18 ta' Novembru, 1948.

Imħallef:

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Lorenzo Vella *versus* Giuseppe Bugeja Bonnici

Lokazzjoni — Enfitewsi — Kaċċa — "Jus Venandi" — Art. 1579 u 1580 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-konċessjoni ta' l-użu ta' raba' għal skop ta' kaċċa għal żmien determinat tammonta għal lokazzjoni ta' dak ir-raba'.

Il-liġi tagħna ma tagħmel ebda distinzjoni bejn diversi tipi ta' lokazzjoni itwal minn ċerti perijodi, ħlief fil-każ ta' użufruttwarji u possessuri ta' beni fedekommissarji u possessuri taħt titolu riżolubili, li ma jistgħux jagħmlu lokazzjonijiet għal aktar minn tmien snin fil-każ ta' beni rustiċi, u ta' erbgħa snin fil-każ ta' fondi urbani; u f'ċerti każi anki għal żmien ingas

Għalhekk il-lokazzjoni ta' fondi urbani u rustiċi tista' ssir għal kwalunkwe żmien, twil kemm ikun twil, purkè jkun determinat, u jkun jirriżulta minn att pubbliku jew skrittura privata jekk jeċċedi sentejn fil-każ ta' fondi urbani, jew erbgħa snin fil-każ ta' fondi rustiċi.

Biex lokazzjoni tiġi kunsidrata bħala konċessjoni enfitewtika, mhux biżżejjed li tkun saret għal żmien ta' aktar minn sittax-il sena, imma hemm bżonn ukoll illi tkun saret taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-liġi li jiggvernaw l-enfitewsi milli ma' dawk dwar il-lokazzjoni; u għalhekk, avvolja l-lokazzjoni ssir għal żmien li jeċċedi sittax-il sena, hija biżżejjed skrittura privata; u ma hemmx nullità tal-lokazzjoni mħabba nuqqas ta' formalità ta' l-att pubbliku li hu rikjest fil-każ ta' konċessjoni enfitewtika.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta illi huwa proprjetarju ta' żewġ kwoti indiviżi tal-għalqa msejħa "Ta' l-Aħrax ta' Għajn Tuta", fil-limiti tal-Mellieħa, li parti minnha ġiet għandu mill-wirt ta' missieru Carmelo Vella (dok. A), u l-parti l-oħra ġiet minnu akkwis-

tata per mezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paolo Pellegrini Petit tat-8 ta' April 1946 (dok. B); u illi l-komproprjetarj l-oħra ta' din l-għalqa, ad eċċezzjoni ta' l-awtur tiegħu u ta' Maria armla ta' Gio Maria Borg, li minn għandha xtara l-parti indiviża msemmija fid-dokument "B", kienu ikkonċedew lill-konvenut id-dritt ta' l-insib u kaċċa fuq l-imsemmija għalqa (dok. C); u illi l-istess konvenut u l-konvenuti l-oħra fil-kawża fuq l-istess meritu "Lorenzo Vella vs. Lorenzo Sammut et.", numru 459 ta' l-1945, kemm fid-depożizzjoni tagħhom kif ukoll fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet (dok. D), iddikjaraw illi bejn il-komproprjetarji ta' dina l-għalqa kienet saret riżerva tad-dritt ta' nsib u kaċċa għall-kondividenti kollha; talab li jiġi dikjarat u deċiż illi, bħala proprjetarju ta' żewġ kwoti indiviżi tal-għalqa "Ta' l-Aħrax ta' Tuta", huwa għandu dritt jużufruwixxi ruħu mir-riżerva li kienet saret bejn il-kondividenti ta' l-imsemmija għalqa, billi huwa jkun jista jonsob u jikkaċċja fi kwalunkwe qasam ta' dina l-għalqa, u billi l-awturi tiegħu ma kienux qatt ikkonċedew lill-konvenut il-"jus venandi"; bl-ispejjeż;

Omissis;

Peress li l-attur issolleva l-kwistjoni, kontra l-eċċezzjoni tal-konvenut, li hu għandu l-"jus venandi" fuq ir-raba' in kwistjoni, li kien akkwista in forza ta' skrittura privata tad-19 ta' Ottubru 1930, illi dina l-konċessjoni spiċċat billi ddekorrew aktar minn 16 il-sena minn mindu saret l-imsemmija konċessjoni, u l-lokazzjonijiet ma jistgħux isiru għal żmien itwal, u peress li l-perit irrelata preliminarment fuq din il-kwistjoni;

Tikkunsidra fuq l-istess kwistjoni, wara li rat l-imsemmija relazzjoni peritali maħlufa fit-8 ta' Mejju 1948, u semgħet lid-difensuri;

Illi in forza ta' l-iskrittura privata fuq imsemmija, li tagħha hemm kopja fil-fol. 12 tal-proċess, Vincenzo Vella u oħrajn ikkonċedew lill-konvenut, b'titolu ta' lokazzjoni għal skop ta' kaċċa, kif jirriżulta mill-perizja, l-użu tar-raba' in kwistjoni għal 22 sena żmien mill-15 ta' Awissu 1931, bil-qbiela ta' £2 fis-sena li jitħallsu b'lura fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, bil-fakoltà għall-konvenut li jtalla' ħitan fuq il-konfini u fuq kull parti oħra, u li jagħmel imnasab ġodda u

dak kollu li jidhirlu opportun, imma bl-obbligu li jsewwi bi spejjeż tiegħu l-ħsara li jagħmel, u bl-użu tal-kamra fl-istess raba' għal żmien l-istaġun tal-ġamiem biss;

Illi l-pretensjoni ta' l-attur hija dik li l-"jus venandi" li l-konvenut akkwista in forza ta' l-imsemmija skrittura jammonta għal lokazzjoni, u skond il-liġi lokazzjoni ma tistax issir bi skrittura privata għal aktar minn 16-il sena; u għalhekk, billi għaddew aktar minn 16 il-sena, il-konċessjoni magħmula lill-konvenut in forza ta' l-imsemmija skrittura spiċċat;

Tikkunsidra;

Illi, kif sewwa sottomessa l-perit legali, id-dritt li l-konvenut akkwista li juża r-raba' in kwistjoni għall-kaċċa, kompriża l-kaċċa bl-ixkubetta u bix-xbiek, jew bil-mansab, jammonta għal lokazzjoni, u għandu jiġi regolat, kif issottometta l-attur, mil-liġi li tirregola l-lokazzjoni;

Illi però, il-liġi tagħna ma tagħmelx divjet għal-lokazzjoni itwal minn ċerti perijodi. Il-limitazzjonijiet fil-liġi tagħna huma dawk ta' l-art. 378 Kodiċi Ċivili, rigwardanti l-użufruttwarju, u ta' l-art. 1618 Kodiċi ċitat, rigwardanti l-possessuri ta' beni fedekommissarji u possessuri taħt titolu riżolubbli, li ma jistgħux jagħmlu lokazzjoni għal aktar minn tmien snin, trattandosi ta' fondi rustiċi, u għal aktar minn erba' snin, trattandosi ta' fondi urbani; u f'ċerti każi anki għal żmien anqas. Kif sewwa rrileva l-perit, rigward iż-żmien il-liġi tagħna tistabbilixxi li l-kiri ta' immobili li huwa bini għal żmien ta' iżjed minn sentejn, u ta' immobili li huwa raba' għal żmien ta' aktar minn erba' snin, għandu jsir b'att pubbliku jew b'kitba privata (art. 1277 (1) (e) Kodiċi ċitat). Għalhekk, skond il-liġi tagħna, meta ma jirrikorrux il-każijiet previsti fiċ-ċitati artikoli 378 u 1618 tal-Kodiċi Ċivili — li ma jirrikorrux fil-każ preżenti — tista', sija b'att publiku kemm ukoll bi skrittura privata, issir il-lokazzjoni ta' fondi urbani jew rustiċi għal kwalunkwe żmien, twil kemm hu twil, basta li dan iż-żmien ikun, naturalment, determinat, u għalhekk il-lokazzjoni tar-raba' in kwistjoni, li saret lill-konvenut għal 22 sena mill-15 ta' Awissu 1931 bl-iskrittura privata fuq indikata għadha sejra, u tagħlaq biss fl-1953;

Illi l-pretensjoni ta' l-attur lanqas ma tista' tiġi sostnu-

ta in bażi ta' dak li hemm provvdut fl-art. 1579 u 1580 tal-Kodići Ċivili, jiġifieri illi l-konċessjoni magħmula favur il-konvenut in forza ta' l-imsemmija skrittura kellha ssir b'att publiku għar-raġuni li għandha titqies bħala konċessjoni enfitewtika; u dana għaliex, kif sewwa wkoll issottometta l-perit, skond iċ-ċitat artikolu 1580 mhux biżżejjed li konċessjoni tkun saret għal aktar minn sittax-il sena biex tiġi kunsidrata enfitewtika, imma hemm bżonn li tkun saret ukoll taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli li jiggovernaw l-enfitewsi, milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri. Issa l-ftehim magħmul bl-iskrittura ċitata mhux biss ta' konċessjoni tad-dritt esklużiv tal-kaċċa fuq l-art in kwistjoni. Ma fihx il-kondizzjonijiet korrispondenti għal dawk li l-liġi tistabbilixxi għall-konċessjonijiet enfitewtiċi, u kwindi dak il-ftehim ma għandux jitqies bħala kuntratt ta' enfitewsi, u ma kienx hemm bżonn ta' l-att publiku;

Għal dawn il-motivi;

Tirrespinġi l-imsemmija kontro-eċċezzjoni ta' l-attur, u kwindi tidd kjara li l-lokazzjoni tar-raba' indikat fl-att taċ-ċitazzjoni magħmula esklużivament favur il-konvenut in forza ta' l-iskrittura privata tad-19 ta' Ottubru 1930 (dok. C, fol. 12), għadha sejra; u għalhekk;

Tirrespinġi t-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż.