29 ta' Jannar, 1955

Imħallef:
Onor. Dr A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Carmelo Delia *versus* Michele Buontempo

Retratt — Dritt ta' Preferenza — Enfitewsi — Konsorzju — Solidarjetà u Indiviżibilità taċ-ċens — Preskrizzjoni — Att Rikonjitorju — Art. 2248, 2249, 2223 u 2224 tal-Kodiċi Ċivili

Is-sistemazzjoni tal-ħlas taċ-ċens li ssir bejn is-suċċessuri fil-pussess tal-fond enfitewtiku originarju, u li tkun tirrigwarda s-subkanone konvenut bejn l-enfitewta u s-subkonċessjonarji, ma għandhiex timporta diviżjoni u qsim taċ-ċens originarju rikonoxxut mill-padrun dirett; u għalhekk, jekk subenfitewta jiġi rikonoxxut separatament bħala tali għall-biċċa tiegħu mill-enfitewta, dana ma jġibx għall-konklużjoni li dak is-subenfitewta jkun jippossjedi l-biċċa tiegħu "pro diviso"; u kwindi huwa jibqa' konsorti fiċ-ċens, u jista' jeżerċita d-dritt ta' rkupru jew ta' preferenza fil-każ li tiġi aljenata xi biċċa mill-fond suġġetta għall-istess ċens.

Il-fatt li l-akkwirent tal-biċċa aljenata u l-awturi tiegħu qatt ma ħallsu ċens lill-padrun dirett ma jwaqqax id-dritt ta' rkupru ta' subenfitewta ieħor.

Il-preskrizzjoni ta' tletin sena mhix applikabbli fil-każ ta' immobili jew azzjonijiet li jkunu ta', jew li jmissu lill-knejjes jew xi istituzzjoni pija. Għal dawn l-azzjonijiet hija applikabbli l-preskrizzjoni ta' erbgħin sena.

Għalkemm l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma' tista' qatt tiġi mogħtija minn ebda enfitewta, non ostante li jkun iddekorra kwalunkwe żmien mingħajr ma jkun ġie mitlub il-pagament taċ-ċens, għaliex l-enfitewta huwa possessur prekarju u jippossjedi għan-nom tal-padrun dirett, l-istess eċċezzjoni tista' tiġi mogħtija b'effett feliċi minn min ikun in bwona fede rċieva mingħand l-enfitewta t-trasferiment tal-fond bħala liberu u frank b'titolu abili li jittrasferixxi l-proprjetà.

Sakemm il-kanoni jiġu mħallsa minn possessur ieħor tal-fond, il-preskrizzjoni ma timxix u ma tiddekorrix favur ebda wieħed mill-koobligati; għax iċ-ċens hu għall-istess natura tiegħu indiviżibbli u solidali.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni magħmul mill-attur, li ppremetta li, wara li tiġi premessa kull dikjarazzjoni u jingħata kull provvediment opportun, peress illi b'ċedola ta' retratt u eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza u kontestwali depożitu, preżentata quddiem din il-Qorti fit-30 ta' Lulju, 1945 (dok. A), huwa rkupra mill-poter tal-konvenut is-subutili dominju temporaneu għal 105 snin dekorribbli mit-13 ta' Novembru, 1944, tad-dar bil-benefikati tagħha kollha Casal Paola, Paola Square, numru 148 u numru 149, ġa numri 34B u 34C, suġġetta versu s-subkanone ta' £1.19.5. fis-sena; u peress illi s-subutili dominju temporaneu tad-dar fuq imsemmija ġie mibjugħ lill-konvenut bil-prezz ta' £1,000, ammont li l-attur iddepożita, oltre l-imgħax relattivi, biċ-ċedola fuq imsemmija, u ma ddepożitax l-ispejjeż leġittimi ta' l-akkwist, billi, kif huwa kkonferma bil-ġurament tiegħu, huwa ma jafx l-ammont relattiv, u l-konvenut ma nnotifikahx b'dawk l-ispejjeż; u billi huwa subenfitewta temporaneu taż-żewġt idjar u mezzanin Casal Paola, Piazza Paola, bħala suġġetti flimkien għal £7.8.1½ għar-rata tagħhom ta' subkanone temporaneu, li huwa akkwista b'att tan-Nutar Salvatore Cauchi tal-4 ta' Ottubru, 1910 (dok. B), u li jinsabu mibnija fuq l-istess sit, soġġetti għall-istess ċens li jinsabu soġġetti l-fondi akkwistati mill-konvenut, u għalhekk huwa konsorti fis-subutili dominju temporaneu tad-dar fuq imsemmija, u huwa tenut għaċ-ċens intergravanti l-imsemmija fondi minħabba s-solidarjetà u indiviżibilità taċ-ċens, u

għalhekk għandu d-dritt tal-preferenza u ta' l-irkupru fuq is-subutili dominju temporaneu tad-dar hekk mibjugħa, a titolu ta' konsorzju u ta' viċinanza u għal kull titolu ieħor validu skond il-liġi (dok. C.); u peress illi l-konvenut ma ġiex biex jagħmel ir-rivendizzjoni, malgrado l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu, 1946; talab, l-ewwelnett, li jiġi dikjarat u deċiż li huwa eżerċita validament id-dritt tal-preferenza u ta' l-irkupru tas-subutili dominju temporaneu tad-dar fuq imsemmija biċ-ċedola ta' retratt u eżerċizzju tad-dritt ta' preferenza u relattiv depożitu, tat-30 ta' Lulju, 1945; u t-tieninett, li konsegwentement il-konvenut jiġi kundannat jagħmel ir-rivendizzjoni favur tiegħu fiż-żmien li tiffissa l-Qorti, u li jibda jgħaddi wara r-reintegrazzjoni tad-depożitu; u li, jekk jgħaddi dak iż-żmien inutilment, ir-rivendizzjoni tiġi magħmula in forza ta' l-istess sentenza; u fl-aħħarnett, sabiex jiġu likwidati l-ispejjeż leġittimi li l-konvenut għamel fl-okkażjoni ta' l-akkwist fuq imsemmi, sabiex l-attur jgħaddi għad-depożitu tagħhom. Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu, 1946;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jirriżulta (ara dok. A fol. 4) li b'kuntratt riċevut minn Nutar Oscar Azzopardi fit-13 ta' Novembru, 1944, il-konvenut akkwista b'titolu ta' subenfitewsi temporanea għal 105 snin, dekoribbli mid-data tal-kuntratt, id-dar u benefikati kollha tagħha Casal Paola, Paola Square, numri 148 u 149, ġa numri 34B u 34C, bħala suġġetta għas-subkanone annwali ta' £1.19.5. (dok. C fol. 15). L-attur, li fl-attijiet tan-Nutar Salvatore Cauchi tal-4 ta' Ottubru, 1910 (ara dok. B fol. 6) kien akkwista l-enfitewsi temporanea ta' żewġt idjar u ta' mezzanin li qiegħed taħthom, u li jinsabu Casal Paola, Piazza Paola, bla numri, bħala suġġetti flimkien għal £7.8.1½ għar-rata ta' subkanone temporaneu, eżerċita biċ-ċedola eżibita tat-30 ta' Lulju, 1945 (notifikata lill-konvenut fl-1 ta' Awissu, 1945) fuq il-fondijiet mibjugħa lill-konvenut id-dritt tal-preferenza, kif

ukoll id-dritt tar-retratt, għat-titolu ta' viċinanza u għal kwalunkwe titolu ieħor skond il-liġi;

Ikkunsidrat;

Illi mill-attijiet tan-Nutar Giuseppe Metropoli tat-23 ta' Lulju 1839 jirriżulta li Paolo Parnis, bħala amministratur tal-legat "di San Trofimo", fondat mis-sinjuri Tommaso Testaferrata u Elena De Robertis, ta in enfitewsi għal 99 sena kontinwi u kompiti mill-15 ta' Awissu, 1839, b'ċens ta' sittax il-skud malti, lin-Neguzjant Francesco Saverio Farrugia, il-klawsura posta f'Malta, fil-Piazza Maggiore ta' Casal Paola, kantuniera mat-trieq li tieħu għall-Belt Valletta, u li kienet tikkonsisti fi tliet lenez ......, bid-drittijiet u pertinenzi kollha, suġġetta għall-annwu pagament ta' sitt tarijiet versu l-benefikat "pro tempore" tal-Veneranda Knisja ta' Santa Ubaldesca, liema piż ġie konvenut li għandu jibqa' għalljas mill-konċedenti, u libera u franka minn piżijiet oħra; taħt il-pattijiet kollha imniżżla hemm ...... fosthom il-patt numru tlieta, fejn ġie stipulat "che in qualunque caso di traslazione del dominio utile di detta clausura, o qualunque sua parte, che si farà dal detto enfiteuta o suoi successori presso altre persone diverse, tutte quante saranno obbligate solidalmente per il pagamento della totalità del suddetto annuo canone e per l'osservanza delle condizioni contenute in questo contratto, non dovendo mai essere diviso il detto canone, nè il suo pagamento; il che si dovrà osservare anche dagli eredi e successori di detto signor enfiteuta; i quali eredi e successori, ancorchè divideranno la detta clausura sopraenfiteuticata, s'intenderanno, ciò non ostante, obbligati insieme ed in solidum per il pagamento dell'intero canone, senza alcuna sua divisione in rate, ancorchè li detti eredi o successori del detto enfiteuta, o li subenfiteuti, riporteranno dall'amministratore di detto legato l'atto ricognitorio in loro favore, e non diversamente";

Illi jirriżulta wkoll li bl-att tan-Nutar Vincenzo Farrugia tat-12 ta' Lulju 1904, l-enfitewsi fuq imsemmija ġiet prorogata a favur ta' Pietro Paolo Dimech mill-amministratur tal-legat fuq menzjonat għall-perijodu ta' 150 sena oħra wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi ta' qabel;

Omissis;

Illi, in konsegwenza, raġjonevolment jista' jingħad li l-kontendenti huma subenfitewti ta' l-istess superfiċi ta' art f'Casal Paola, oriġinarjament mogħtija b'enfitewsi temporanea ......;

Illi l-konvenut jallega li t-titolu ta' konsorzju vantat mill-attur hu wisq infondat, inkwantokkè huwa ma jippossjedix il-fond irkuprat b'mod "pro indiviso". Fill-verità, il-konvenut, per mezz tal-kuntratt magħmul fit-28 ta' Diċembru 1905 fl-attijiet tan-Nutar Salvatore Cauchi (ara fol. 23 tal-proċess odjern, dok. A), ipprova li l-awtur ta' l-attur (ara dok. B fol. 6) kien ġie separatament rikonoxxut bħala subenfitewta tal-porzjoni "A" tal-għalqa "ta' Marì tal-Lħam" hekk imsemmija; imma dina s-sistemazzjoni li saret bejn is-suċċessuri fil-pussess tal-fond enfitewtiku oriġinarju, u li kienet tirrigwarda s-subkanone konvenut bejn l-enfitewta u s-subkonċessjonarji, ma kienetx, u ma għandhiex timporta diviżjoni u qsim tal-kanone oriġinarju rikonoxxut mill-padrun dirett, kif ġie ritenut minn dina l-Qorti fit-22 ta' April 1929 in re "Negte. Carmelo Delia vs. Gio Maria Xuereb" konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Jannar 1930, u kif, dei resto, huwa maħsub fl-att ta' l-enfitewsi oriġinarja taħt il-patt numru tlieta (ara dok. A fol. 37 tergo u 38 tal-proċess l-ieħor);

Illi, kwindi, lanqas dina l-eċċezzjoni ma tista' tiġi intrattenuta favorevolment;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut, fl-aħħar nota tiegħu, tad-29 ta' Ġunju 1948, iddikjara li, peress li l-attur kien qiegħed jeżerċita l-azzjoni tal-lum in bażi għall-komunjoni taċ-ċens, u peress li jriżulta li l-istess konvenut u l-awturi tiegħu qatt ma ħallsu ċens lill-padrun dirett, id-drittijiet pretiżi mill-attur jaqgħu; u għal kwalunkwe eventwalità huwa eċċepixxa l-preskrizzjoni triġenarja, jew anki dik ta' 40 sena;

Illi qabel xejn jingħad li, ammess għall-grazzja ta' argument, li kull ma ħa bħala presuppost il-konvenut huwa bażat u korrett, il-preskrizzjoni li, se maj, kienet tkun applikabbli għall-każ, hi dik ta' 40 sena, u mhux dik ta' 30 sena; il-għaliex iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ta' azzjoni-

jiet reali, personali u misti (art. 2248 Kap. 23), ċjoe dik ta' 30 sena, ma tgħoddx għall-preskrizzjoni fil-każ ta' immobili jew azzjonijiet li jkunu ta', jew li jmissu lill-knejjes jew xi istituzzjoni pija; għal liema każ il-preskrizzjoni dwar il-ħwejjeġ u l-azzjonijiet imsemmijin hija dik ta' 40 sena, skond ma trid il-liġi fl-art. 2249 Kap. 23;

Ikkunsidrat;

Illi, kif ġie ritenut minn dawn il-Qrati kostantement, huwa prinċipju aċċettat li, jekk l-eċċezzjoni "de qua" ma tista' qatt tiġi *mogħtija minn* ebda *enfitewta*, non ostante li jkun iddekorra kwalunkwe żmien mingħajr ma jkun ġie mitlub il-pagament tal-kanoni, l-għaliex l-enfitewti huma possessuri prekarji u jippossjedu għan-nom tal-padrun dirett, eppure l-istess eċċezzjoni hija ammissibbli b'effett feliċi minn min ikun "in buone fede" irċieva mingħand l-enfitewta t-trasferiment tal-fond bħala liberu u frank, b'titolu abili li jittrasferixxi l-proprjetà; kif, del resto, jirriżulta mill-art. 2223 u 2224 Kap. 23, u mill-ġurisprudenza anterjuri għal dik *il-liġi* u għall-Ordinanza III ta' l-1863 (Appell 28 ta' Novembru, 1862 "Caruana vs. D'Amico Inguanez", Vol. II, p. 250 u ta' wara, u Codex Fabrianus, Liber VII, Titolus VIII, Def. I);

Illi huwa anki aċċettat li, sakemm il-kanone jiġi mħallas minn possessuri oħra tal-fond, il-preskrizzjoni ma timxix u ma tiddekorrix għaf-favur ta' ebda wieħed mill-koobligati; għaliex iċ-ċens huwa, għall-istess natura tiegħu, indiviżibbli u solidali;

Illi, esposti dawn il-prinċipji, apparti l-patt tlieta ta' l-att enfitewtiku oriġinarju, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti l-konvenut ma ġiebx il- quddiem provi soddisfaċenti u pjeni sabiex javvalora l-eċċezzjoni tiegħu. Infatti mir-riżultanzi tal-proċess jidher li huwa akkwista b'titolu ta' subenfitewsi temporanea (li tippresupponi ċens enfitewtiku) il-fond "de quo" fit-13 ta' Novembru, 1944, u li minn dina d-data, meta beda l-pussess tiegħu, indubbjament ma ddekorriex lanqas iż-żmien meħtieġ u neċessarju għall-preskrizzjoni applikabbli għall-każ. Meta u taħt liema kondizzjonijiet ġew akkwistaw l-istess fond l-awturi tal-konvenut huwa ugwalment assenti mill-provi, b'mod li anki l-inkominċjament tal-pussess

tagħhom, u l-istess pussess, ma jistgħux jiġu valutati. Dak li raġjonevolment jista' jiġi preżunt huwa *li l-awturi* tal-konvenut (li ma kienux l-enfitewti oriġinarji) kienu akkwirenti bħala subenfitewti temporanei, għaliex b'dak l-istess titolu ttrasferew il-fond "de quo" lill-konvenut, u mhux ġa kienu qegħdin jippossjedu il-fond trasferit bħala proprjetà libera u assoluta;

Illi, għalhekk, l-ostakolu tal-preskrizzjoni addotta ma jistax jiġi intrattenut;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi, l-ewwelnett, billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kwadriġinarja, wara li tiddikjara li, se maj, fil-każ in diżamina ma kienetx applikabbli l-preskrizzjoni trentennarja, bl-ispejjeż għall-konvenut; it-tieninett, tilqa' l-ewwel talba attriċi, u dwar it-tieni talba, tikkundanna lill-konvenut jaddivjeni għar-rivendizzjoni fi żmien għaxart ijiem mill-jum tar-reintegrazzjoni tad-depożitu ta' l-ispejjeż wara l-likwidazzjoni u determinazzjoni tagħhom, u fin-nuqqas tiddikjara magħmula l-istess rivendizzjoni "ope sententiae", bl-ispejjeż għall-konvenut; u fl-aħħarnett, tirriżerva li tiddisponi u taqta' t-tielet talba malli jkun għadda ż-żmien suffiċjenti sabiex din id-deċiżjoni tgħaddi "in giudicato", b'riżerva wkoll ta' l-ispejjeż dwar din l-aħħar talba.