## 3 ta' Ottubru, 1951.

### Imħallef :

### L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

**Paolo Schembri *versus* Rosina Bonnici et.**

### Retratt — Ċedola 'a' Depożitu — Nullità — Self — Privileġġ — Indiviżibilità taċ-Ċens — Bir — Konsorzju — Art. 1499 tal-Kodiċi Civili.

*Il-fatt li d-depożitu f'każ ta' rkupru isir favur tnejn minn nies ma jfisserx li d-depożitu huwa vinkolat, jekk min huwa ntitolat għal dak id-depożitu jista' jikkonsegwih liberament; għax il-kondizzjoni f'dan il-każ tkun biss fis-sens li, qabel ma jiġi konsegwit id-depożitu, għandha tiġi sistemata l-pożizzjoni bejn iż-żewġ persuni li favur tagħhom isir id-depożitu.*

*Huwa veru li d-depożitu favur ir-retrattarju ma għandux ikun vinkolat, bħala regola; imma jista' jagħti l-każ li r-retraent ikun jista' jinserixxi fiċ-ċedola xi modalità dwar il-konsegwiment tad-depożitu mingħajr ma jiġi nvalidat ir-retratt u d-depożitu; u dan meta l-modalità tkun ġusta u ma tistax tiġi sostitwita b'sempliċi riżerva.*

*L-indiviżibilità taċ-ċens tirrendi lill-ko-enfitewta konsorti fl-utili dominju, u tagħtih id-dritt tar-retratt fil-każ ta' aljenazzjoni ta' biċċa mill-utili dominju.*

*Biex ikun hemm komunjoni ta' bir, huwa meħtieġ "sine qua non" li, tant taħt il-fond wieħed kemm taħt il-fond l-ieħor, ikun hemm biċċa sewwa mill-qiegħ tal-konka, b'mod li ikun jista' jingħad illi l-art, jew il-fond tal-bir, hija posseduta "in solidum", jiġifieri indiviżament. F'każ simili, soltu jkun hemm bokka minn fond u bokka mill-fond l-ieħor, biex jittieħed l-ilma fil-konka komuni.*

*Min ikun silef lir-retraent flus li servew biex jiġu depożitati bħala prezz tal-fond irkuprat, u jkun deher fiċ-ċedola ta' rkupru biex żamm il-privileġġ fuq il-fond irkuprat bħala garanzija tar-restituzzjoni tal-flus minnu mislufa, strettament ma għandux ebda relazzjoni ġuridika mar-retraent; imma b'dana kollu ma jistax jiġi liberat għal kollox mid-domanda tar-retraent għar-rivendizzjoni tal-fond; u għalhekk jagħmel tajjeb ir-retraent li iħarrek anki lil dak l-iżburżant għall-interess li jista' jkollu. Fil-każ preżenti l-mutwant ġie kundannat, bħala kreditur privileġġjat fuq il-fond irkuprat, biex ikun preżenti fuq l-att tar-rivendizzjoni u ta' l-iżbank konsegwenzjali, speċjalment għall-fini ta' kwalunkwe kun-*

*sens li jkun mektieb li huwa jippresta, jekk l-iżbank isir mir-retratturju, u tal-kanċellament tal-privileġġ.*

