9 ta' Diċembru, 1955

Imħallef:

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

Teresa Schembri et. *versus* Joseph Lanzon

Enfitewsi — Użufrutt — Mandat — Art. 385 tal-Kodiċi Ċivili

L-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lill-proprjetarju. Għalhekk, l-użufruttwarju jista' wkoll jipprovoka x-xoljiment ta' l-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond enfitewtiku minħabba morożità tal-enfitewta fil-ħlas taċ-ċens u minħabba inadempjenza tiegħu tal-patti kontenuti fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika.

L-użufruttwarju għandu mhux biss l-interess, imma anki dritt, li jesperixxi r-rimedji kollha tendenti għall-konservazzjoni tal-użufrutt tiegħu, u anki d-dover li jikkonserva l-ħaġa suġġetta għall-użufrutt tiegħu.

L-użufruttwarju, mbagħad, huwa kunsidrat bħala mandatarju tal-proprjetarji tal-fond suġġett għall-użufrutt tiegħu; b'mod li, meta jipprovoka u jottjeni sentenza ta' xoljiment tal-enfitewsi u ta' devoluzzjoni tal-fond enfitewtiku, huwa ikun qiegħed jirrappreżenta lill-proprjetarji f'dak il-ġudizzju; u s-sentenza mogħtija f'dak il-ġudizzju testendi ruħha għalihom.

Il-Qorti; Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni u li jingħataw il-provvedimenti neċessarji, billi l-attriċi Teresa Schembri, Stella Formosa, Emmanuela Schembri, u Riccardu Mercieca, jippossjedu bejniethom flimkien ħmistax il-sedicezimi (15/16) indiviżi tal-art imsejħa "ta' Haxixa", li qegħdina fil-kuntrada "tal-Mensija", limiti ta' San Ġiljan, flimkien mar-razzett mingħajr numru fuq it-triq tal-Mensija, bewg remissi jew stalel, bitħa żgħira, passaġġ mikxuf li jagħti

għat-triq, u taraġ mikxuf li jagħti għall-kamra li hemm fuq ir-remissi, art konsistenti f'żewġ biċċiet tal-kejl ta' tomnejn, żewġ sigħan u żewġ kejliet (2 tummoli, 2 mondelli, e 2 misure); u billi l-attriċi Marianna armla Mercieca għandha l-użufrutt tal-kwota ndikata ta' dawk l-istallel; u billi l-konvenut Joseph Lanzon għandu s-sediċeżimu l-ieħor indiviż ta' dawk l-istabili in pjena proprjetà; u billi l-attriċi ma jridux jibqgħu aktar fil-komproprjetà tal-fondi ndikati; talbu li tiġi ordnata mill-Qorti d-diviżjoni tal-istabili fuq indikati, billi tiġi assenjata kwota diviża ta' sediċeżimu minnhom lill-konvenut u kwoti ta' ħmistax il-sediċeżmu lill-atturi aħwa Mercieca, jiġifieri ħmistax il-sessantakwattreżimu (15/64) lil kull waħda mill-erbgħa aħwa Mercieca, waqt li l-użufrutt ta' dawn il-kwoti jiġi assenjat lill-attriċi Marianna armla Mercieca; prevja n-nomina ta' arkitett u inġinier ċivili biex jagħmel il-pjan tad-diviżjoni, ta' nutar biex jirċievi l-att opportun, u ta' kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwalment kontendenti kontumaċi; u fil-każ li d-diviżjoni ta' dawk il-fondi ma tistax tiġi eżegwita, tiġi ordnata l-liċitazzjoni tagħhom, u l-prezz jiġi konsegwit mill-kontendenti fil-proporzjoni li jippossjedu dawk il-fondi, u li l-attriċi Marianna armla Mercieca tikkonsegwixxi l-użufrutt tal-prezz tal-kwoti spettanti lill-attriċi l-oħra. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha ssottometta illi, kif jidher mill-kawża tat-12 ta' Ġunju, 1942, ir-riżoluzzjoni tal-enfitewsi ma saretx a favur tal-persuni li jmissha saret favur tagħhom, imma favur Marianna Mercieca; illi, apparti l-validità tal-imsemmija riżoluzzjoni, il-kwoti ta' kompartecipazzjoni mhumiex kif imsemmija fiċ-ċitazzjoni; u illi, peress li l-fondi huma rurali, tista' liberament tinqata' l-kwota tal-eċċipjent in natura;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi fin-nota tiegħu fol. 11 il-konvenut iċċara l-ewwel eċċezzjoni minnu mogħtija, fis-sens li, peress li x-xoljiment tal-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond bil-benefikati ġew provokati u ottenuti biss minn Marianna Mercieca, sempliċi użufruttwarja tal-istess fond, is-sentenza fuq riferita

hija nulla u ta' ebda effett, fis-sens li ma tistax timporta li l-utili dominju tal-fond għadda lura taghha; u konsegwentement, ladarba l-proprjetarji tad-dirett dominju ma kienux f'dik il-kawża, il-konvenut ma waqgħax mill-enfitewsi;

Illi, skond l-art. 385 tal-Kodiċi Ċivili, l-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid, jiġifieri, kif jgħid Zachariae (li fuq l-insenjament tiegħu l-leġislatur tagħna immodella dik id-dispożizzjoni), "può facilmente, per conservare il suo diritto in sè stesso o per assicurarsene il pacifico esercizio, intentare sia l'azione possessoria, sia delle azzioni petitorie analoghe a quella di cui gode il proprietario" (Corso di Diritto Civile, Proprietà e Servitù, §199, nru. 4). Fil-każ tagħna, Marianna Mercieca kienet ipprovokat ix-xoljiment tal-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond "f' isimha u bħala użufruttwarja talassi tal-mejjet żewġha Carmelo Mercieca", u dan għaliex il-konvenut ma kienx ħallas iċ-ċens ta' tliet snin, u ma kienx għamel benefikati ta' natura edilizja ta' mhux anqas minn £400 f'erbgħa snin, skond kif kien obliga ruħu fl-att tal-konċessjoni — morożità u inadempjenza li l-konvenut espliċitament kien ammetta. L-imsemmija Mercieca kellha, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, mhux biss l-interess, iżda anki d-dritt, li tesperixxi dawk ir-rimedji kollha *tendenti* għall-konservazzjoni tal-użufrutt tagħha, konsistenti fil-perċezzjoni tal-kanoni; u kellha anki d-dover li tikkonserva l-ħaġa suġġetta għall-użufrutt tagħha, *in kwantu* għall-kostruzzjoni tal-benefikati li kellu jagħmel il-konvenut (arg. art. 365 Kod. Ċiv.);

Jgħid Proudhon: "L'usufruttuario *non è soltanto* 'procurator in rem suam'; egli è anche 'in rem alterius', o, in altri termini, 'in rem domini'; in quanto che egli deve conservare la cosa del suo padrone .... *L'obbligo* proviene dall'obbligazione di vegliare alla custodia della cosa; obbligazione che non può essere imposta che accordandogli i mezzi per adempirla .... *L'usufruttuario* dunque deve conservare il fondo non solo nel suo interesse personale ed in quanto gli appartiene nell'usufrutto, ma

ancora nell'interesse del proprietario, verso il quale egli potrebbe essere garante delle perdite avvenute per sua colpa" (Usufrutto — Vol. I, 38). Dana l-*mandat taċitu* tal-użufruttwarju, skond Proudhon, "si estende a tutto ciò che, migliorando il godimento dell'usufruttuario, migliorasse anche la sorte del proprietario; poichè è certamente *la sua presunta* intenzione" (Op. ċit., § 39). Issa, m'hemmx dubju li, bil-fatt li ħelset minn enfitewta moruż u inadempjenti, l-użufruttwarja mhux biss ikkonservat, imma immiljorat ukoll id-drittijiet tagħha u tal-proprjetarji;

Illi l-imsemmija Mercieca, barra milli kellha — *kif ġa ngħad* — id-dritt li tipprovoka x-xoljiment tal-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond, kienet f'dik il-kawża tirrappreżenta, bħala mandatarja taċita, lill-proprjetarji tal-fond, atturi fil-kawża tal-lum; u għalhekk il-ġudikat mogħti f'dik il-kawża jestendi ruħu anki għalihom; difatti, hu magħruf u indubitat, kif jgħid Mattirolo, illi "l'autorità del giudicato si estende non solo a coloro che furono presenti nel giudizio o che furono in esso chiamati, ma eziandio a tutti quelli che vennero dalle parti in giudizio *legalmente rappresentati*". U dawn ir-rappreżentanti, skond l-istess awtur, huma l-mandatarju u l-awtur tal-parti (Diritto Giudiziario, Vol. V, §§93 u 94). *F'dan is-sens hija wkoll il-ġurisprudenza* tagħna (Kollez. XXXIV-I-293);

Issa, ladarba, kif fuq ingħad, l-użufruttwarju hu mandatarju taċitu tal-proprjetarju (ara wkoll Laurent, Diritto Civile, Vol. VII, §46, u Pacifici Mazzoni, Istituzioni, Vol. III, §189), l-atti kollha konservattivi li jagħmel l-użufruttwarju, fosthom anki s-sentenzi li kien ottjena l-użufruttwarju fil-possessorju u fil-petitorju, javvantaġġjaw lill-propretarju. Jgħid a propożitu l-imsemmi Zachariae:— "Il *nudo proprietario profitta delle sentenze pronunziate, sia nel* possessorio sia nel petitorio, in favore dell'usufruttuario incaricato di vegliare alla conservazione dei diritti di lui" (op. u loc. ċit., nota (7) in calce). Ta' l-istess fehma hu Laurent (op. u loc. ċit.);

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad l-eċċepita nullità tas-sentenza mogħtija minn

din il-Qorti fit-12 ta' Ġunju 1942, u konsegwentement tiddikjara illi hija tifforma ġudikat mhux biss għal Marianna armla Mercieca, imma anki għall-oħra f'din il-kawża;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut;

Il-kawża tibqa' differita għall-24 ta' Frar 1956, sabiex tkun trattata fil-meritu.