2 ta' Marzu, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Salvatore Spiteri

versus

Francesco Saliba

Enfitewsi — Preskrizzjoni — Titolu — Pussess — Art. 2223 u 2225 tal-Kap. 23.

Min għandu titolu prekarju u jippossjedi l-ħaġa f'isem ħadd ieħor ma jistgħax, b'liġi, jippreskrivi favur tiegħu nnifsu; u kwindi, fost l-oħrajn, anki l-enfitewta, bħala li huwa wkoll hu possessur prekarju di fronti għad-dominju dirett, ma jistgħax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu l-ħaġa li qegħda għandu b'titolu ta' enfitewsi.

Iżda b'daqshekk ma hix eskluża milli tippreskrivi l-persuna li tkun akkwistat il-ħaġa minn għand il-possessur prekarju; u kwindi min jakkwista minn għand enfitewta jista' jippreskrivi. Fil-waqt li l-possessur prekarju ma jista' jippreskrivi qatt, u lanqas jista' jippreskrivi s-suċċessur tiegħu universali, l-aventi kawża partikulari tal-possessur prekarju jista' jippreskrivi.

Imma min jakkwista fond bħala suġġett għal ċens perpetwu minn għand min kellu biss ċens temporanju ta' dak il-fond, għandu dejjem l-ostakolu tal-vizzju tal-prekarjetà kwantu għad-dominju dirett, għax anki l-enfitewta perpetwu jippossjedi għan-nom tal-padrun dirett, u hu għalhekk possessur prekarju għar-rigward tad-dominju dirett. Per konsegwenza, min jakkwista fond bħala suġġett għal ċens perpetwu minn għand persuna li kellha biss ċens temporanju, ma jistgħax jippreskrivi l-perpetwità, u hu obligat jirrilaxxja l-fond lill-padrun dirett malli jagħlaq it-terminu taċ-ċens.

Għalkemm il-liġi tippreskrivi n-nullità tal-enfitewsi jekk mhix

magħmula b'att publiku, il-formalità tal-miktub ma hix ta' ostakolu għall-akkwist tal-enfitewsi bil-preskrizzjoni.

Għall-akkwist tal-proprijetà immobiljari bl-użukapjoni huma rikjesti diversi karattri, fosthom dak tal-univoċità; u biex jirrikorri dan il-karattru jeħtieġ li min ikun jippossjedi ikun jippossjedi b'mod li dak li kontra tiegħu tkun għaddejja l-preskrizzjoni jista' almenu jkun jaf li l-possessur ikun qiegħed jippossjedi b'ċertu titolu; u hekk, fil-każ ta' enfitewsi, jeħtieġ jiġi pruvat xi fatt esterjuri ta' pussess b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, li jiddifferixxi mill-pussess b'titolu ta' enfitewsi temporanea.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni ta' Salvatore Spiteri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati ta' Għawdex u Kemmuna (Kompetenza Superjuri Sede Ċivili) kontra Francesco Saliba, sabiex, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, peress illi l-attur xtara in forza ta' kuntratt tal-14 ta' April 1960 (ġa eżibit u markat dok. "A" fil-kawża "Salvatore Spiteri vs. Angelo Pace") fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, l-għalqa magħrufa bħala "tat-Taljola" sive "tal Lews" sive "tad-Dremxil" fil-limiti ta' Sannat, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka ħdax il-tomna, żewġ sigħan u tmien kejliet u tikkonfina mill-punent ma' trieq, minn nofsinhar in parti ma' trieq u in parti ma' beni tal-Gvern, u mit-tramuntana ma' beni ta' Federico Testaferrata de Noto; u peress li b'att tan Nutar Arnaldo Morello tal-5 ta' Settembru 1729 (dok. B ġa eżistenti fil-kawża "Salvatore Spiteri vs. Angelo Pace") l-awturi tal-venditur kienu ikkonċedew l-imsemmija għalqa in enfitewsi għal tliet ġenerazzjonijiet lil Francesco Muscat u Antonio Attard; u peress li din il-konċessjoni enfitewtika l-lum spiċċat, għaliex iżjed minn mitejn sena mill-ġurnata tal-istess konċessjoni enfitewtika; u peress li l-konvenut huwa l-aħħar subenfitewta ta' porzjoni minn din l-art, u preċiżament ta' tliet sigħan, meħudin b'kuntratt tal-14 ta' Frar 1950 fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo;

Jgħid il-konvenut għaliex (1) ma għandhiex tiġi dikjarata terminata u estinta l-imsemmija konċessjoni enfitewtika mogħtija b'att tan-Nutar Arnaldo Morello tal-5 ta' Settembru 1729, u għalhekk avverat ruħha l-konsolidaz-

zjoni tal-utili mad-dirett dominju tal-istess għalqa; (2) u konsegwentement għaliex ma għandux il-konvenut jiġi kundannat jirrilaxxja favur l-attur il-porzjoni tal-għalqa minnu posseduta bil-miljoramenti hemmhekk eżistenti, u dan f'terminu li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti; (3) għaliex ma għandhiex il-Qorti tinnomina nutar biex jippublika l-att tar-rilaxx fil-ġurnata, ħin u lok li tiddetermina l-istess Qorti, u ma għandhiex tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lil-kontumaċi fuq l-imsemmi att; (4) u għaliex ma għandux jiġi kundannat iħallas il-frutti kollha li ġabar mill-istess għalqa mill-ġurnata li tiġi ndikata fis-sentenza. Salvi azzjonijiet oħra, inklużi dawk għall-arretrati fiċ-ċens u għad-danni li jeżistu jew jistgħu jeżistu fil-fond enfitewtiku. (Din it-talba dwar il-frutti ġiet limitata għall-qbiela mill-jum tas-sentenza). Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Mejju 1960 u tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Awissu 1960; u bl-inġunzjoni tal-konvenut sabiex jidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-19 ta' Ottubru 1961, li biha ddeċidiet billi laqgħet it-talbiet tal-attur, l-aħħar waħda kif ridotta bil-verbal tiegħu tat-23 ta' Marzu 1961; u ddikjarat terminata u estinta l-imsemmija konċessjoni enfitewtika mogħtija b'att tan-Nutar Arnaldo Morello tal-5 ta' Settembru 1729, u li għalhekk avverat ruħha l-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dirett dominju tal-istess għalqa; u konsegwentement ikkundannat lill-konvenut jirrilaxxja favur l-attur il-porzjoni tal-għalqa minnu posseduta bil-miljoramenti hemmhekk eżistenzi, u dan f'terminu ta' xahrejn mill-ġurnata li fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat; u nnominat lin-Nutar Dottor Antonio Galea biex jippublika l-att tar-rilaxx fil-ġurnata tal-Erbgħa. 8 ta' Novembru 1961, fil-11 a.m., f'waħda mill-awli ta' dik il-Qorti, u nnominat lill-Avukat Dottor Anton Calleja sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi att, li għandu jiġi publikat a spejjeż esklużivament tal-attur; u kkundannat lill-istess konvenut a tenur tar-riduzzjoni ta' din l-aħħar talba li jħallas lill-attur somma ekwivalenti għall-qbiela tal-istess għalqa għall-perijodu kollu li huwa jibqa' jippossjediha mill-ġurnata ta' din is-sentenza sar-

rilaxx effettiv. L-ispejjeż kollha, stante ċ-ċirkustanzi, u speċjalment dik tal-konnessjoni tal-kawża ma' oħrajn skond il-ftehim tat-23 ta' Marzu 1961, jitħallsu terz mill-attur u żewġ terzi mill-konvenut. Dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi bl-att tan-Nutar Arnaldo Morello tal-5 ta' Settembru 1729, li kopja fotostatika tiegħu tinsab eżibita fil-fol. 12 tal-proċess nru. 71/1960 fl-ismijiet "Salvatore Spiteri vs. Angelo Pace" "Dnus Mauritius qm. Dni. Marini" ikkonċeda taħt titolu ta' enfitewsi l-utili dominju tal-klawsura "apptam. della Tagliola, positam in insula Gauli in regione denominata tal-Lews, sive tal-Grua, confinantem ab este cum bonis Ven. Cryptae suburbis civitatis Notabilis, a mez. et sepne. cum bonis dicti dni. concedentis, et ab occte. via publica at alia.". Din il-konċessjoni saret a favur ta' Francesco Muscat u Antonio Attard, "pro se et suis usque ad tertiam generationem masculinam vel femmininam, sew nominationem ad tertium haeredem non computatis dictis emphyteutis"; u biċ-ċens "annuum censum liquidandum prout infra";

Illi l-proprijetà ta' din il-klawsura, jew inkella, peress li għad ma sarx rilaxx effettiv, id-dirett dominju temporanju u sussegwenti proprijetà, flimkien mad-dritt tal-konsolidazzjoni tal-istess dirett dominju mal-utili dominju, għaddiet għand l-attur permezz tal-att tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-14 ta' April 1960, kontenenti trasferiment magħmul mill-aventi kawża minn l-imsemmi Vella, u ċjoè l-aħħar eredi li jikkomprendu t-tfal tal-Baronessa Violetta Scicluna, l-aħwa Testaferrata Abela Moroni Viani, l-aħwa Testaferrata Moroni Viani, u n-Nobbli Kavalier Francesco Gandolfo;

Illi fl-att imsemmi tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (fol. 10 tergo tal-proċess "Salvatore Spiteri vs. Angelo Pace") tidher dikjarazzjoni tal-vendituri fis-sens li fid-diversi passaġġi li saru dawn l-aħħar mitejn sena jew iżjed il-fond ġie dikjarat bħala suġġett għaċ-ċens ta' erbgħa u sebgħejn skud fis-sena, u drabi oħra għal wieħed u ħamsin skud fis-sena; u dan seta' jiġi spjegat billi setgħet saret xi espropriazzjoni qadima ta' xi parti mill-fond għattoroq; b'dan kollu l-vendituri bejniethom fl-aħħar erbgħejn

sena ċirka rċevew erbgħejn skud fis-sena bit-titolu ta' ċens *temporanju għall-imsemmija klawsura;*

Illi parti minn din il-klawsura ġiet fil-pussess tal-konvenut bis-saħħa tal-att tan-Nutar Francesco Refalo tal-14 ta' Frar 1950, li bih, wara li l-istess konvenut irretroċeda u ħassar att ta' bejgħ ieħor, billi nstab li kien xtara l-istess territorju minn għand persuna li ma kienetx il-proprijetarja, akkwista minn għand Giuseppe u Giuseppa miżżewġin Schembri minn dak inhar stess, bil-prezz ta' £60, il-biċċa raba' "tal-Lews" tal-kapaċità ta' ċirka tliet sigħan, "*suġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' ċirka erbgħa xelini u nofs*". Dawn ir-retroċessjoni u bejgħ ġew insinwati fir-Reġistru Publiku ta' Għawdex fl-14 ta' Frar 1960;

Billi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, relattiva għall-indiviżibbilità tal-azzjoni, ġiet irtirata bid-dikjarazzjoni tal-Avukat Dr. Francesco Masini tat-23 ta' Marzu 1961, il-kontestazzjoni prinċipali f'din il-kawża hija dik sorġenti mill-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kontemplata fl-art. 2245 tal-Kodiċi Ċivili;

Il-pretensjoni tal-konvenut hija abilment esposta fin-nota ta' Dr. Francesco Masini, u hija illi "huwa jista' jeleva b'suċċess il-preskrizzjoni deċennali, billi l-konċessjoni lilu magħmula bl-att fuq imsemmi tan-Nutar Francesco Refalo sservieh bħala titolu illi unit mal-bwona fede jiffurmaw l-elementi tal-użukapjone — preskrizzjoni din li sservieh ta' titolu għall-akkwist, mhux derivattiv mit-titolu tal-awtur tiegħu, imma li tikkostitwixxi mod oriġinarju tal-akkwist;

Il-konvenut, inoltre, jippretendi li l-każ preżenti jidħol fil-kwadru tal-"interversio possessionis" sanċita mil-liġi, u ċjoè dik avvenuta jew għal kawża provenjenti minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huwa għamel kontra d-drittijiet tal-proprijetarju;

Billi l-attur, in sostenn tat-teżi kuntrarja, iċċita s-sentenza fil-kawża "Nobbli Sir Filippo Sciberras pr. et. ne. vs. Antonio Ciantar" (Kollez. XXVI-II-526), il-konvenut issottometta *wkoll illi l-konsiderazzjonijiet li jiffurmaw il-*

bażi ta' dik is-sentenza, u ċjoè l-illiċejità tal-versjoni tal-pussess u l-kontinwazzjoni tal-vizzju tal-prekarjetà fil-possessur il-ġdid, huma nfondati. Infatti, huwa jgħid, l-inversjoni tal-pussess tista' tifforma bażi valida għall-preskrizzjoni kemm il-darba din topera ruħha bl-opera tat-terzi, in bwona jew in mala fede, purkè tissussisti l-bwona fede fl-akkwirent; u fit-tieni lok il-pussess prekarju akkwistat u gawdut, u kwindi leġittimament possedut, jista' jopera l-preskrizzjoni limitatament għall-istess drittijiet emerġenti minn dak il-pussess, jekk mhux għal drittijiet ulterjuri;

Għandu qabel xejn jiġi osservat illi, għalkemm fil-każ preżenti jirriżulta mutament ta' detenzjoni prekarja forma oħra ta' detenzjoni "in nome alieno", fis-sens illi l-utili dominju temporanju ġie dikjarat perpetwu, dan ma ġarax bil-modi prospettati mill-konvenut meta ddiskuta fin-nota tiegħu l-"interversio possessionis" prospettata mill-liġi; għaliex iż-żewġ modi minnu ċitati jippresupponu li l-pussess baqa' f'idejn l-istess persuna. Il-każ preżenti jinkwadra ruħu f'dak ta' min kien jiddetjeni "in nome alieno" u jaljena lil persuna oħra b'titolu att biex jittrasferixxi l-proprjetà. Għalkemm dan ma hux proprjament każ ta' "interversio possessionis", però jinsab raggruppat mil-leġislatur tagħna maż-żewġ każi msemmija iżjed il-fuq, u ċjoè fejn il-possessur jibqa' l-istess iżda jkun inverta t-titolu tiegħu jew bl-opra ntervenjenti ta' terza persuna "non dominus", jew billi huwa stess ikun għamel oppożizzjoni għad-dritt tal-proprjetarju;

Huwa paċifiku fid-dottrina u fil-ġurisprudenza franċiża, u iżjed f'dik taljana, fejn l-artikolu rilevanti tal-Kodiċi ġie alterat għal dan il-fini speċifiku, illi mhux biss il-proprjetà, imma d-drittijiet reali fuqha jistgħu jiġu akkwistati bil-preskrizzjoni; u r-riferenzi għall-awturi ċitati fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut huma prova abbondanti ta' dan il-konċett elaborat wara diskussjonijiet twal fid-dottrina, tant li wasal biex jiġi msejjaħ "vexata quaestio";

Huwa wkoll paċifiku illi l-preskrizzjoni hija wieħed mil-modi tal-akkwist tal-enfitewsi. U De Pirro, fit-trattat tiegħu "Della Enfiteusi", paġina 99, jissintetizza dak li esponew diversi awturi oħra, bħal Pacifici Mazzoni, Brugi,

Voet, Segrè, u diversi oħrajn, b'dawn il-kelmiet:— "Giusta l'insegnamento di Voet, adunque, il diritto del concedente e dell'enfiteuta si acquistano con la prescrizione decennale (usucapione); ben inteso, qualora concorrano le condizioni volute dalla legge, cioè il possesso, la buona fede, e il giusto titolo trascritto che non sia nullo per difetto di forma. L'articolo 2137 Cod. Civ. dichiara nel modo più generale che chi acquista col concorso di quelle condizioni un diritto reale sopra un immobile ne compie in suo favore la prescrizione col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione; sono diritti reali sopra un immobile i diritti del concedente a dell'enfiteuta, secondo la nostra opinione; e per l'articolo 685 detto Codice il godimento di un diritto costituisce possesso, che può essere anche legittimo";

Illi għalhekk, ipotetikament, kieku l-konvenut kellu t-tliet estremi neċessari, u ċjoè il-pussess, il-bwona fede u l-"giusto titolo", ħadd ma kien jista' jobbjettalu li huwa ma jistgħax jippreskrivi l-enfitewsi perpetwa sempliċement għaliex id-dritt tiegħu fuq il-fond kien dak ta' possessur prekarju; għaliex wieħed għandu jiddistingwi bejn il-pussess tal-fond li hu prekarju u l-godiment tad-dritt, sija pure ta' sempliċi possessur prekarju, godiment li skond id-dottrina jikkostitwixxi pussess li huwa leġittimu u jissoddisfa l-eżiġenzi kollha għall-preskrizzjoni, kemm il-darba jikkonkorru l-estremi msemmija;

Fir-realtà, però, il-konvenut la għandu l-"giusto titolo" u lanqas il-bwona fede, rikjesti għal din ix-xorta ta' preskrizzjoni. Infatti huwa, bil-kuntratt tan-Nutar Refalo ma akkwista xejn ħlief il-fond suġġett għaċ-ċens, sija pure falsament dikjarat perpetwu mill-awturi tiegħu. U jekk il-kuntrattazzjoni kollha kienet tippresupponi t-trasferiment tal-utili dominju, mingħajr ebda pretensjoni da parti tal-vendituri li huma kellhom xi drittijiet akbar, u mingħajr l-ebda idea taċita jew espressa ta' kostituzzjoni ta' enfitewsi ġdida huwa naturali li l-konvenut ma akkwistax ħlief id-drittijiet tal-vendituri dikjarati fl-istess att bħala utilisti, u mħabba f'hekk huwa ammetta li t-titolu tiegħu quddiem il-padrun dirett kellu jkun dak tal-konċessjoni enfitewtika oriġinarja, sija pure mingħajr ma raha;

Huwa wkoll nieqes l-estrem tal-bwona fede; għaliex din ma hix kostitwita a bażi ta' dak *li l-konvenut kien jaf, imma* a bażi ta' dak li raġjonevolment u bid-diliġenza ordinarja seta' jkun jaf; u dan mhux biss fil-mument tal-kuntrattazzjoni, imma anki wara, tul il-perijodu kollu tal-pussess tiegħu. Issa, huwa komodu li l-akkwirent jagħti kreditu assolut għal dak li jgħidlu l-venditur, imma ċertament ma hux prudenti u ma jiġġustifikax il-pretensjoni tal-bwona fede, speċjalment meta l-istess akkwirent ma jippruvax li qatt ħa xi passi biex jottjeni r-rikonoxximent tal-padrun dirett, għalkemm jaf li ċertament jeżisti, jew li huwa qatt impenja ruħu biex *jivverifika t-titolu li kien jirregola r-*relazzjonijiet bejn l-awtur tiegħu u l-padrun dirett, u li bih kien kostitwit u regolat l-utili dominju li huwa akkwista;

Il-kwistjoni odjerna, riżoluta essenzjalment fil-ġurisprudenza tagħna bis-sentenza ċitata, mhijiex lanqas ġdida għall-*Qrati* tal-Italja; u l-Cassazione ta' Ruma kellha okkażjoni tesprimi ruħha fuqha awtorevolment f'sentenza li estratt minnha jinsab riportat fid-De Pirro, op. cit. paġ. 101. "*Secondo la Cassazione di Roma, costituita* una enfiteusi a terza generazione, se l'enfiteuta vende il fondo dichiarando trattarsi di enfiteusi perpetua, il terzo acquirente, alla scadenza del termine non può eccepire al concedente di aver prescritto la *perpetuità del dominio utile*, acquisitato come perpetuo con giusto titolo trascritto e buona fede; in ispecie se omise la denunzia del contratto al concedente, nè ottenne da lui la ricognizione a norma delle leggi vigenti al tempo in cui l'enfiteusi fu costituita; perchè, quando chi vende il fondo dichiara al compratore di *possederlo* a *titolo di enfiteusi, questo necessariamente* continua a restare quale era fin dalla sua origine, e non si concepisce come, ad insaputa del domino diretto, possa cambiar di natura sol perchè piacque alle parti contraenti di attribuirgliene un'altra. Il titolo dell'enfiteuta di fronte al direttario è l'atto costitutivo dell'enfiteusi, ed è noto che niuno può mutare di arbitrio la causa del suo possesso e prescrivere contro il proprio *titolo*". (Sent. 15 Aprile 1898, Foro It. 1898 I, 1063);

Rat, fol. 45, in-nota tal-appell tal-konvenut, u fol. 52

il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li t-talbiet kollha jiġu miċħuda; bl-ispejjeż;

Rat, fol. 56, ir-risposta tal-attur appellat, li biha talab li l-appell tal-kontroparti jiġi respint, u appella inċidentalment kwantu għall-ispejjeż, li talab li, b'riforma tas-sentenza appellata, jiġu karikati "in toto" fuq il-konvenut appellant;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Il-veri termini tal-kwistjoni huma dawn — jekk il-konvenut, bħala akkwirent ta' fond dikjarat fl-att tiegħu ta' akkwist suġġett għal enfitewsi perpetwa, jistgħax jakkwista' b'użukapjone dik il-perpetwità meta l-akkwist tiegħu kien minn aljenant li verament kien biss possessur ta' enfitewsi temporanea. Dan hu dak li jsostni l-konvenut; li jżid ukoll li l-akkwist tiegħu bil-preskrizzjoni deċennali ma hux derivattiv mit-titolu tal-aljenant, imma oriġinarju, fis-sens li meta għalqet il-preskrizzjoni, hu akkwista enfitewsi perpetwa (ara nota tal-konvenut fol. 23 u 25). Il-każ għalhekk, ma hux dak ordinarjament prospettat ta' enfitewta li jittrasferixxi l-fond bħala liberu u frank lill-akkwirent, li mbgħad isostni li jkun ippreskriva l-proprijetà. Fuq din id-distinzjoni l-Qorti tirritorna aktar il-quddiem;

Ikkunsidrat;

Peress li skond l-art. 1579(a) Kod. Ċiv. l-enfitewsi hi nulla jekk mhix magħmula b'att publiku, għalhekk jista' jiġi dubitat jekk kull pretiża kreazzjoni ta' enfitewsi bi preskrizzjoni akkwiżittiva għandhiex tiġi eskluża minħabba f'daqshekk. Dan il-pont okkupa diġa' l-awturi, u d-dottrina ġiet għall-konklużjoni li l-formalità tal-mitlub ma hix ta' ostakolu għal akkwist bil-preskrizzjoni (ara Uzza, Trattato dell'Enfiteusi, par. 180, pp. 194-195);

Ikkunsidrat;

Hu fatt li min għandu titolu prekarju u jippossjedi l-ħaġa f'isem ħadd ieħor, ma jistgħax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu. Il-liġi, fl-art. 2223 tal-Kodiċi Ċivili, issemmi l-kerrej, l-użufruttwarju, id-depożitarju, u ġeneralment kull min jiddetjeni l-ħaġa mhux bħala tiegħu. L-enfitewta hu wkoll possessur prekarju di fronti għad-dominju dirett (ara Baudry-Lacantinerie, Vol. Della Prescrizione, paġ. 236, para. 303, fejn jgħid:— "Occorre completare la lista dei detentori precari"; u fost oħrajn jinkludi l-enfitewta, b'komment għad-dispożizzjoni analoga tal-Kodiċi Franċiż). Iżda b'daqshekk ma hix eskluża milli tippreskrivi l-persuna li tkun akkwistat il-ħaġa minn għand il-possessur prekarju, u kwindi tista' validament tippreskrivi. Dan hu liġi — art. 2225 ibid. Il-possessur prekarju ma jista' jippreskrivi qatt, "etiam per mille annos", kif qal id-Demoulin, u lanqas jista' jippreskrivi s-suċċessur universali tal-possessur prekarju; imma l-aventi kawża partikulari tal-possessur prekarju jista' jippreskrivi; u l-Bigot-Preameneu hekk jikkommenta (ċitat fil-Locrè, XVI, p. 565):— "Il successore a titolo universale e il successore a titolo particolare differiscono in ciò che questi non deriva punto il suo diritto dal titolo primitivo del suo predecessore, ma dal titolo che gli è stato personalmente consentito. Questo titolo può quindi stabilire un genere di possesso che la persona che l'ha trasmesso non aveva. Questa regola non ha nulla di contrario a quella per la quale non si possono trasmettere maggiori diritti di quelli che si hanno. Il titolo traslativo dato da colui che non è proprietario non trasmette il titolo di proprietario, ma il possesso appreso in conseguenza di questo titolo è un fatto assolutamente diverso dalla detenzione a nome altrui";

Applikazzjoni ta' dan il-prinċipju wieħed isibha fis-sentenza nostrali Kollez. XII p. 257, fejn jingħad:— "Che questa eccezione, sebbene non avrebbe mai potuto essere data da alcuno degli enfiteuti, malgrado il decorso di qualunque tempo...... poichè possedevano in nome del padron diretto, purè può esserlo con effetto data da coloro iquali in buona fede ebbero dagli enfiteuti il transferimento del fondo come libero e franco con un titolo abile a trasferire la proprietà......";

Issa, fil-każ preżenti, il-possessur prekarju (l-awtur tal-konvenut), flok ittrasferielu ċ-ċens temporanju, ittrasferielu ċ-ċens perpetwu. Għalhekk, anki b'dak l-att b'kollox, il-konvenut, sija pure akkwirent ta' ċens perpetwu, baqa' dejjem bl-ostakolu tal-vizzju tal-prekarjetà kwantu għad-dominju dirett, għax anki l-enfitewta perpetwu jippossjedi għan-nom tal-padrun dirett, u hu għalhekk possessur prekarju għar-rigward tad-dominju dirett;

Il-każ kontemplat mill-liġi, kif jirrikonoxxi l-konvenut fin-nota tiegħu fol. 23, hu dak ta' possessur prekarju li jittrasferixxi l-proprijetà tal-ħaġa bħal li kieku kien padrun tagħha (art. 2225), b'mod li l-aventi kawża tiegħu partikulari ma jibqgħax, bene o male, imxekkel bil-vizzju ndelebbili tal-prekarjetà, għaliex jibda jippossjedi "animo domini" bit-titolu li, bene o male, ġie lilu trasferit, mentri fil-każ preżenti l-awtur tal-konvenut ittrasferielu ċens perpetwu minflok dak li verament kellu hu, ċjoè ċens temporanju, imma dejjem ċens, u kwindi dak li akkwista l-konvenut, appuntu għax enfitewsi, sija pure perpetwa, baqa' dejjem affett mil-vizzju tal-prekarjetà vis-a-vis d-dominju dirett. Issa, il-konvenut fin-nota tiegħu qal li hu qed jippreskrivi l-perpetwità tal-enfitewsi, mhux il-proprijetà tal-fond; u l-Qorti diġa' ppreċiżat il-kwistjoni f'dawn it-termini;

Din l-ispjegazzjoni tiswa lill-konvenut kwantu għall-vizzju tal-prekarjetà, għaliex il-prekarjetà tissussisti għar-rigward tad-dominju dirett, iżda mhux għar-rigward tad-dominju utili (ara Baudry, Loc. cit. para. 304; Marcadè Vol. IV, Parte III, art. 2228, para. 2134; u Laurent, Vol. XXXII, para. 306-307), li għar-rigward tiegħu, għall-finijiet tal-preskrizzjoni, ma hemmx il-vizzju tal-prekarjetà;

Iżda hemm diffikultà oħra. Il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali hi bażata fuq il-pussess; u l-pussess, biex jista' jirradika l-preskrizzjoni, jeħtieġ li jirrijunixxi r-rekwiżiti tal-liġi, fosthom l-univoċità (art. 2212 idem);

Issa, dan il-karattru tal-univoċità hu nieqes fil-każ in eżami għaliex hu paċifikament ritenut li l-possessur jeħtieġ li jkun ippossjeda b'mod li dak li kontra tiegħu tkun għad-

dejja l-preskrizzjoni jista' almenu jkun jaf (anki jekk fil-fatt ma jsirx jaf) li l-possessur qiegħed jippossjedi bit-tali titolu. Kif ġie osservat a propożitu ta' karattru ieħor tal-pussess (osservazzjoni applikabbli għall-karattri kollha tiegħu), ma hux biżżejjed li jkun hemm "una affezione subiettiva e psicologica", imma jeħtieġ li jkun hemm il-fondament ta' "fatti esteriori e circostanze obiettive" (Vol. XI, Kollez. paġ. 166). Issa, peress li enfitewsi kien hemm, u peress li verosimilment kienet għadha miexja sal-kompiment tat-tliet ġenerazzjonijiet, ma kien hemm xejn li seta' iqiegħed lid-"dominus" fil-pożizzjoni li jinduna li l-konvenut ma kienx qiegħed jippossjedi aktar bħala enfitewta temporanju, imma bħala enfitewta perpetwu. Il-pussess kien, għalhekk, ekwivoku. Dan ir-rifless jirriżulta aktar meta wieħed jikkonnetti l-karattru tal-univoċità mal-portata tal-karattru l-ieħor tal-publiċità. Il-konvenut irid jakkwista bi preskrizzjoni l-proprijetà tal-enfitewsi, li kienet, inveċe, għad-"dominus" temporenea. Kien hemm bżonn, allura, biex il-pussess tiegħu ma jkunx ekwivoku, li jkun hemm xi manifestazzjoni tad-dritt li kien qiegħed jippretendi li jippreskrivi, ċjoè li kien qiegħed jippossjedi bħala enfitewta perpetwu, mhux temporaneu. Qal sewwa il-Bufuoir, p. 267 (ċitat in-nota fil-Baudry, p. 227):— "Il possesso deve essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare. Occorre che il diritto che si tratta di prescrivere si riveli ai terzi per l'esercizio stesso che nè è realizzato";

Id-dottrina tagħti diversi eżempji ta' ekwivoċità. Min, malgrado li jkun qed jippretendi jippreskrivi l-proprijetà ta' fond. jagħmel fuqu biss attijiet ta' godiment, ma jistgħax jinvoka dawk l-attijiet minħabba l-ekwivoċità tagħhom. Min jixtri l-proprijetà ta' fond minn persuna li tkun biss il-kerrej ta' dak il-fond, u jħalli lil dik il-persuna fil-fond bħal qabel, ma jistgħax jippreskrivi kontra s-sid veru, għaliex dan ikun baqa' jara l-affarijiet kif kienu qabel. Hekk, f'dan il-każ, ma ġiex pruvat fatt wieħed ta' affermazzjoni esterjuri ta' pussess b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. li jiddifferixxi mill-pussess b'titolu ta' enfitewsi temporanea. L-eżistenza biss tal-att notarili tal-akkwist tal-konvenut mhijiex biżżejjed, għax dak hu t-titolu, li hu wieħed biss mir-rekwiżiti tal-art. 2245 Kod. Ċiv.; imma wara dak it-

titolu jeħtieġ li jkun hemm ir-rekwiżit l-ieħor ukoll, ċjoè *il-pussess bil-karattri preskritti* mil-liġi fl-art. 2212(1) ibid. fosthom dak tal-univoċità;

Għalhekk il-Qorti ma għandhiex bżonn tattarda ruħha fil-konsiderazzjoni tal-argumenti l-oħra aġitati bejn il-partijiet, ġa ladarba, taħt dan ir-rifless, il-pussess ma hux rivestit bil-karattri kollha tal-liġi, u kwindi hu inadegwat biex fuqu tiġi radikata l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali;

Ikkunsidrat, fuq l-appell inċidentali;

Dan hu fondat, għaliex iċ-ċirkustanza li din il-kawża kienet "test case" ma għandhiex iġġib ebda deroga għan-norma preskritta mil-liġi, li bħala regola ġenerali l-ispejjeż jibqgħu għak-kariku tas-sokkombent;

Għal dawn ir-raġunijiet tiddeċidi billi, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tirrespinġi l-appell prinċipali tal-konvenut, u tikkonferma fil-meritu s-sentenza appellata; tilqa' l-appell *inċidentali* tal-attur, *fis-sens* li *tirriforma* l-kap tal-ispejjeż, li għandhom ikunu "in toto" a kariku tal-konvenut, meno s'intendi, l-ispejjeż tal-att notarili ordnat mill-Ewwel Qorti, li jibqgħu kif minn dik il-Qorti ġa provvduti, ċjoè a kariku tal-attur, skond ma jsir is-soltu "in subjecta materia". It-terminu għar-rilaxx jibda jgħodd mil-lum. Il-Qorti tirriżerva li tiffissa data oħra għall-pubblikazzjoni tal-att fuq rikors tal-interessati.