipji tal-ġurisprudenza l-aktar reċenti fuq ċitata, sejra tgħaddi sabiex tirsolvi l-kwistjoni insorta bejn il-kontendenti;

Illi, indipendentement mill-interpretazzjoni li l-attriċi trid tagħti lill-konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lill-awtur tagħha u tal-vendituri, tas-sehem li ta lok għall-azzjoni odjerna, bl-att tan-Nutar Giovanni Mifsud tal-1 ta' Lulju 1923, ratifikata b'kuntratt ieħor magħmul fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Azzopardi tad-9 ta' Awissu 1928, u ċjoè l-interpretazzjoni fis-sens li b'dak l-istess kuntratt kienu saru żewġ konċessjonijiet enfitewtiċi, u mhux waħda, u ċjoè konċessjoni lill-awtur ta' l-attriċi u l-vendituri fuq imsemmija, tal-post ta' djar li jinsab Ħad-Dingli, Triq Parrocchiale, nru. 5, bil-porzjoni tal-għalqa kontigwa denominata "Tal-Baruni" għall-annwu ċens (canone) ta' £3, u porzjoni oħra ta' art fuq deskritta soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £1 lill-konvenut Abela, huwa fatt, li jirriżulta mill-att tal-bejgħ magħmul fil-21 ta' Awissu 1929 per mezz tan-Nutar Emmanuele Agius, li l-awtur ta' l-attriċi kien ittrasferixxa, frank u liberu minn kwalunkwe piż u servitù lill-konvenut, l-utili dominju perpetwu tal-porzjoni diviża ta' l-art kontigwa għal-lok ta' djar Ħad-Dingli, Strada Parrocchiale, magħrufa bħala "Tal-Baruni", tal-kapaċità ta' ċirka siegħ, li hu kien ħa in enfitewsi perpetwa oriġinarjament flimkien mal-korp ta' djar, bħala soġġett għal £3 ċens ta' kull sena "in perpetuum", bil-kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1923 fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Mifsud;

Illi b'dana l-akkwist, magħmul mill-awtur ta' l-attriċi, il-konvenut sar koenfitewta fil-porzjoni ta' l-utili dominju li kien ġie mogħti lil Giuseppe Borg partikolarment, għalkemm fl-istess kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika jingħad li dik l-

enfitewsi kienet qegħda tigi mogħtija lil Borg u Abela flimkien u "in solidum", u fl-istess hin assuma l-kwalità kwindi ta' konsorti fuq l-art suggetta għall-pattijiet enfitewtiċi li kien daħal għalihom fuq dik il-biċċa Borg, imniżżla fil-konċessjoni; liema żewġ fatti jipproduċu u jnisslu l-jeddijiet tad-dritt tal-preferenza u retratt rispettivament;

Illi ntqal li b'dak l-akkwist il-konvenut sar konsorti fil-pattijiet ta' l-enfitewsi magħmula, u kwindi daħal anki għall-ħlas solidali taċ-ċens li jitnissel minn natura indiviżibili tiegħu; il-għaliex, non ostante li l-vendita tal-għalqa "de quo" saret bħala franka u libera minn kwalunkwe piż u servitù (ara dok. C fol. 49, pagina 49 tergo), u l-venditur (Giuseppe Borg) assuma li jħallas iċ-ċens kollu (ara fol. 51), eppure l-għalqa li xtara, fir-relazzjonijiet mal-padrun dirett (jekk ma hux fir-relazzjonijiet tal-koenfitewta venditur u l-konvenut) baqgħet u tibqa' soġġetta għaċ-ċens kollu. Tabilħaqq, il-padrun dirett, in forza ta' l-indiviżibilità taċ-ċens kollu, jista' jippersegwita ġudizzjarjament kull wieħed mill-possessuri jew koenfitewti sabiex jottjeni l-ħlas ta' dak l-istess ċens. Il-fatt li, jekk il-konvenut jiġi hekk persegwitat, ikun jista' jdur fuq l-eredi u aventi kawża ta' Joseph Borg in forza tal-klawsola ta' l-eżenzjoni mill-ħlas taċ-ċens kontenuta fl-att tal-vendita msemmija, sabiex jirrivalixxi ruħu mill-ammont ta' ċens li jkun ġie mġiegħel iħallas, ma tostax bl-ebda mod għall-konklużjoni li ntqalet fuq; anzi d-dritt tar-regress jikkonferma l-azzjoni attiva tal-padrun dirett, li ma kienx bl-ebda mod imdaħħal fil-vendita fejn il-konvenut ġie eżentat mill-ħlas taċ-ċens;

Illi minn dana jitnissel kwindi li, non ostanti dik l-eżenzjoni, il-konvenut baqa' responsabili għaċ-ċens bħala kompossessur enfitewtiku, u d-dritt tal-padrun baqa' u jibqa' jgħajjat kontra tiegħu sa ma jkun rikonoxxut separatament mill-istess padrun dirett—dak li mill-provi ma jirriżultax. Del resto, hekk ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Giovanna Buhagiar vs. Carmelo Sammut", maqtugħa fl-4 ta' Diċembru 1944 (Vol. XXXII, P. I, paġ. 95, u in partikulari paġ. 104); b'mod li l-konvenut, skond il-ġurisprudenza reċenti fuq ċitata, għandu jiġi meqjus bħala konsorti fil-pattijiet enfitewtiċi, fosthom iċ-ċens;

Illi, stabbilit dana l-pont u aċċertat, kif intqal, li l-attriċi biċ-ċedola tagħha ma eżerċitatx id-dritt tal-preferenza fuq l-utili dominju mibjugħ, imma biss id-dritt tar-retratt in forza tat-titolu ta' konsorzju, konsangwineità, u forsi anki viċinanza, il-kwistjoni li tipprospetta ruħha hija jekk il-konvenut, li għandu d-dritt tal-preferenza integru, kif ukoll id-dritt tar-retratt minħabba li huwa konsorti kif fuq intqal, għandux il-"Jus Retentionis" di fronti għall-attriċi li eżerċitat biss id-dritt tar-retratt;

Illi mhux dubitat li, skond l-art. 1596 tal-Kodiċi Ċivili, il-jedd tal-padrun dirett jiġi qabel il-jedd ta' l-irkupru tal-konsorti, qarib fid-demm u viċin, li fih jitnisslu fil-każ biss ta' trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti b'titolu ta' bejgħ, ta' għoti "in solutum", jew ta' subenfitewsi, skond kif hemm maħsub fl-art. 1595 ta' l-istess Kodiċi Ċivili. Mill-banda l-oħra, l-art. 1597 tal-Kodiċi Ċivili jagħti lill-konsorti jew proprjetarju l-jedd l-aktar qawwi fuq l-istess padrun dirett, b'mod li dak il-ko-utilista neċessarjament u induttivament għandu jirbaħ lill-konsorti li jkun jeżerċita d-dritt tar-retratt, in forza tan-norma "si vincam vincentem te multo magis vincam te";

Illi kwindi l-preferenza kontemplata mill-liġi taħt it-titolu ta' l-enfitewsi hija dritt ta' prelazzjoni pozjuri għal dak tal-komproprjetarji, konsangwinei u viċini, imdaħħla mill-leġislatur taħt l-istitut tal-bejgħ;

Illi kieku l-attriċi, barra mid-dritt tar-retratt konċess u ammess fil-bejgħ ta' l-immobili, eżerċitat anki d-dritt tal-prelazzjoni bħala konsorti fl-istess utili dominju, hija kien ikollha drittijiet aqwa mill-konvenut; il-għaliex jekk bħala konsorti fl-utili dominju kienet ugwali għalih, bħala konsorti fir-retratt, oltre titoli tal-konsangwineità u viċinanza, kien ikollha dritt aqwa minnu wkoll minħabba li hija tħallas ċens aqwa minnu, u—dak li huwa ta' importanza kardinali—kellha favur tagħha konsorzju veru u proprju fil-ħaġa mibjugħa, għad-differenza tal-konvenut li huwa f'dana r-rispett biss konsorti improprju minħabba l-finzjoni tal-liġi kreata bl-art. 1597 (2) tal-Kodiċi, u li mill-ġurisprudenza ġiet estiża wkoll għall-portata tal-kelma "konsorzju" mdaħħla fir-retratt; imma hija għażlet l-eżerċizzju ta' dritt li avversu lejh il-konvenut jista' jopponi b'suċċess il-"jus retentionis";

Illi t-teżi tal-Qorti hija sorretta mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Marzu 1937 in re "Giuseppe Magro et. vs. Raffaele Psaila", Vol. XXIX—I—910, u in partikulari paġ. 923, l-aħħar paragrafu tal-paġina ċitata, u Appell tas-27 ta' Gunju 1938 in re "Giovanna Caruana vs. Avukat Dr. Louis Galea", Vol. XXX, P. I, paġ. 195, u in ispeċje paġini 196 u 197, fil-bidu);

Illi, del resto, jingħad ukoll li l-konvenut bl-akkwist li għamel ipprevjena r-retratt esperit mill-attriċi;

Illi fl-aħħarnett jingħad li, ġaladarba l-Qorti waslet għall-konklużjoni kif fuq espressa għas-soluzzjoni tal-kawża odjerna fuq il-fattijiet kif ippreżentaw ruħhom fil-każ konkret, kwalunkwe konsiderazzjonijiet oħra poġġuti fuq il-fondament ġuridiku tad-diversi dispożizzjonijiet regolanti l-materja in diskussjoni, kif ukoll kwalunkwe raġuni ġuridika u naturali ta' l-istituti "de quo dicimus", ma jistax ikollhom ebda piż. Del resto, huwa dejjem il-fatt li jirregola liema dritt partikulari għandu jiġi applikat, u mhux id-dritt partikulari li jkun li jasserixxi l-fattijiet akkwiżiti għal kwalsijasi kawża;

Illi kwindi, in vista ta' dawn il-konsiderandi, il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut għandu l-"jus retentionis";

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi, u rat il-petizzjoni tagħha, fejn talbet li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu għall-ewwel talba, li ċjoè l-kuntratt kien ta' xiri, u mhux ta' bdil, bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u billi tiġi revokata in kwantu ġiet miċħuda t-tieni talba, u jiġi deċiż fis-sens li tiġi milqugħa, u l-konvenut jiġi kundannat jagħmel ir-rivendizzjoni ta' l-imsemmi sest indiviż ta' l-imsemmija dar 16, Parish Street, Had-Dingli, favur l-attriċi, fiż-żmien qasir li jiġi lilu prefiss, billi jiġi dikjarat ukoll li, fil-każ li l-konvenut ma jagħmilx ir-rivendizzjoni, dina għandha ssir bis-sempliċi dekorriment tat-terminu u in virtù ta' l-istess sentenza; u billi eventwalment jiġu likwidati l-ispejjeż dovuti lill-konvenut in konnessjoni ma' l-att tal-bejgħ fuq imsemmi; bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut, sija ta' din kemm ta' l-ewwel istanza;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi ma hemmx kwistjoni li l-appellanti, bħala konsorti

fl-utili dominju u bħala konsangwinea, kellha d-dritt ta' l-irkupru relativament għas-sest indiviż tad-dar numru 16 Parish Street, Had-Dingli, trasferit lill-konvenut appellat bil-kuntratt li sar għand in-Nutar Dr. Anthony Attard fl-1 ta' Diċembru 1946 (fol. 7). Dak id-dritt ta' l-appellanti huwa bażat fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1509 (b) tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi li d-dritt ta' rkupru jista' jiġi eżerċitat fuq l-utili dominju trasferit, u fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1510 (a) u (b) ta' l-istess Kodiċi, li jattribwixxi dak id-dritt lill-komproprjetarji u lill-konsangwinei;

Il-konvenut appellat qiegħed isostni li, non ostanti dak id-dritt ta' l-appellanti, huwa għandu fil-konfront tagħha l-"jus retentionis", għaliex bħala konsorsi fl-utili dominju għandu d-dritt tal-preferenza lilu spettanti bis-saħħa tad-dispożizzjonijet ta' l-art. 1595 (2) u 1597 (1) tal-Kodiċi fuq ċitat. Il-konvenut jammetti li anki l-attriċi kellha favur tagħha dan id-dritt tal-preferenza, iżda billi ma eżerċitatux, u eżerċitat biss id-dritt ta' rkupru, hija tilfitu, u l-lum tinsab f'pożizzjoni ta' inferiorità fil-konfront tiegħu, billi d-dritt tal-preferenza għandu jipprevali għad-dritt ta' rkupru;

Dina l-pretensjoni tal-konvenut ġiet milqugħa mill-Ewwel Qorti, li qalet illi, kieku l-attriċi, barra mid-dritt tar-retratt konċess u ammess fil-bejgħ ta' l-immobili, eżerċitat anki d-dritt tal-preferenza bħala konsorti fl-istess utili dominju, hija kien ikollha drittijiet aqwa mill-konvenut, l-għaliex jekk bħala konsorti fir-retratt, oltre t-titolu tal-konsangwineità u viċinanza, kien ikollha dritt aqwa minnu wkoll minħabba li hija tħallas ċens aqwa minnu, u — dak li huwa ta' importanza kardinali — kellha favur tagħha konsorzju veru u proprju fil-ħaġa mibjugħa, a differenza tal-konvenut, li huwa f'dana r-rispett biss konsorti improprju minħabba l-finzjoni tal-liġi kreata bl-art. 1597 (2) tal-Kodiċi, u li mill-ġurisprudenza ġiet estiża wkoll għall-portata tal-kelma "konsorzju" imdaħħla fir-retratt, imma hija għażlet l-eżerċizzju ta' dritt li avversu lejh il-konvenut jista' jopponi b'suċċess il-"jus retentionis". Kontra dan ir-raġunament tas-sentenza appellata l-attriċi appellanti qiegħda topponi li lill-konvenut kemm lilha jikkompeti biss id-dritt ta' rkupru, u mhux anki dak ta' preferenza fuq l-utili dominju fuq imsemmi trasferit

lill-konvenut bl-att ta' l-1 ta' Diċembru 1946 (fol. 7), u li d-dritt tagħha għandu jipprevali għal dak tal-konvenut, billi għandha titoli pożjuri;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi, art. 1595 Kodiċi ċitat, il-padrun dirett għandu d-dritt tal-preferenza fil-każ biss ta' trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-miljorament b'titolu ta' bejgħ, ta' dazzjoni "in solutum", jew ta' subenfitewsi; u dak id-dritt jikkompeti wkoll lill-enfitewta f'każ ta' trasferiment tad-dominju dirett b'titolu ta' bejgħ jew ta' dazzjoni "in solutum". Fl-artikolu ta' wara (1596) jinstab stabbilit li d-dritt tal-preferenza akkordat lill-padrun dirett bl-artikolu ta' qabel jiswa kontra kull persuna oħra, anki jekk din ikollha favur tagħha d-dritt ta' l-irkupru bħala komproprjetarja, konsangwinea jew viċina, salv dak li jinsab provvdut bl-artikolu ta' wara. Dan l-artikolu (1597) jistabbilixxi li fit-trasferiment tad-dominju dirett il-komproprjetarju f'dak id-dominju għandu l-preferenza fuq l-enfitewta, u fit-trasferiment ta' l-utili dominju l-komproprjetarju f'dan id-dominju għandu l-preferenza fuq il-padrun dirett;

Dawn huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw id-dritt tal-preferenza fit-trasferiment ta' l-utili jew tad-dirett dominju; u minn dawn id-dispożizzjonijiet wieħed għandu jirrikava :— (a) Illi d-dritt tal-preferenza huwa konċess lill-padrun dirett fil-każ biss ta' trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti b'titolu ta' bejgħ, dazzjoni "in solutum", jew subenfitewsi; u dak id-dritt huwa sperimentabili kontra kwalunkwe persuna, anki jekk ikollha d-dritt ta' rkupru bħala komproprjetarja, konsangwinea jew viċina; iżda l-istess dritt għandu jċedi fil-konfront tal-komproprjetarju fl-utili dominju trasferit, billi dan għandu jiġi preferit għall-padrun dirett; (b) Illi l-istess dritt tal-preferenza huwa konċess lill-enfitewta fit-trasferiment tad-dominju dirett b'titolu ta' bejgħ jew ta' dazzjoni "in solutum", iżda dan id-dritt jiġi nieqes fil-konfront tal-komproprjetarju tad-dominju dirett, li għandu jiġi preferit għall-enfitewta;

Għalhekk, skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi fuq imsemmijin, il-koenfitewta għandu d-dritt tal-preferenza fit-trasferiment ta' l-utili dominju "fil-konfront tal-padrun dirett", u

dan ta' l-aħħar għandu d-dritt tal-preferenza fit-trasferiment tad-dominju dirett "fil-konfront ta' l-enfitewta". Mentri fil-każ in eżami r-rapporti mhumiex bejn padrun dirett u enfitewta; iżda bejn żewġ koenfitewti in rigward għal trasferiment ta' parti mill-utili dominju. Kull wieħed minn dawn l-enfitewti għandu favur tiegħu dritt pozjuri għad-dritt tal-preferenza konċess lill-padrun dirett relativament għal dak it-trasferiment; iżda dik il-pozjorità deduċibili kontra l-padrun dirett tista' tiġi eżerċitata biss fil-konfront tiegħu, jiġifieri fil-każ ta' eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza da parti tiegħu, u bl-iskop li jiġi *mwaqqa'* dak id-dritt;

Ikkunsidrat;

Illi l-imsemmija konklużjoni, li għaliha waslet din il-Qorti, hija sorretta mill-ġurisprudenza hawn taħt imsemmija:

(a) Mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Jannar 1902 in re "Sammut vs. Grima" (Kollez. Vol. XVIII, parte II, paġ. *100 e segwenti*), *fejn jingħad* li "ciascuno dei coenfiteuti può esercitare non solo il diritto di preferenza a lui competente nell'alienazione del diretto dominio, ma anche il diritto di retratto in caso di alienazione della porzione di un altro enfiteuta. Tale conclusione non ripugna alla disposizione degli articoli 1260 e 1261 dell'Ordinanza numero VII del 1868 (il-lum 1596 u 1587 tal-Kodiċi Ċivili, Edizzjoni Riveduta), in cui è stabilito che la preferenza del padron diretto ha luogo in confronto di qualsiasi persona avente diritto di retratto, salvo che si tratti di un consorte nel dominio utile alienato............. Questa disposizione (i.e. ta' l-art. 1261 il-lum 1597), quantunque contempli *il caso di concorso del padrone diretto e dell'enfiteuta*, cioè del diritto di preferenza esercitato dal primo e del diritto di retratto sperimentato dal secondo, lungi però dall'escludere, conferma il diritto del coenfiteuta, non riconosciuto separatamente dagli altri, di retrarre la porzione divisa alienata da un altro coenfiteuta. Imperrocchè, in primo luogo, la legge, dando la prevalenza al diritto di retratto del coenfiteuta in confronto al diritto di preferenza concesso al padron diretto, suppone indubbiamente nel primo un titolo di retrarre la porzione venduta, poichè non si può dire prevalente un diritto che non sussiste. Secondariamente, è prin-

cipio di logica giuridica che il titolare di un diritto prevalente a quello di un altro deve necessariamente escludere colui che ha diritto meno poziore di quello di quest'ultimo — 'si vincam vincentem te multo magis vincam te'. In terzo luogo, ove si ritenesse che il coenfiteuta che possiede una porzione distinta del fondo non possa retrarre, ma possa soltanto escludere il padron diretto, si verificherebbe nel fatto che, in caso di concorso, questi sarebbe escluso dal coenfiteuta, la cui azione sarebbe a sua volta respinta dal retrattario";

(b) Mis-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-20 ta' Novembru 1912 in re "Cassar vs. Vella" (Kollez. Vol. XXI, parte I, paġ. 548), li adottat "in toto" dak li ġie fuq riportat mis-sentenza "Sammut vs. Grima"; u minn dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta' l-24 ta' Ġunju 1912 in re "Abdilla vs. Falzon" (Kollez. Vol. XXI, parte II, paġ. 498), li għamlet l-istess ħaġa;

(c) Mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Jannar 1946 in re "Callus vs. Falzon", fejn jingħad espressament li l-art. 1261 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (il-lum art. 1597 tal-Kodiċi Ċivili) jikkontempla rapporti bejn padruni diretti u enfitewti, u mhux dawk tal-koenfitewti bejniethom; billi jistabbilixxi li fl-aljenazzjoni tad-dirett dominju, fil-konkors bejn konsorti fid-dirett dominju u l-enfitewta, għandu jirbaħ il-padrun dirett, u fl-aljenazzjoni ta' l-utili dominju, fil-konkors tal-padrun dirett ma' l-utilista, għandu jirbaħ il-konsorti fl-utili dominju. Għall-konsorti ta' l-utili dominju bejniethom, fil-każ ta' aljenazzjoni ta' biċċa mill-art posseduta b'utili dominju, il-liġi ma tipprovdix il-dritt tal-preferenza, iżda d-dritt ta' l-irkupru. Din il-Qorti, fis-sentenza tas-27 ta' Mejju 1946, fl-imsemmija kawża "Callus vs. Falzon" (Kollez. Vol. XXXII—I—397) qalet illi "il-koenfitewti għandhom dritt tar-retratt fil-każ ta' aljenazzjoni ta' biċċa oħra mill-utili dominju";

Ikkunsidrat;

Illi, stabbilit li l-appellanti eżerċitat sewwa d-dritt ta' rkupru, billi dak ta' preferenza hija setgħet teżerċitah biss fil-konfront tal-padrun dirett, u stabbilit li lill-konvenut ma jikkompetix dak id-dritt tal-preferenza fil-konfront ta' l-appellanti; li hija koenfitewta bħalu, hemm bżonn li jiġi definit jekk

il-"jus retentionis" akkampat mill-konvenut appellat huwiex bażat fil-liġi;

Ikkunsidrat;

Illi, apparti t-titolu ta' konsangwineità, l-appellanti eżerċitat id-dritt ta' rkupru bit-titolu tal-komproprjetà, billi hija tippossjedi l-ħames sesti ndiviżi tad-dar numru 16 Parish Street, Dingli, li s-sest l-ieħor indiviż tagħha ġie trasferit lill-konvenut bil-kuntratt riċevut minn Nutar Dr. Anthony Attard fl-1 ta' Diċembru 1946, u li jifforma oġġett ta' dak l-irkupru. Dik id-dar hija soġġetta għaċ-ċens perpetwu ta' £3 fis-sena, flimkien ma' *porzjoni ta' art kontigwa*, u *ġiet konċessa in enfitewsi* minn Luigi Vella lil Giuseppe Borg, axxendent ta' l-appellanti. Bl-istess att tan-Nutar Giovanni Mifsud ta' l-1 ta' Lulju 1923 (fol. 32) il-konċedent Luigi Vella ta b'ċens lill-konvenut biċċa raba' oħra kontigwa ma' dik id-dar, biċ-ċens ta' £1 fis-sena. Għalkemm dawk il-konċessjonijiet saru separatament, fil-klawsola ipotekarja relativa għall-garanzija tal-ħlas taċ-ċens ġie stipulat li l-konċessjonarji, bħala garanzija għall-ħlas "dei detti loro relativi canoni", ipotekaw "insieme *ed in solido" il-beni tagħhom kollha, preżenti u futuri. In* segwitu, bl-att riċevut minn Nutar Emmanuele Agius fil-21 ta' Awissu 1929 (fol. 49), l-imsemmi Giuseppe Borg biegħ u ttrasferixxa lill-konvenut l-utili dominju perpetwu ta' porzjoni diviża ta' l-art kontigwa għall-lok ta' djar fuq imsemmi, bħala libera u franka, billi ċ-ċens relativ kellu jħallsu l-istess Borg;

Ikkunsidrat;

Illi l-irkupru eżerċitat mill-appellanti jikkompeti lilha bis-saħħa tad-dispożizzjoni ta' l-art. 1509(b), 1706(3), u 1510(1)(a), tal-Kodiċi *Ċivili, billi dak* id-dritt huwa *akkordat lill-komproprjetarji* ta' l-utili dominju aljenat. Ma hemmx kuntrast bejn il-kontendenti li l-appellanti hija komproprjetarja "pro indiviso" ta' l-utili dominju perpetwu ta' l-imsemmija dar numru 16 Parish Street, Dingli; u huwa ammess anki fis-sentenza appellata li lilha jikkompeti d-dritt ta' rkupru minħabba l-imsemmi titolu ta' komproprjetà oltre l-ieħor tal-konsangwineità. Għalkemm, skond il-ġurisprudenza l-iżjed reċenti (Vol. XXVIII, parte I, paġ. 428 e seguenti), anki l-konvenut għandu

jiġi ritenut bħala konsorti fl-imsemmi utili dominju, iżda d-dritt ta' l-irkupru ta' l-appellanti huwa pozjuri għal tiegħu, billi hija tħallas ċens iżjed minnu u għandha favur tagħha konsorzju veru u proprju fil-ħaġa mibjugħa, kif l-istess sentenza appellata rrikonoxxiet; u dan barra t-titolu l-ieħor tal-konsangwineità lilha kompetenti. Konsegwentement il-"jus ritentionis" oppost mill-konvenut kontra d-dritt ta' rkupru eżerċitat mill-appellanti huwa bla fondament u mhux ammissibili;

Ikkunsidrat;

Illi in vista tal-konklużjonijiet li għalihom waslet din il-Qorti dwar ir-rispettivi diritti ta' rkupru tal-kontendenti, u dwar in-nuqqas ta' kull wieħed tad-dritt tal-preferenza fil-konfront ta' xulxin, ma hemmx lok għall-eżami tal-kwistjonijiet l-oħra trattati u deċiżi fis-sentenza appellata, u li għandhom bħala bażi l-ispettanza lill-partijiet ta' l-imsemmi dritt tal-preferenza;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell fil-kap devolut lil din il-Qorti, u konsegwentement tilqa' t-tieni talba miġjuba bl-att taċ-ċitazzjoni, u tiddikjara li l-konvenut ma għandux id-dritt ta' ritenzjoni di fronti għall-eżerċizzju tad-dritt ta' rkupru eżerċitat mill-appellanti. Tagħti lill-konvenut żmien ħmistax il-ġurnata biex jagħmel favur l-attriċi r-rivendizzjoni mitluba bl-imsemmija tieni domanda, u fin-nuqqas tordna li dik ir-rivendizzjoni ssir "officio judicis" bis-saħħa ta' din is-sentenza. U fil-każ li l-konvenut javanza xi pretensjoni dwar spejjeż neċessarji jew utili in konnessjoni ma' l-akkwist tal-fond retratt, dak it-terminu ta' ħmistax il-ġurnata għandu jibda jgħaddi mill-ġurnata li l-attriċi Anna Galea tkun iddepożitat favur il-konvenut, jew tkun ħallsitu, l-ispejjeż neċessarji jew utili lilu dovuti skond il-liġi;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi relativi għall-kap devolut lil din il-Qorti, minħabba n-novità u d-diffikultà tal-meritu deċiż, jibqgħu bla taxxa, bid-dritt tar-Reġistru kontra l-konvenut;

U hekk tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fid-9 ta' Ottubru 1951.