5 ta' Marzu, 1964.

Imħallfin :

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

Nobbli Carmelo Zammit Gauci *versus* **Kan. Edoardo Gatt et.**

Enfitewsi — Morożità fil-Ħlas taċ-Ċens — Devoluzzjoni tal-Fond Enfitewtiku — Patt Kommissorju — Indiviżibilità — Att Rikonjitorju — Rinunzja — Art. 664 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

***F'kawża** ta' devoluzzjoni ta' fond enfitewtiku favur il-padrun dirett minħabba morożità fil-ħlas taċ-ċens, ma hemmx bżonn li jkunu mħarrkin il-possessuri kollha tal-fond; u dan in vista ta' l-indiviżibilità taċ-ċens, billi sentenza mogħtija in kontestazzjoni ta' wieħed mill-koenfitewti tagħmel stat fil-konfront tal-possessuri kollha.*

***Huwa** biss in kontestazzjoni ma' l-attwali possessuri tal-fond enfitewtiku li jistgħu konvenjentement u eżawrjentement jiġu diskussi t-titoli tal-padrun dirett għar-restituzzjoni tal-fond u r-raġunijiet*

tal-possessuri in opposizzjoni ghad-devoluzzjoni mitluba.

La l-att rikonjitorju, u lanqas il-fatt li l-padrun dirett jirċievi minn ghand xi koenfitewta rata ta' ċens, ma jipproduċu rinunzja ghall-indivizibbiltà, jekk ma jkunx hemm stipulata rinunzja espressa ghal dik l-indivizibbiltà.

Jekk, però, tkun diffiċli l-prova li ġie mħarrek almenu wiehed mill-enfitewti ta' kull wahda mill-porzjonijiet li fihom oriġinarjament kien ġie diviż il-fond enfitewtiku, ammenokkè l-padrun dirett ma jkunx irid jitlob l-enfitewti kollha tal-fond, ma hux il-każ li tiġi respinta t-talba ghad-devoluzzjoni tal-fond, imma li jiġi eżaminat jekk id-diffikultajiet inkontrati biex jiġu stabbiliti l-possessuri tal-fond jistghux jiġu eliminati in bażi ghall-provi mressqin; billi jiġi nkarikat perit ghal dan l-oġġett, anki, ghall-bżonn, mill-Qorti "ex officio".

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ghall-Gżejjer ta' Ghawdex u Kemmuna fil-Kompetenza Superjuri bhala Qorti taċ-Ċivil, li biha, billi b'seba' atti separati li saru ghand in-Nutar Aloisio Cremona Magri fit-13 ta' Lulju 1715, Ignazio Muxi kkonċeda in enfitewsi perpetwa lil Luca Farrugia u ohrajn it-territorju maghruf "Il-Qasam" sive "Ta' Muxi", sive "Ta' Manġun", fil-limiti tal-Qala, tal-kapaċità kumplessiva ta' ċirka tmint imdiet, tnax-il tomna u siegh, konfinat mit-tramuntana ma' xatt il-bahar, minn nofsinhar mat-triq, u mil-lvant ma' l-entrata (dok. No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7); u billi l-konvenuti, attwali possessuri tal-fond fuq imsemmi, jinsabu moruži fil-hlas taċ-ċens relativ ghal iżjed minn tliet skadenzi, ghalkemm ġew interpellati ghal dana l-oġġett, kif jiġi pruvat fil-kors tal-kawża, u ghalhekk inkorrew il-kaduċità ta' l-enfitewsi; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, u wara li jiġu moghtija l-provvedimenti opportuni, talab li jiġu dikjarati mahlulin u riżoluti l-konċessjonijiet enfitewtiċi tar-raba' fuq imsemmi "Ta' Muxi", moghtija bis-seba' attijiet fuq imsemmija ghand in-Nutar Aloisio Magri Cremona fit-13 ta' Lulju 1715, billi l-konvenuti naqsu li jhallsu ċ-ċens ta' l-istess raba' ghal iżjed minn tliet snin, kif ahjar jiġi pruvat fil-kors tal-kawża; u in konsegwenza li tiġi dikjarata operata favur l-attur id-devoluzzjoni tal-fond fuq imsemmi "Ta' Mu-

xi'' bil-benefikati u m'ljoramenti kollha hemmhekk eżisten-ti; u suċċessivament, illi l-istess konvenuti jiġu kundannati jħallsu lill-attur, u indiviżibilment bejniethom, is-somma ta' £218. 14. 0 bħala ċens tar-raba' fuq indikat, dekors mill-Milied 1929 inkluživament sal-Milied 1946. Salvi drittijiet u azzjonijiet oħra; bl-ispejjeż, kompriż dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Jannar 1936;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-28 ta' Gunju 1952, li biha, fil-kontumaċja tal-kjamati fil-kawża Salvu Attard, Giuseppe Bartolo u Salvu Mizzi, ġiet miċħuda l-ewwel talba ta' l-attur, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi prodotti rriżulta illi b'seba' atti separati li saru għand in-Nutar Aloisio Cremona Magri fit-13 ta' Luljo 1715, Ignazio Muxi kkonċeda in enfitewsi perpetwa t-territorju msejjaħ "il-Qasam", sive "Ta' Muxi", sive "Tal-Manġun", fil-limiti tal-Qala............;

F'kull wieħed mill-imsemmija kuntratti ġie stipulat il-patt kommissorju għall-morożità fil-ħlas ta' tliet snin ċens;

Illi għal xi raġuni jew oħra li ma rriżultatx, u li l-attur stess iddikjara li ma setax joffri spjegazzjoni tagħha, fl-1896 saru mill-padrun dirett, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri, tlettax l-att rikonjitorju (Dok. 1 sa 13, fol. 75 sa 96 tal-proċess), fejn l-imsemmi territorju "Ta' Muxi" sive "Il-Qasam", sive "Il-Manġun" ġie kunsidrat maqsum f'għaxar porzjonijiet, fejn id-diversi enfitewti ta' allura ddikjaraw li huma possessuri ta' waħda mill-għaxar porzjonijiet ta' l-imsemmi territorju, li ġiet speċifikata f'kull att, u rrikonoxxew bħala padrun dirett lill-Avukat Gioacchino Zammit Gauci, awtur ta' l-attur, u obligaw ruħhom li jħallsu lilu ċ-ċens f'Għawdex; u dan mingħajr preġudizzju tad-drittijiet tal-partijiet kontraenti derivanti mill-att oriġinarju taċ-ċens magħmul fl-atti tan-Nutar Aloisio Cremona Magri; u fost il-patti stipulati ġie konvenut il-patt kommissorju minħabba morożità fil-pagament taċ-ċens għal tliet snin u s-solidarjetà bejn il-koenfitewti ta' kull porzjon għall-pagament taċ-ċens versu l-padrun dirett;

Illi l-attur il-lum qiegħed jitlob ix-xoljiment tal-kuntrat-

ti enfitewtiċi magħmula fl-atti tan-Nutar Aloisio Cremona Magri fuq imsemmija minħabba morożità fil-pagament taċ-ċens għal aktar minn tliet snin, u t-talba tiegħu l-lum tinsab diretta kontra l-konvenuti Perit Carmelo Attard..........;

Illi ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi f'dan il-ġudizzju ma ġewx ċitati l-enfitewti u l-possessuri kollha tat-territorju li ġie konċess in enfitewsi bil-kuntratti fuq imsemmija; iżda l-attur jippretendi illi għall-fini tad-domanda tad-devoluzzjoni ma hemmx bżonn li jiġu ċitati l-possessuri kollha tal-fond enfitewtiku, in vista ta' l-indiviżibilità taċ-ċens;

Infatti, ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, b'sentenza tal-10 ta' Mejju 1926 fil-kawża "Giuseppe Bugeja vs. Professur Saċ. Gonzi" (Vol. XXVI, P. I, paġ. 481), fuq l-awtorità tal-Voet, Amato, Molina, Uzzo u oħrajn, illi ma hemmx bżonn li jiġu koinvolti fil-ġudizzju tad-devoluzzjoni l-possessuri kollha tal-fond, in vista ta' l-indiviżibilità taċ-ċens, billi sentenza mogħtija fil-kontestazzjoni ta' wieħed mill-koenfitewti tagħmel stat fil-konfront tal-possessuri kollha. Anki l-ġurisprudenza taljana segwiet dan il-prinċipju. "E' stato deciso che non occorre promuovere la azione di devoluzione contro tutti i possessori del fondo enfiteutico" (App. Napoli 23 febb. 1900, Foro e Rip. 1900, voce Enfiteusi, n. 62, ċitata mid-De Pirrio, Della Enfiteusi, para. 64, paġ. 308. no. 48, li jgħid "queste decisioni muovono dal concetto della indivisibilità del canone");

(Għalhekk l-attur, b'nota tat-13 ta' Ġunju 1951, issottometta lista ta' għaxar porzjonijiet li fiha ġie kunsidrat maqsum it-territorju msemmi fiċ-ċitazzjoni fl-atti rikonjitorji ġa msemmija, bl-indikazzjoni tar-relativi enfitewti ta' kull porzjoni li, skond il-fehma tiegħu, irriżultaw mill-istess atti rikonjitorji, minn notamenti ta' l-amministrazzjoni tal-familja ta' l-attur, u in parti mix-xhieda mismugħa f'din il-kawża;

Iżda, kif sewwa ssottomettew il-konvenuti fin-nota tagħhom, ir-reġistri tal-familja ta' l-attur ma jistgħux iservu ta' prova, għaliex difettużi u insuffiċjenti, kif jidher mill-fatt illi f'din il-kawża kellhom jiġu msejħa fil-kawża ħafna nies li fil-bidu ma kienux ċitati, mentri l-attur irrinunzja għall-atti in kwantu diretti kontra ħafna oħra li oriġinarjament ġew

ċitati, u kif jidher ukoll mill-itt:a dok. 'C' prodotta fil-fol. 150 tal-proċess;

Barra dan, ma nġiebet ebda prova, dwar bosta minn dawk l-enfitewti li dehru fuq l-atti rikonj·torji u li ġie ċitat f'din il-kawża l-wirt battal tagħhom, li l-pussess ta' xi parti mill-fond enfitewtiku għadu fl-istess kustodja li huwa neċessarju għall-fini ta' l-azzjoni tad-devoluzzjoni; billi ġie deċiż :— "E' soltanto in contestazione degli attuali possessori del fondo enfiteutico, i quali sono i veri, per non dire gli unici, interessati nella domanda di scioglimento dell'enfiteusi e della conseguente devoluzione del fondo al padrone diretto, che si possono convenientemente ed esaurientemente discutere i titoli degli attori alla restituzione dell'immobile e le ragioni dei possessori in opposizione alla chiesta devoluzione" (App. "Barone Azzopardi Zammit vs. Salv. Gauci", 25 ta' Frar 1920, Vol. XXIV, P. I, pag. 367);

Però, apparti dana kollu, ma jidherx illi l-attur irnexxielu jipprova illi kull waħda mis-seba' porzjonijiet, li fihom kien diviż oriġinarjament il-fond in kwistjoni fis-seba' atti enfitewtiċi oriġinarji, hija rappreżentata f'dan il-ġudizzju minn wieħed jew l-ieħor mill-konvenuti jew kjamati fil-kawża;

Infatti, jekk hu korrett li jingħad illi, biex l-attur jottjeni d-devoluzzjoni tal-fond in kwistjoni, in vista ta' l-indiviżibilità taċ-ċens, hu biżżejjed li jiġi ċitat wieħed mill-possessuri attwali jew enfitewti ta' kull waħda mis-seba' porzjonijiet oriġinali, ma jistax jingħad l-istess ħaġa jekk jiġu ċitati wieħed jew aktar mill-possessuri ta' kull waħda mill-għaxar porzjonijiet li fih ġie diviż il-fond skond l-atti rikonjitorji fuq imsemmija;

Hu wisq importanti li ma jiġix minsi l-fatt illi, għalkemm il-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni jikkostitwixxi u hu magħruf bħala territorju wieħed "Ta' Muxi", sive "Il-Qasam", sive "Tal-Mangun", pure, meta dan it-territorju ġie mogħti ċens, għalkemm ġie mogħti ċens f'ġurnata waħda, ġie maqsum f'seba' porzjonijiet differenti, tal-kejl differenti, mogħti b'ċens differenti, lil persuni diversi, u b'seba' kuntratti differenti; sikkè ma hemm l-ebda dubju illi kien hemm seba' kuntratti, ossija seba' konċessjonijiet enfitewtiċi separati u distinti.

Għalhekk, iċ-ċens stabbilit f'kull wieħed mis-seba' konċessjonijiet enfitewtiċi kien u baqa' wieħed u indiviżibili, *non ostanti* l-atti rikonjitorji li saru wara;

Infatti, ma rriżultax illi l-padrun dirett irrinunzja jew *ħall lil xi ħadd minn* dina l-indiviżibilità, billi la l-att rikonjitorju u lanqas il-fatt li l-padrun dirett kien irċieva minn għand xi koenfitewti rata ta' ċens, kif ġie kostantement rilevat, ma jipproduċux rinunzja għall-indiviżibilità (Vol. XXI—II—531; XVIII—II—97; u XXIV, pag. 124 u 168). Meta saru l-atti rikonjitorji fl-1896, għalkemm il-partijiet li ħadu parti fihom stipulaw is-solidarjetà fil-ħlas taċ-ċens ta' dik il-*porzjon li ssemmiet* f'kull att rikonjitorju, pure l-enfitewti li ħadu parti fihom ma ġewx liberati mis-servitù ta' l-indiviżi*bilità taċ-ċens* konvenuta fl-att oriġinarju; anzi ġie espressament stipulat f'kull wieħed minn dawk l-atti rikonjitorji illi kull ma kien qiegħed isir kien bla preġudizzju tad-drittijiet naxxenti mill-att enfitewtiku oriġinarju fl-atti tan-Nutar Alojsio Cremona Magri, tant favur id-direttarju kemm favur l-enfitewti, u għalhekk kull wieħed minnhom baqa' tenut għaċ-ċens intier tal-porzjonijiet kif stipulat oriġinarjament. Infatti ma sar ebda ftehim li kienu qegħdin jiġu maħlulin minn dina l-indiviżibilità;

Lanqas jista' jingħad illi, meta l-partijiet fl-atti rikonjitorji ikkonvenew il-patt tas-solidarjetà fil-ħlas taċ-ċens, huma kienu qegħdin jestendu l-vinkolu tas-solidarjetà derivanti mill-indiviżibilità taċ-ċens anki għaċ-ċens kollu illi kien jaggrava kull porzjoni msemmija fl-istess att rikonjitorju. Se maj, b'dak il-patt tas-solidarjetà l-enfitewti kienu qegħdin jaggungu obligu ieħor, u ċjoè li jħallsu, oltre ċ-ċens tal-porzjon oriġinali rispettiva, anki ċ-ċens ta' l-enfitewti l-oħra li ħadu parti fl-att rikonjitorju; però is-solidarjetà pattwita fl-atti ri*konjitorji ma* ġġibx għall-indiviżibilità taċ-ċens li kien jaggrava kull waħda mill-għaxar porzjonijiet tat-territorju in kwistjoni msemmija fl-atti rikonjitorji (art. 1165 tal-Kodiċi Civili); u, għad-differenza ta' l-indiviżibilità, ma testendix għall-werrieta. Għalhekk ma jistax jingħad il-lum, wara li għaddew aktar minn ħamsin sena mill-atti rikonjitorji fuq imsemmija, u għalhekk il-maġġur parti ta' dawk il-porzjoni-

jiet għaddew f'idejn il-werrieta u aventi kawża ta' l-enfitewti li kkonvenew dik is-solidarjetà, illi l-possessuri ta' kull waħda mill-għaxar porzjonijiet huma marbuta bis-saħħa ta' l-att tas-solidarjetà konvenuta fl-att rikonjitorju. Għalhekk ma jistax l-attur, in vista ta' dak il-patt, jiċċita wieħed jew aktar mill-possessuri ta' kull porzjon imsemmija fl-atti rikonjitorji għall-fini tad-devoluzzjoni; għaliex f'dan il-każ ma jkunx applikabili l-prinċipju stabbilit bis-sentenzi fuq ċitat, li, kif ingħad, huma bażati fuq l-indiviżibilità taċ-ċens;

Għalhekk, sakemm l-attur ma jippruvax illi huwa ċen i almenu wieħed mill-enfitewti ta' kull waħda mis-seba' porzjonijiet li fihom kien originarjament diviż il-fond, allura anke ma jridx jiċċita l-enfitewti kollha tal-fond, it-talba, kif inhi konċepita, ma tistax isseħħ, u għandha tiġi miċħuda. Diversament, jista' ben tajjeb jagħti l-każ illi xi waħda jew oħra mis-seba' porzjonijiet originali ma tkunx rappreżentata fil-ġudizzju;

-L-attur ma ġieb ebda prova la biex jidentifika l-porzjonijiet li jiffurmaw oġġett tal-konċessjonijiet enfitewtiċi li tagħhom qiegħed jitlob ix-xoljiment, u anqas biex jippreċiża liema mill-konvenuti huma enfitewti ta' waħda jew ta' l-oħra minn dawn il-porzjonijiet;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti u l-kjamati in kawża, u jiġu mogħtija provvedimenti biex jiġi nominat perit tekniku biex jidentifika l-fondi enfitewtiċi u l-parti li minnhom jippossjedu l-konvenuti u l-kjamati fil-kawża; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel domanda, dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni, jiġifieri dik relattiva għad-dikjarazzjoni tar-riżoluzzjoni tal-konċessjonijiet enfitewtiċi tar-raba' "Ta' Muxi", mogħtijin b'seba' attijiet riċevuti minn Nutar Aloisio Magri Cremona fit-13 ta' Lulju 1715, billi l-konvenuti naqsu li jħallsu ċ-ċens ta' l-istess raba għal iżjed minn tliet annati u konsegwentement tiġi dikjarata

operata favur l-attur id-devoluzzjoni tal-fond fuq imsemmi "Ta' Muxi" bil-benefikati kollha hemmhekk eżistenti;

Relativament għall-imsemmija l-ewwel domanda, l-Ewwel Qorti, qabel ma waslet għar-riġett tagħha bis-sentenza appellata, hadet diversi provvedimenti. L-ewwel provvediment kien in-nomina ta' perit bl-inkarigu li jidentifika l-fond u jindika l-persuni li qegħdin jippossjedu kull waħda mill-porzjonijiet li fihom l-istess fond gie diviż..............;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti rrespinġiet l-ewwel talba dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni, billi rraġunat li, sakemm l-attur ma jippruvax li huwa barrek almenu wieħed mill-enfitewti ta' kull waħda mis-seba' porzjonijiet li fihom kien oriġinarjament diviż il-fond, ammenokkè ma jridx jiċċita l-enfitewti kollha tal-fond, it-talba, kif inhi konċepita, ma tistax issehh u għandha tiġi miċhuda, għaliex diversament jista' jagħti l-każ li xi waħda jew oħra mis-seba' porzjonijiet oriġinali ma tkunx rappreżentata fil-ġudizzju. U kompliet tgħid, l-istess sentenza, li l-attur ma ġieb ebda prova, la biex jidentifika l-porzjonijiet li jiffurmaw oġġett tal-konċessjonijiet enfitewtiċi, li tagħhom qiegħed jitlob ir-riżoluzzjoni, u lanqas biex jippreċiża liema mill-konvenuti huma enfitewti ta' waħda jew ta' l-oħra minn dawn il-porzjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti ma tistax taqbel mal-mod kif bis-sentenza appellata ġiet provvduta l-ewwel talba dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni. Infatti, fl-istat tal-kawża meta ġiet differita għas-sentenza, jiġifieri meħudin in konsiderazzjoni l-provi prodotti, kif ġa preċedentement rilevati, il-Qorti ta' l-Ewwel Istanza, f'lok ma għaddiet biex tirrespinġi l-ewwel talba ta' l-attur, messha qabel eżaminat bil-mezzi li tagħtiha l-liġi jekk id-diffikultajiet minnha inkontrati setgħux jiġu eliminati in bażi għall-provi quddiemha mressqin. Fi kliem ieħor, l-Ewwe Qorti messha rrinnovat lill-perit tekniku l-inkarigu li kienet tagħtu bid-digriet fuq imsemmi tal-25 ta' Gunju 1948 (fol. 45 tergo); mhux biss għaliex dak l-inkarigu kien ġie sospiż bir-riżerva li jingħata mil-ġdid fi stadju susseġwenti, meta jinqala' l-bżonn, iżda anki għaliex iċ-ċirkustanzi kollha u l-

provi prodotti kienu jiġġustifikaw il-konferiment ta' dak l-inkarigu lill-perit tekniku mill-istess Qorti "ex officio", kif tinsab fakoltata mid-dispożizzjoni ta' l-art. 644 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Konsegwentement l-appell jisthoqqlu jiġi milqugh, u, ghal motivi suġġeriti mir-raġunijiet ta' ekonomija u mill-benefiċċju tad-doppju eżami, huwa spedjenti l-provvediment infraskritt;

Ghar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka s-sentenza appellata u tordna li l-atti jiġu rimessi lill-Ewwel Qorti sabiex tipproċedi oltre anki fuq l-ewwel domanda dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni, previja n-nomina ta' perit tekniku, fis-sens u ghall-finijiet tal-konsiderazzjonijiet premessi;

L-ispejjeż ta' din l-istanza jithallsu mill-konvenuti u mill-imsejhin fil-kawża fil-kwalità li jinsabu ċitati; dawk ta' l-ewwel istanza jibqghu riżervati ghall-ġudizzju finali.