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li bih l-atturi, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, wara illi ppremetta illi l-attur Paolo Schembri, b'ċedola ta' retratt u ta' dritt ta' preferenza fl-aljenazzjoni ta' l-utili dominju, preżentata fir-Reġistru ta' dina l-Qorti fit-12 ta' Mejju 1950, li kopja tagħha hija annessa mal-proċess (dok. A), irkupra mill-poter tal-konvenuta Rosina Bonnici d-dar nri. 2 u 2A, Triq iż-Żurrieq, Birżebbuġa, u illi l-konvenuta ma aċċedietx għar-rilaxx ta' dana l-fond, talab illi l-konvenuti, jew min minnhom, prevja d-dikjarazzjoni illi ċ-ċedola ta' rkupru u ta' dritt ta' preferenza fuq imsemmija hija valida, jiġu kundannati jirrilaxxjaw l-imsemmi fond numri 2 u 2A, Triq iż-Żurrieq, Birżebbuġa, a favur ta' l-attur. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi b'ċedola numru 32 tat-12 ta' Mejju 1950 l-attur eżerċita kontra l-konvenuta d-dritt ta' retratt u dak ta' preferenza fuq il-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, kif suġġett għall-ħlas ta' ċens annwu ta' 3s. 8d., rata ta' ċens akbar, u bil-prezz ta' £680; liema fond il-konvenuta kienet xtrat minn għand Victor Cassar Borg Olivier fl-4 ta' Ottubru 1949 fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg Olivier. L-attur eżerċita dak l-irkupru bit-titolu ta' preferenza, billi huwa hu proprjetarju ta' fond adjaċenti għal dak rkuprat, jiġifieri nru. 3 Triq iż-Żurrieq, Birżebbuġa, li hu suġġett għall-ħlas ta' 4s. fis-sena bħala rata *taċ-ċens akbar li għalih*, tant il-fond tiegħu kemm dak irkuprat, huma suġġetti; kif eżerċita wkoll dak l-irkupru, bit-titolu ta' konsorzju, billi bejn dawk iż-żewġ fondi fuq imsemmijin hemm ġiebja ta' l-ilma komuni għall-istess żewġ fondi;

Illi l-konvenuta topponi t-talba ta' l-attur; mhux biss, imma tissottometti wkoll, preliminarment, illi ċ-ċedola ta' rkupru magħmula mill-attur hija nulla, u konsegwentement huwa null l-istess irkupru, billi tallega li ma sarx id-depożitu favur tagħha;

Ikkunsidrat dwar din l-eċċezzjoni;

Illi, kif jidher mill-kuntratt tal-bejgħ fuq imsemmi (fol.

39), il-konvenuta xtrat il-fond fil-kwistjoni bil-prezz ta' £690, li minnhom hija ssellfet £600 fuq l-istess att ta' bejgħ minn għand il-konvenut, u l-konvenuta kkawtelat favur il-konvenut, bl-aċċettazzjoni ta' dan, ir-restituzzjoni ta' din is-somma mislufa, billi ipotekat favur tiegħu l-beni kollha tagħha preżenti u futuri in ġenerali, minbarra l-privileġġ fuq dak il-fond skond il-liġi; tant li l-konvenut ħallas, b'delegazzjoni tal-konvenuta, huwa stess dik is-somma ta' £600 lill-bejjiegħ Cassar Borg Olivier, bl-animu li jkun jista' jitfruwixxi mill-privileġġ fuq l-istess stabili akkordat mill-liġi (fol. 39 tergo). Minħabba f'dina ċ-ċirkustanza l-attur iddepożita l-prezz tal-bejgħ u l-interessi legali fuqu; l-ispejjeż l-oħra ma ddepożitahomx, għaliex iddikjara li ma kienx jaf jekk saru; biex jittieħdu liberament mill-konvenuta jew mill-konvenut, skond min minnhom kellu d-dritt jeħodhom. Il-konvenuta tissottometti li l-attur ma għamelx depożitu favur tagħha, jew aħjar, kif fissret oralment fit-trattazzjoni tal-kawża, u wkoll fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha, li d-depożitu ma ġiex magħmul mill-attur biex jingħata liberament lilha, imma ġie vinkolat għall-konkors tal-volontà tal-konvenut, li ma huwiex ir-retrattarju, imma biss l-żburżant ta' parti mill-prezz;

Ikkunsidrat;

Illi skond id-dispożizzjoni ta' l-art. 1499 tal-Kodiċi Ċivili, f'każ ta' rkupru legali r-retraent għandu, flimkien maċ-ċedola ta' rkupru, jew fi żmien għaxart ijiem minn dak tal-preżentata tagħha, iqiegħed il-Qorti, fost flus oħra, il-prezz tal-bejgħ li ta lok għall-irkupru. L-attur uniforma ruħu ma' din iddispożizzjoni, kif jidher miċ-ċedola fuq imsemmija (fol. 5). Il-konvenuta tissottometti li l-attur ma effettwa ebda depożitu favur tagħha. Kif jidher mill-istess ċedola, din l-allegazzjoni mhijiex korretta. L-attur iddepożita favur il-konvenuta; biss huwa ma ddepożitax esklużivament favur tagħha, imma favur tagħha u favur il-konvenut, biex bejniethom jaraw min minnhom kellu jiżbanka l-flus depożitati. Il-konvenuta tosserva li depożitu simili mhuwiex liberu, imma jinsab vinkolat għall-konkors tal-volontà tal-konvenut, li mhuwiex retrattarju;

Illi l-fatt li d-depożitu jsir kontra tnejn ma jġibx propjament li l-istess depożitu jkun vinkolat, għaliex dak li għandu jieħdu jista' jikkonsegwih liberament, kif esplicitament jin-

għad fiċ-ċedola. Il-kondizzjoni f'każ bħal dan tkun biss fissens li, qabel ma d-depożitu jiġi konsegwit minn wieħed, għandha tiġi sistemata l-pożizzjoni bejn iż-żewġ persuni li favur tagħhom isir id-depożitu. Għalhekk min jiddepożita favur tnejn biex id-depożitu jingħata lil min imiss ma jkunx qiegħed jimponi xi kondizzjoni vinkolanti dak id-depożitu. Veru huwa li d-depożitu ma għandux ikun vinkolat, bħala regola, imma jista' jingħata l-każ li r-retraent ikun jista' jinserixxi fiċ-ċedola xi modalità dwar il-konsegwiment tad-depożitu mingħajr ma jiġi invalidat id-depożitu u r-retratt; u dan meta dik il-modalità tkun ġusta u ma tistax tiġi sostitwita b'sempliċi riżerva (Kollez. Vol. XXIX—II—754);

Illi minn dawn il-prinċipji tinżel il-konsegwenza li jekk il-modalità imposta mill-attur kienet ġusta, u ma tistax tiġi sostitwita b'riżerva, id-depożitu magħmul b'dik il-modalità għandu jiġi ritenut validu. Issa huwa ċar li d-depożitu kif magħmul mill-attur, fil-waqt li jikkawtela d-drittijiet u l-interessi ta' l-istess attur, ma jippreġudikax dawk tal-konvenuta. Dik il-modalità kien ġust li tintagħmel mill-attur, u dan ma setax jissostitwiha b'riżerva. Infatti, kif intqal, il-konvenut żamm favur tiegħu, fost drittijiet oħra, il-privileġġ fuq il-fond b'kawtela tar-restituzzjoni tal-flus minnu mislufa lill-konvenuta biex din setgħet tixtri l-fond, u dan il-privileġġ inħareġ fuq l-istess att tal-bejgħ, b'mod li l-attur, li bl-irkupru assuma l-vesti tal-konvenuta fuq dak il-fond, ġie li rkupra dan l-istess fond suġġett għal dak il-privileġġ (art. 1508 Kodiċi Ċivili), u fin-nuqqas tal-modalità kif minnu imposta l-attur kien ikun tenut quddiem il-konvenut li jirrifondi lil dana l-prezz ta' dan il-fond, is-£600 fuq imsemmijin, jew kwalunkwe parti minnu, jekk għal xi raġuni l-konvenuta kellha tonqos li tħallas l-istess somma lill-konvenut jew ma jkollhiex beni oħra biex tagħmel tajjeb bihom għal din ir-restituzzjoni. Minn naħa l-oħra, b'dik il-modalità ebda preġudizzju ma ġie impost lill-konvenuta. Hija tista' tiżbanka d-depożitu weħedha, jekk jagħtiha l-kunsens il-konvenut, wara li hija tagħtih, jekk irid, kawteli oħra għar-restituzzjoni tal-flus li sselfet minn għandu indipendentement mill-fond fil-kwistjoni li fuqu huwa għandu l-privileġġ b'kawtela ta' dik ir-restituzzjoni;

Ikkunsidrat fil-meritu;

Illi, kif ġa ntqal, l-attur eżerċita d-dritt ta' l-irkupru fuq l-fond fil-kwistjoni bit-titolu kollha validi skond il-liġi kompetenti lilu, u partikolarment dak ta' preferenza bħala konsorti fl-utili dominju, u dak ta' konsorti fil-fond stess;

Illi dwar l-ewwel titolu ġie pruvat li l-fond fil-kwistjoni jinsab mibni fuq biċċa minn tomna art li fis-27 ta' Ottubru 1864, fl-attijiet tan-Nutar Paolo Bosco, Gio Batta Marmarà ikkonċeda b'enfitewsi perpetwa lil Giovanni Cruci b'ċ-ċens ta' £1 fis-sena. Fuq din it-tomna art il-lum jinsabu mibnija diversi fondi, fosthom dak fil-kwistjoni u ieħor attigwu għalih, num. 3 Triq iż-Żurrieq, Birżebbuġa, proprjetà ta' l-attur, li fuqhom jinsab impost indiviżament l-imsemmi ċens ta' £1 fis-sena. Minn dana ċens intier ta' £1 il-fond in kwistjoni jħallas 3s. 8d. fis-sena, u dak ta' l-attur 4s. fis-sena. Ġie pruvat ukoll li Gio Batta Marmarà ikkonċeda dik it-tomna art b'enfitewsi b'kuntratt uniku, u li l-fondi li ġew mibnija fuq l-istess art, fosthom dak fil-kwistjoni u dak ta' l-attur, jinsabu flimkien suġġetti "pro indiviso" għaċ-ċens oriġinali ta' £1 fis-sena, u b'mod solidali. Taħt dan l-aspett l-attur huwa ko-enfitewta tal-fond fil-kwistjoni;

Illi l-ġurisprudenza patrija kienet sa ċertu żmien diskordi fuq il-kwistjoni jekk l-indiviżibilità tal-kanoni tikkostitwix jew le lil ko-enfitewti konsorti fl-utili dominju. Però l-ġurisprudenza prevalenti kienet irrisolviet il-kwistjoni f'sens affermativ, u l-ġurisprudenza l-aktar reċenti stabbiliet u assodat din l-opinjoni b'mod unanimi, fis-sens li ddikjarat li l-ko-enfitewta għandu d-dritt tar-retratt fil-każ ta' aljenazzjoni ta' biċċa oħra mill-utili dominju (Kollez. Vol. XXVIII — II — 538, 571; XXIX—I—526, 729, 848, 910; XXX—I—195; XXX—I—95. 394);

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi, u in vista ta' dak li ntqal qabel, l-attur, bħala ko-enfitewta, għandu d-dritt ta' preferenza biex jirkupra l-fond fil-kwistjoni bħala konsorti fl-utili dominju;

Illi dwar it-titolu l-ieħor, biex ikun hemm komunjoni ta' bir huwa meħtieġ "sine qua non" li, kemm taħt il-fond wieħed kemm taħt l-ieħor, ikun hemm biċċa sewwa tal-qiegħ tal-konka, b'mod li jkun jista' jingħad illi l-art, jew il-fond tal-bir, hija posseduta "in solidum", jiġifieri indiviżament. F'każ

simili soltu jkun hemm bokka minn fond u bokka mill-fond l-ieħor, biex jittieħed l-ilma fil-konka komuni (Kollez. XXIX —II—81);

Illi ġie pruvat b'sodisfazzjon tal-Qorti li taħt il-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, li hu dak fil-kwistjoni, u taħt il-fond ta' l-attur, anzi taħt il-fondi li ġew mibnija fuq it-tomna art li ġà ssemmiet, tinsab ġiebja li ġiet imħaffra xi tmenin sena ilu, meta l-fondi kienu kollha ta' sid wieħed, u minn dak is-sid; u ġiet hekk mibnija jew imħaffra biex kull wieħed mill-fondi jkun jista' jagħmel użu minn dina l-ġiebja komuni b'mod indiviżibili;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi, u uniformement għall-prinċipji fuq imsemmijin, l-attur għandu wkoll id-dritt li jirkupra l-fond ġa msemmi bħala konsorti minħabba l-komunjoni talbir;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut jissottometti illi huwa ma għandu ebda relazzjoni ġuridika ma' l-attur, billi ma huwiex ħlief sempliċi mutwant tal-flus li jkkostitwew in parti l-prezz talfond; u fid-dikjarazzjoni osserva li huwa ma għandu ebda vesti biex jaderixxi volontarjament għad-domandi ta' l-attur jew biex jiġi kundannat fuq iċ-ċitazzjoni. Strettament huwa veru li l-konvenut ma għandux relazzjoni ġuridika ma' l-attur. B'dana kollu huwa ma jistax jiġi liberat għal kollox middomandi ta' l-attur. Huwa jinsab salvagwardat fl-interessi tiegħu, għaliex ir-restituzzjoni tal-flus minnu mislufa lill-konvenuta tinsab kawtelata tant bl-ipoteka ġenerali tal-beni kollha preżenti u futuri tal-konvenuta, kif ukoll bil-privileġġ fuq il-fond fil-kwistjoni. Imma jekk dan il-privileġġ jispiċċa, kif għandu jispiċċa, bir-rivendizzjoni tal-fond mill-konvenuta lill-attur, huwa ma jibqgħalux ħlief l-ipoteka fuq imsemmija, li, f'nuqqas ta' beni oħra talvolta appartenenti lill-konvenuta, biex jagħmlu tajjeb għal dik ir-restituzzjoni, u f'ċerti kontinġenzi li qatt ma jistgħu jkunu impossibili, tista' ma tkunx biżżejjed biex teffettwa dik il-kawtela. Għalhekk għamel tajjeb l-attur li ħarrek lill-konvenut għall-interess li dan jista' jkollu fl-eżitu tal-kawża. Barra minn dan, il-preżenza tal-konvenut, fiċ-ċirkustanzi tal-każ, hija dejjem meħtieġa fil-kawża; mhux biex jiġi kundannat jirrilaxxja, kif sa ċertu punt talab

l-attur, imma għall-finijiet ta' l-eżitu tagħha, kif sejjer jingħad;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi (1) tirrespinġi l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuta, bl-ispejjeż kontra tagħha; (2) tiddikjara li hija valida ċ-ċedola ta' rkupru u ta' dritt ta' preferenza msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni; (3) tikkundanna lill-konvenuta biex tirrilaxxja favur l-attur il-fond imsemmi fl-istess att taċ-ċitazzjoni; (4) tikkundanna lill-konvenut bħala kreditur privileġġjat fuq dak il-fond li jkun preżenti għall-att tar-rivendizzjoni u ta' l-iżbank konsegwenzjali, speċjalment għall-finijiet ta' kwalunkwe kunsens li jkun meħtieġ li huwa jippresta, jekk isir mill-konvenuta, u tal-kanċellament tal-privileġġ fuq imsemmi. Salvi, jekk ikun il-każ, id-drittijiet tal-konvenuta għal-likwidazzjoni ta' l-ispejjeż talvolta dovuti lilha mill-attur skond il-liġi. L-ispejjeż fil-konfront bejn l-attur u l-konvenuta tħallashom din ta' l-aħħar; u fil-konfront bejn l-attur u l-konvenut l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa.