28 ta' Gunju, 1952.

Imħallef:

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

Tabib Dr. Antonio Zammit et. *versus* Francesco Pace et.

Enfitewsi — Konsolidazzjoni ta' l-Utili Dominju mad-Dominju Dirett — Rilaxx — Att Publiku — Lokazzjoni — Prova — Subizzjoni — Kapitoli — Kontumaċja — Art. 1615, 1623, 1002 u 1004 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 698 (2) u 694 (3) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Meta tispiċċa l-enfitewsi, l-utili dominju jikkonsolida ruħu mad-dominju dirett awtomatikament; u dan isir "ipso jure", u mingħajr bżonn ta' att publiku.

Id-determinazzjoni tal-kera hija element essenzjali tal-lokazzjoni, bil-konsegwenza li ma jistax ikun hemm ġuridikament lokazzjoni mingħajr dik id-determinazzjoni. U l-art. 1623 tal-Kodiċi Ċivili, kif interpretat, jippresupponi li l-lokazzjoni tkun ċerta u paċifikament rikonoxxuta u li l-kontestazzjoni tkun "sic et simpliciter" fuq il-"quantum".

Għall-perfezzjonament tal-lokazzjoni huwa rikjest ukoll l-element tal-persuna li favur tagħha tkun sejra tingħata t-tgawdija tal-fond, u li mingħajr il-kunsens tagħha l-kuntratt ma jkunx perfezzjonat.

Huwa veru li l-kapitoli, meta s-subent ma jkunx wieġeb għalihom u ma jkunx iġġustifika l-kontumaċja, għandhom jitqiesu bħala konfessjoni. Imma dana ma jfissirx li l-Qorti hija obligata toqgħod dejjem fuq dik il-preżunta konfessjoni. Is-subizzjoni hija sempliċi mezz ta' prova, u għandha tiġi eżaminata u valjata flimkien mal-provi l-oħra kollha tal-kawża; b'mod illi, jekk il-kapitoli ma jkunux konfaċenti mal-provi l-oħra tal-kawża, u l-Qorti jidhrilha li

għandha tagħti prevalenza lil dawk il-provi l-oħra, il-konfessjoni preżunta derivanti mis-subizzjoni għandha ċċedi quddiem dawk il-provi l-oħra.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi li biha talbu li, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi b'att tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tat-12 ta' Ġunju 1921 hawn eżibit (dok. A) l-imsemmi Carmelo Zammit kien ikkonċeda lill-imsemmi Giuseppe Pace b'enfitewsi temporanea għal tletin sena, dekorribili mit-12 ta' Ġunju 1921, il-lok ta' djar f'Ħaż-Żebbuġ, Strada San Giuseppe, markat bin-numru 25, biċ-ċens ta' £2. 5. 0 fis-sena; billi l-konvenuti, bħala aventi kawża ta' l-imsemmi Giuseppe Pace, enfitewta originali, il-lum jippossjedu l-fond; jiġi dikjarat u deċiż li l-imsemmi enfitewsi temporanea spiċċat, għaliex għadda ż-żmien stipulat fl-imsemmi kuntratt, u għalhekk għandu jiġi konsolidat id-dominju dirett ma' l-utili dominju ta' l-istess fond favur l-atturi, u konsegwentement il-konvenuti jiġu kundannati jirrilaxxjaw favur l-attur il-fond fuq imsemmi; billi, għall-bżonn, jiġi nominat nutar biex jirċievi l-att tar-rilaxx fil-ħin u lok li tindika l-Qorti, u kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi; li l-istess konvenuti jiġu kundannati sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jgħalqu l-bieb li huma fetħu fil-ħajt diviżorju bejn l-imsemmi fond nru. 25 Strada San Giuseppe, Ħaż-Żebbuġ, u l-fond tal-konvenuti adjaċenti fl-istess triq; liema xogħol għandu jsir taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi għal dak il-fini nominat; u fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħol taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit, a spejjeż tal-konvenuti; l-istess konvenuti jiġu kundannati sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jiżgumbraw mill-imsemmi fond, stante l-okkupazzjoni tagħhom ta' l-istess fond b'titolu prekarju. Bir-riżerva favur l-atturi għad-danni li talvolta jeżistu fl-imsemmi fond u għall-ħlas tal-kumpens għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond mit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi sar-rilaxx effettiv. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk taż-żewġ ittri interpellatorji, kontra l-konvenuti;

Ikkunsidrat;

Omissis;

Illi ma jidher x li hemm kontestazzjoni dwar l-ewwel erba' domandi. Jirriżulta mid-dokument fol. 4 li l-enfitewsi

tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni ġiet konċessa għal tletin sena mit-12 ta' Ġunju 1921; u la ma saretx il-prova li l-enfitewsi ġiet prorogata, il-konċessjoni spiċċat, u l-utili dominju ikkonsolida ruħu awtomatikament mad-dominju dirett; u dana "ipso jure", mingħajr bżonn ta' att publiku (Kollez. Vol. XXXI—I—121). Kwantu għall-bieb li jifforma oġġett tar-raba' domanda, irriżulta li mhux magħluq regolarment;

Illi l-unika kontestazzjoni tirrigwarda l-aħħar domanda, li biha l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond li qegħdin jokkupaw b'titolu prekarju;

Dwar dina l-kwistjoni, il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-konvenuti jippretendu li, jew qabel jew wara li għalaq iċ-ċens tal-post, huma ftehmu ma' l-atturi li jżommuh b'kera skond ma jiġi fissat mill-Board kompetenti; liema pretensjoni tinsab kontestata mill-kontroparti, li tippretendi li ebda promessa ta' lokazzjoni ma saret lill-konvenuti, u li, jekk kien hemm xi kliem fuq lokazzjoni, dawn jammontaw biss għal sempliċi trattativi mhux vinkolanti;

Illi s-soluzzjoni ta' dana l-punt tiddependi prinċipalment mill-kredibilità tax-xhieda "hinc inde" prodotti; u l-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-provi kollha, waslet għall-konklużjoni li l-pretensjoni tal-konvenuti mhix sostenibili, u dana għall-konsiderazzjonijiet hawn taħt migjuba:—

1. Il-partijiet jaqblu li l-ammont tal-kera tal-post ma ġiex qatt stabbilit; u billi d-determinazzjoni tal-kera hija element essenzjali tal-lokazzjoni (art 1615 Kodiċi Ċivili), il-konsegwenza hi li lokazzjoni ġuridikament ma setax ikun hemm. Il-konvenuti jippretendu li, skond il-ftehim, il-kera kellu jiġi fissat mill-Board, iżda fil-fehma tal-Qorti, dina l-pretensjoni ma ġietx pruvata soddisfaċentement.......... u b'hekk jidher li kien hemm biss sempliċi trattativi li legalment ma jorbtux lill-partijiet. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi lanqas huwa applikabili l-art. 1623 Kodiċi Ċivili, għaliex dina d-dispożizzjoni, kif ġiet interpretata, tippresupponi li l-lokazzjoni tkun ċerta u paċifikament rikonoxxuta, u li l-kontestazzjoni tkun "sic et simpliciter" fuq il-"quantum" tal-kera (v. App. Ċivili 6 ta' Ġunju 1952 in re "Joseph Axisa vs. Rev. Padre Gundisalvo Grech, O.P., ne. et.", u l-awtoritajiet hemm ċitati;

2. Għall-perfezzjonament tal-pretiża lokazzjoni jonqos,

imbagħad, l-element tal-persuna li favur tagħha kellha tingħata t-tgawdija tal-fond (art. 1615 fuq ċitat); dik il-persuna li tikkostitwixxi l-parti l-oħra fil-kuntratt tal-lokazzjoni, li huwa kuntratt bilaterali u kommutativ (art. 1002 u 1004 tal-*Kodiċi Ċivili*); *dik il-persuna li mingħajr il-kunsens tagħha* l-kuntratt ma jkunx perfezzjonat; dik il-persuna li in konsiderazzjoni tal-kwalitajiet personali tagħha l-lokatur jiddetermina ruħu u jaċċetta li jikkonċedilha li tgawdi l-fond proprju kif jista' jgawdih hu stess (Ricci, Diritto Civile, vol. VIII §62). Issa mix-xhieda ta' l-attur Dr. Zammit ġie assodat li *hu ma ppreferiex lill-konvenuti fil-lokazzjoni tal-post*, anki għaliex diversi minnhom riedu li l-kera jkun f'isimhom separatament mill-oħrajn, u ma qablux u ma ddeċedewx għal min kienet sejra tkun il-lokazzjoni;

3. Għan-nuqqas ta' l-imsemmija żewġ rekwiżiti tal-lokazzjoni ma jistgħux jissupplixxu ż-żewġ ċirkustanzi tat-tibjid tal-post u tat-tangar bil-madum, invokati mill-konvenuti............;

Ikkunsidrat:

Illi jimmilitaw ukoll diversi ċirkustanzi oħra li indirettament jeskludu l-lokazzjoni pretiża mill-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat, *rigward il-valur probatorju tal-kapitoli, li* għalihom l-atturi Carmela, Giuseppa u Filippa aħwa Zammit, u Andreana Galea, ma rrispondewx mingħajr sal-lum ma ġġustifikawx il-kontumaċja, il-Qorti tosserva li veru li skond l-art. 698 (2) Proċedura Ċivili, il-kapitoli jitqiesu konfessati, iżda dana ma jfissirx li l-Qorti hija obligata toqgħod dejjem fuq dik il-preżunta konfessjoni. Is-subizzjoni hija sempliċi mezz ta' prova, u għandha tiġi eżaminata u valjata bħal u flimkien mal-provi l-oħra kollha tal-kawża. Diversament tinħoloq l-assurdità li l-provi l-oħra, attendibili kemm jistgħu jkunu, ikollhom iċedu quddiem is-subizzjoni, anki jekk jirriżulta li r-risposti mogħtija għall-kapitoli jkunu foloz. Maġistrali f'dan ir-rigward hu l-insenjament ta' Ricci:— "Allorchè la confessione non è la sola prova raccolta in giudizio, non può disturbare l'uguaglianza (i.e. fra le parti contendenti) se l'interrogante ne scinda quella parte che le risultanze degli atti hanno dimostrato falsa..............; sarebbe invece turbata ove

si ritenesse il contrario. Infatti l'*interrogato* potrebbe col suo semplice detto distruggere l'efficacia delle prove contrarie, mentre l'interrogante non sarebbe in grado di contrapporre *ad una menzogna* asserita dal confitente la verità posta in essere dagli atti della causa'' (Procedura Civile, Vol. II, §176) ;

Dina tidher li hija l-fehma tal-leġislatur malti (art. 694 (3) Proċedura Civili), u dina hija wkoll l-interpretazzjoni kostanti tal-Qrati Tagħna, li bbażat ix-xindibilità tar-risposti fis-subizzjoni fuq il-kriterju tal-kredibilità (Kolez. XIX—I—208), u ħallietha għalhekk għal "*criterio morale della Corte*" (Kollez. VII, 451). Del resto, il-konfessjoni naxxenti mill-kapitoli hija biss preżunta, u tista' tikkostitwixxi l-prova unika u inkonkussa fil-każ biss li ma jkunx hemm provi oħra "dalle quali possa esserne *indebolito* il valore" (Kollez. XXV—I—1126) ;

Issa, ladarba, in vista taċ-ċirkustanzi fuq rilevati, il-Qorti ma tistax taċċetta mingħajr diskussjoni l-kontenut tal-kapitoli bħala prevalenti għall-provi l-oħra li saru, il-konsegwenza hija li tibqa' dejjem aktar aċċettabili l-versjoni ta' l-atturi fis-sens li lokazzjoni favur il-konvenuti ma kienx hemm ;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi ;

Billi tilqa' d-domandi ta' l-attur, u għall-fini ta' l-iżgumbrament u għall-għeluq regolari tal-bieb, tipprefiġġi lill-konvenuti tletin ġurnata mil-lum. Jekk il-konvenuti ma jagħalqux il-bieb regolarment fiż-żmien fuq lilhom mogħti, il-Qorti tawtorizza l-atturi jagħmlu x-xogħol a spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. James Cousin, li qiegħed jiġi għal dan l-skop nominat, anki jekk għandu żewġ perizji, u dan peress li n-numru ta' dawn il-periti huwa limitat ;

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenuti.