30 ta' Ġunju, 1954.

L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Gregorio Fenech *versus* Michele Galea

Enfitewsi — Subenfitewsi — Retratt — Preferenza — Ċitazzjoni — Dokumenti — Ċedola ta' Rkupru — Liberazzjoni "Ab Observantia" — Komunjoni fiċ-Ċens — Servitù — Passaġġ — Tieqa — Bir — Servitù "Aquae Hauriendae" — Art. 1576 (3), 1595, 1512 (1) (b), 492 (3), 494, 506 (1) tal-Kodiċi Ċivili, u Art. 155 (2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Ir-retrattarju li jiġi azzjonat biex jirrivendi l-fond irkuprat kontra tiegħu ma jistax jopponi l-irritwalità taċ-ċitazzjoni u jitlob li jiġi liberat "ab observantia" fuq il-motiv li maċ-ċitazzjoni ma ġietx eżibita kopja taċ-ċedola ta' rkupru.

Id-dritt tal-preferenza lill-padrun dirett jingħata biss fil-każ ta' trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti b'titolu ta' bejgħ, ta' dazzjoni "in solutum", jew ta' subenfitewsi; u lill-enfitewta jingħata dak id-dritt fil-każ ta' trasferiment tad-dominju dirett b'titolu ta' bejgħ jew ta' dazzjoni "in solutum".

Kwantu, imbagħad, għall-komunjoni fiċ-ċens, il-liġi tagħti lill-enfitewta d-dritt tal-preferenza fil-każ ta' aljenazzjoni tad-dominju dirett, u mhux anki tad-dominju utili; u f'dan l-aħħar każ, l-enfitewta jista' jkollu biss id-dritt tar-retratt.

Meta si tratta ta' konċessjoni enfitewtika "ex novo", id-dritt tal-preferenza favur il-padrun dirett ma jeżistix.

F'kull konċessjoni ta' enfitewsi jew ta' sub-enfitewsi, il-jedd tar-rkupru legali jista', bħal fil-bejgħ, jiġi eżerċitat dwar l-utili dominju; imma biex il-konsorti fil-ħaġa aljenata jista' jeżerċita dan id-dritt, hemm bżonn li hu jkun jippossjedi dik il-ħaġa indiviżament u mingħajr distinzjoni ta' kwoti.

Is-servitù ta' passaġġ hija servitu diskontinwa, u ma tistax tiġi kostitwita ħlief per mezz ta' titolu; u għalhekk min jippretendi d-dritt ta' rkupru bażat fuq is-servitù ta' passaġġ ma għandux dak id-dritt jekk ma jippruvax dik is-servitù per mezz ta' dokumen-

ti, u ebda prova ma tirrizulta li s-servitù hija ta' passaġġ neċessarju.

Is-servitù ta' passaġġ hija servitù diskontinwa, u ma tistax tiġi kostituta bid-destinazzjoni ta' missier il-familja; u bħala li hija mnissla mill-fatt tal-bniedem, tagħti lok għar-retratt.

Il-fatt li bir ikun jinsab imbiegħed in parti taħt il-fond tar-retraent u in parti taħt il-fond irkuprat, u fiż-żewġ fondi jkun hemm ħerża tal-bir, hu biżżejjed biex jagħti d-dritt ta' rkupru; għax jekk ma hemmx komunjoni fil-bir, hemm tgur is-servitù "aquae hauriendae".

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, wara li jiġu mogħtija d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u meħud kwalunkwe provvediment opportun, peress li b'ċedola ta' eżerċizzju ta' preferenza u ta' rkupru preżentata f'dina l-Qorti fit-23 ta' April 1951 l-instanti rkupra minn għand il-konvenut, bit-titolu tal-komunjoni fiċ-ċens, tas-servitù passiva tat-twieqi u tal-passaġġ, u bil-komunjoni tal-bir, kif ukoll bi kwalunkwe titolu ieħor validu fil-liġi u lilu kompetenti, il-konċessjoni enfitewtika lill-istess konvenut magħmula minn għand Paolo Micallef u oħrajn, ta' porzjoni diviża tajba għall-bini mill-ġardina fil-limiti ta' Birkirkara, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka 103 qasab kwadri, konfinanti mit-tramuntana ma' prolungament ta' Braret Street, mil-lvant ma' beni ta' l-instanti, minn nofs inhar ma' beni ta' l-istess konċedenti, u mill-punent ma' proprjetà ta' l-aħwa Portanier, kif suġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £18, u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-oħra indikati fl-att tal-konċessjoni li ġie riċevut minn Nutar Angelo Sammut fit-8 ta' Novembru 1950; peress li, non ostante l-interpellazzjoni lilu magħmula bl-ittra uffiċjali tal-31 ta' Ottubru 1951, il-konvenut baqa' ma rrivendiex, il-konvenut jiġi kundannat minn dina l-Qorti jirrivendi u jirrilaxxja a favur ta' l-instanti l-konċessjoni enfitewtika tal-porzjoni diviża, tajba għall-bini, mill-ġardina f'Birkirkara, hawn fuq deskritta u dan peress li l-istess konċessjoni enfitewtika ġiet validament retratta per mezz taċ-ċedola msemmija tat-23 ta' April 1951, f'dak it-terminu perentorju li jiġi lilu prefiss għal dan l-iskop; u b'dana li, fil-każ li l-

istess terminu jiddekorri inotilment, is-sentenza mogħtija minn dina l-Qorti jkollha effett ta' rivendizzjoni għal kwalunkwe fini tal-liġi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-31 ta' Ottubru 1951, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, qabel xejn, il-konvenut joppona li l-attur ma pproduċiex kopja taċ-ċedola li biha rkupra l-fond in kwistjoni, u lanqas għamel riferenza għaliha; liema eċċezzjoni, mogħtija "*in limine litis*" u *mingħajr l-eċċezzjonijiet l-oħra*, tammonta għall-eċċezzjoni ta' irritwalità taċ-ċitazzjoni;

Illi skond l-art. 155 (2) Proċedura Ċivili, "flimkien maċ-ċitazzjoni għandhom jinġiebu d-dokumenti meħtieġa sabiex isaħħu t-talba". L-iskop ta' dina d-dispożizzjoni huwa li l-konvenut ikollu konjizzjoni sufficjenti tal-provi riżultanti mill-miktub, li bihom l-attur ikun bi ħsiebu jiddimostra l-fatti li fuqhom tkun bażata d-domanda, u jkun imqiegħed f'pożizzjoni li jiddefendi ruħu; għalhekk il-konvenut ma jistax jitlob il-liberazzjoni tiegħu, lanqas "ab observantia", meta dawk il-provi jkunu ġa minnu magħrufa; għaliex f'dan il-każ l-ebda preġudizzju ma jkun sofra minn nuqqas ta' eżibizzjoni tad-dokumenti. F'dan is-sens hija l-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna (Kollez. XIII. 425; XXVIII—III—1221; XXXIII—I—535):

Illi, fid-dawl ta' dina l-interpretazzjoni, l-eċċezzjoni tal-konvenut mhix sostenibili, peress li bl-imsemmija ċedola hu kien ġie regolarment notifikat fil-15 ta' Marzu 1951, xhur qabel ma saret il-kawża odjerna;

Illi, fil-meritu, il-konvenut iddikjara li hu pront jirrivendi l-fond lill-attur malli dana jipprova t-titoli tad-dritt minnu eżerċitat;

Illi biċ-ċedola fuq riferita l-attur qiegħed jeżerċita d-dritt ta' preferenza minħabba komunjoni fiċ-ċens, u d-dritt tar-retratt bit-titolu tas-servitu attiva tal-passaġġ u ta' tieqa, u ta' komunjoni tal-bir;

Illi, għall-kjarezza tat-trattazzjoni, hu xieraq li dawn id-diversi titoli jiġu eżaminati separatament;

Illi, rigward id-dritt ta' preferenza, dan jingħata lill-

padrun dirett fil-każ biss ta' trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti b'titolu ta' bejgħ, ta' dazjoni "in solutum", jew ta' subenfitewsi; u lill-enfitewta jingħata dak id-dritt f'każ ta' trasferiment tad-dominju dirett b'titolu ta' bejgħ jew ta' dazjoni "in solutum" (art. 1595 Kodiċi Ċivili). Bħala padrun dirett l-attur, għad li, fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Sammut tal-11 ta' Novembru 1947 (fol. 56), kien xtara d-dirett dominju gravanti fuq il-fond in kwistjoni, mhux intitolat għall-preferenza. għaliex iċ-ċens fuq dana l-fond kien ġie mifdi fl-atti ta' l-istess nutar tas-6 ta' Ottubru 1950 (fol. 59), u anki għaliex it-trasferiment lill-konvenut ma sarx b'wieħed mit-titoli speċifikati fl-art. 1595 (1) fuq ċitat. Hawn, del resto, ta' min jinnota li l-attur, la fiċ-ċedola u lanqas fiċ-ċitazzjoni, mhux qiegħed jinvoka dana d-dritt ta' preferenza bħala padrun dirett. Kwantu, imbagħad, għall-komunjoni fiċ-ċens, kif ġie fuq rilevat, il-liġi tagħti lill-enfitewta d-dritt tal-preferenza fil-każ ta' aljenazzjoni tad-dominju dirett, u mhux anki tad-dominju utili, u f'dan l-aħħar każ l-enfitewta jista' jkollu biss id-dritt tar-retratt (App. Ċiv. 15. 5. 1958 in re "Galea vs. Abela"). Issa, fil-fattispeċje si tratta ta' konċessjoni enfitewtika "ex novo", li indubbjament ma tagħtix lok għall-preferenza invokata mill-attur;

Illi, rigward l-irkupru, l-art. 1576 (3) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "f'kull konċessjoni ta' enfitewsi, jew ta' subenfitewsi. il-jedd ta' l-irkupru legali msemmi fis-subtitolu VI tat-Titolu VI ta' din it-Taqsima jista', bħal fil-bejgħ, jiġi eżerċitat dwar l-utili dominju. u jgħoddu għal dan l-irkupru d-dispożizzjonijiet ta' dak is-subtitolu sa fejn jistgħu jgħoddu..............." Issa, ir-retratt legali, fost persuni oħra, jingħata lill-konsorti (art. 1510 (1) (a) Kodiċi ċitat) fil-ħaġa aljenata, lil dawk, ċjoè, li jippossjeduha indiviżament u mingħajr distinzjoni ta' kwoti. Fil-każ taħt eżami, l-attur, apparti milli mhux konsorti fl-utili dominju tal-fond, mhux lanqas possessur "pro indiviso" minħabba d-diviżjoni tal-fond li kienet saret fl-atti ta' l-imsemmi Nutar Sammut fil-5 ta' Ottubru 1950 (fol. 58);

Illi minn dak li nqal jidher li l-attur mhux intitolat skond il-liġi jeżerċita d-dritt tal-preferenza fil-każ taħt eżami;

Illi, però, huwa qiegħed jeżerċita wkoll id-dritt ta' rkupru in forza tas-servitujiet fuq speċifikati u tal-komunjoni tal-bir;

Illi l-attur il-imsemmija ċedola jallega li parti tal-gardina minnu posseduta tgawdi dritt ta' passaġġ minn fuq il-porzjoni konċessa in enfitewsi lill-konvenut. Ta' dina s-servitù l-attur ma ġieb ebda prova dokumentali; u peress li din hija servitù diskontinwa (art. 492 (3) Kodiċi ċitat), ma tistax tiġi kostitwita ħlief per mezz ta' titolu (art. 506 (1) Kodiċi ċitat). *Ebda prova* ma ġieb l-*attur li si tratta ta' passaġġ* neċessarju; anzi mid-deskrizzjoni ta' l-imsemmija ġardina (fol. 61) jidher li hija jista' jkollha aċċess mit-tramuntana, minn prolungament ta' Braret Street;

Illi dejjem fl-imsemmija ċedola, l-attur jippretendi li fil-fond tiegħu hemm tieqa li tħares fuq il-porzjon tal-ġardina enfitewtikata lill-konvenut;

Fl-aċċess fuq imsemmi, il-Qorti kkonstatat li fil-fond ta' l-attur hemm speċi ta' gallinar mgħotti bl-injam u b'xi laned, u ġo fih hemm tieqa bl-inferrjata ta' żewġ filati kwadri tħares fuq il-fond irkuprat. Dina l-kamra kien għamilha Carmelo Micallef, missier l-awtur ta' l-attur (fol. 38), u meta l-*fond kollu nqasam u lill-attur ġiet assenjata l-parti deskritta* fid-dokument fol. 58, dik it-tieqa saret soġġezzjoni fuq dik il-parti mill-fond li messet lill-eredi l-oħra, u dana peress li dik it-tieqa hija, skond l-art. 492 Kodiċi ċitat, kontinwa u apparenti, u setgħet is-servitù relativa tkun kostitwita anki bid-destinazzjoni ta' missier il-familja (art. 494 Kodiċi ċitat). *Dina hija servitù mnissla mill-fatt tal-bniedem*, u *għalhekk* tagħti lok għar-retratt (art. 1512 (1) (b) Kodiċi ċitat);

Illi l-attur jinsisti wkoll li ż-żewġ porzjonijiet ta' l-imsemmija ġardina għandhom bir komuni. Mix-xhieda ta' Carmelo Micallef (fol. 38 tergo) jirriżulta li l-bir in kwistjoni fih tliet ħereż, li minnhom waħda qiegħda fl-għalqa, waħda fil-*fond ta' l-attur*, u *l-oħra fil-post kontigwu*, fil-kantuniera, u tmiss mal-ħajt tal-bitħa ta' l-attur. Ix-xhud kien niżel f'dan il-bir, u ddikjara li jibqa' ħiereġ u jestendi ruħu anki taħt

l-għalqa (fol. 39). Mill-jidher, il-bir jinsab innħaffer in parti taħt il-fond ta' l-attur u in parti taħt dak tal-konvenut; u dan hu biżżejjed biex joħroġ id-dritt ta' rkupru; għaliex, jekk anki ma hemmx komunjoni, fil-bir, hemm żgur servitù "aquae hauriendae";

Illi konsegwentement l-attur huwa intitolat jeżerċita d-dritt ta' rkupru fuq il-fond in kwistjoni;

Illi, però, il-konvenut jippretendi li ma għandux ibati ebda parti mill-ispejjeż tal-kawża, peress li l-attur ma kienx tah minn qabel l-informazzjonijiet meħtieġa biex jiġġustifika t-titoli tiegħu. Hawn ta' min josserva illi dawn it-titoli ta' l-attur mhux kollha kienu fondati, u l-oħrajn ma kienux tant ċari li l-konvenut ma setax jiddubita minnhom u jirrivendi l-fond mingħajr ma jkollu minn għand l-attur il-prova tagħhom; ma jirriżultax li l-konvenut kien il-kaġun li saret il-kawża, għalhekk ma għandux ibati ebda spiża fil-meritu;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità taċ-ċitazzjoni, opposta mill-konvenut; spejjeż kontra tiegħu;

U tilqa' t-talba ta' l-attur, billi tikkundanna lill-konvenut jagħmel favur l-attur ir-rivendizzjoni mitluba fi żmien għaxart ijiem mill-ġurnata li jkunu ġew likwidati, u mħallsin jew depożitati skond il-liġi, l-ispejjeż leġittimi dovuti lill-attur in konnessjoni ma' l-akkwist li ta lok għar-rkupru; u jekk iż-żmien prefiss jgħaddi inutilment, ir-rivendizzjoni għandha tiftiehem li saret b'effett ta' din is-sentenza. L-ispejjeż jitħallsu mill-attur.