13 ta' Frar, 1950.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Concetta Zammit *versus* Victor Camilleri et.

Retratt — Preferenza — Konsorzju — Bir — Enfitewsi — Solidarjetà taċ-Ċens — Spejjeż Leġittimi.

Bejn żewġ retraenti bit-titolu tal-konsorzju, li minnhom wieħed huwa konsorti f'rata akbar taċ-ċens u l-ieħor huwa konsorti f'rata iċken taċ-ċens imma fl-istess, kien huwa anki konsorti "actu", jirbaħ dan ta' l-aħħar; għax huwa mhux sempliċement ko-utilista, imma huwa konsorti veru u proprju.

Il-bir huwa parti mill-fond, u għalhekk min għandu l-konsorzju fil-bir

għandu l-konsorzju fil-bini, u għalhekk ukoll għandu dak il-konsorzju "actu" li jagħtih il-preferenza faq min huwa konsorti billi huwa obbligat solidarjament għall-ħlas taċ-ċens.

Ir-retrattarju mhux obbligat jagħmel ir-rivendikazzjoni qabel jiġi rimborżat mir-retraent ta' l-ispejjeż leġittimi dovuti lilu bħala konsegwenza ta' l-eżerċizzju ta' l-irkupru; imma jekk ir-retraent ma jagħmelx fl-istess kawża fejn jitlob il-kundanna għar-rivendikazzjoni anki t-talba għall-likwidazzjoni ta' dawk l-ispejjeż, illum mhux aktar ritenut mill-ġurisprudenza tagħna illi r-retrattarju jiġi liberat "ab observantia" mit-talba għall-kundanna tar-rivendikazzjoni, imma illi l-Qorti tissoprassjedi faq dik it-talba sakemm tiġi definita l-kwistjoni ta' l-ispejjeż.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-attriċi, wara li ppremettiet illi b'kuntratt riċevut minn Nutar Francesco Catania fit-23 ta' Marzu 1945, il-konvenuti aħwa Camilleri akkwistaw b'titolu ta' bejgħ mill-poter ta' Caterina sive Kitty Zammit, armla ta' Elia Zammit, l-utili dominju temporanju għaż-żmien illi baqa' ta' 79 sena tad-dar numru 55, St. Vincent Street, tas-Sliema, bħala suġġetta għal 15s. fis-sena rata ta' ċens akbar, u dana versu r-rendita vitalizja ta' £20 fis-sena; illi b'att riċevut mill-istess Nutar Catania fis-6 ta' April 1945, ġiet redenta bil-prezz ta' £450; u illi hija eżerċitat id-dritt ta' rkupru u ta' preferenza ta' l-imsemmi utili dominju biċ-ċedola ta' preferenza u ta' rkupru u kontestwali depożitu numru 253, preżentata fir-Reġistru tal-Qorti fit-18 ta' Marzu 1946 (dok. A); u li l-konvenuti Gallo eżerċitaw id-dritt ta' l-irkupru u ta' preferenza li huma ppretendew li għandhom, b'ċedola ta' rkupru u kontestwali depożitu numru 266 preżentata fir-Reġistru tal-Qrati Tagħna fis-27 ta' Marzu 1946; u li hija għandha drittijiet pozjuri għall-konvenuti Gallo, in kwantu jikkonkorru a favur tagħha mhux biss id-dritt tal-preferenza minħabba konsorzju fl-utili dominju, imma anki dritt ta' retratt b'titolu ta' konsorzju fiċ-ċisterna u ta' sottopożizzjoni u ta' servitù; u illi l-konvenuti Camilleri rrispondew fis-6 ta' April 1946 illi huma ma jistgħux jagħmlu r-rivendizzjoni in vista tal-konkors ta' retratt u preferenza bejn l-attriċi u l-konvenuti Gallo, mentri l-konvenuti Gallo mhux qegħdin jeżerċitaw ir-retratt u l-preferenza fl-interess tagħhom, kif jirriżul-

ta mit-trattazzjoni; taibet, prevji d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti meħtieġa, u speċjalment id-dikjarazzjoni ta' l-invalidità ta' l-eżerċizzju tar-retratt u preferenza magħmul mill-konvenuti Gallo, u dik li hija għandha drittijiet pozjuri għal dawk ta' l-imsemmija konvenuti u eżerċitat validament ir-retratt u l-preferenza, illi l-konvenuti Camilleri jiġu kundannati ħalli jagħmilu r-rivendizzjoni fit-terminu li jiġi ffissat, u jekk ma jagħmluhiex jiġi deċiż u dikjarat li r-rivendizzjoni saret in forza tad-deċiżjoni tal-Qorti stess. Bl-ispejjeż;

Omissis:

Rat is-sentenza tas-16 ta' Diċembru 1949, tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha dik il-Qorti ddikjarat illi l-attriċi għandha drittijiet pozjuri għal dawk tal-konvenuti Gallo u li hija eżerċitat validament id-dritt tar-retratt, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti Gallo, u ssoprassediet in rigward tad-deċiżjoni tat-talba għar-rivendizzjoni sakemm tiġi definita l-imsemmija kwistjoni ta' l-ispejjeż; u għalhekk irrimettiet il-kawża "sine die" sakemm dik il-kwistjoni tiġi definita; wara li kkunsidrat;

Illi l-konvenuti Gallo eżerċitaw id-dritt ta' l-irkupru bit-titolu ta' konsorzju derivanti mis-solidarjetà taċ-ċens, u jippretendu li dan il-konsorzju tagħhom għandu jirbaħ lill-konsorzju ta' l-attriċi, derivanti anki dan il-konsorzju mis-solidarjetà taċ-ċċens, għar-raġuni li r-rata taċ-ċens li huma jħallsu hija akbar minn dik li tħallas l-attriċi; u għal dina l-istess raġuni jippretendu li jibqgħu jirbħu lill-attriċi anki jekk lil din jikkompeti wkoll id-dritt tar-retratt għal titoli oħra;

Illi l-attriċi eżerċitat id-dritt ta' l-irkupru minħabba l-konsorzju derivanti mis-solidarjetà fil-ħlas taċ-ċens, kif ġa fuq aċċennat, u anki għar-raġuni li l-fond tagħha huwa sottopost għal dak il-fond li jifforma l-oġġett tal-bejgħ li ta lok għar-retratt, u anki bit-titolu tal-konsorzju fiċ-ċisterna li hemm bejn il-fond tagħha u dak irkuprat, liema konsorzju jirriżulta pruvat per mezz tal-perizja li ġiet ordnata;

Illi dana l-konsorzju fiċ-ċisterna, ta' l-attriċi, jirbaħ il-konsorzju tal-konvenuti Gallo derivanti biss mis-solidarjetà taċ-ċens, għar-raġuni illi l-fondament razzjonali tad-dritt ta' l-irkupru għall-konsorzju huwa dak illi jkun hemm, kemm jista' jkun, il-konsolidazzjoni tal-proprjetà, u kwindi n-nuqqas

tal-komunjoni. Għalkemm il-konvenuti Gallo għandhom interess li jżommu mis-solidarjetà taċ-ċens—liema interess għandha anki l-attriċi, għalkemm fi grad minuri billi r-rata taċ-ċens li tħallas hija iżgħar—dak l-interess, iżda ma għandux jirbaħ il-prinċipju fondamentali tal-konsolidazzjoni tal-proprjetà meta l-attriċi ġġib 'il quddiem l-istess interess;

Illi għalhekk għandha tiġi milqugħa t-talba ta' l-attriċi għad-dikjarazzjoni li hija għandha drittijiet poziori għal dawk tal-konvenuti Gallo, u wkoll li hija eżerċitat validament id-dritt tar-retratt tagħha;

Illi però, għalkemm l-attriċi eżerċitat validament id-dritt tagħha ta' l-irkupru, hija għadha ma ottemperatx għall-obligu skond l-artikoli 1493, 1494, 1495 tal-Kodiċi Civili; għaliex biċ-ċedola li tagħha hemm kopja fil-fol. 5 tal-proċess hija ddepożitat il-prezz u l-imgħaxijiet sa dak in-nhar, u ddikjarat bil-ġurament illi ma tafx xi spejjeż leġittimi l-konvenuti Camilleri għamlu fl-okkażjoni tal-kuntratt ta' akkwist, u obligat ruħha illi tħallas jew tiddepożita l-ammont ta' dawk l-ispejjeż meta tiġi infurmata skond il-liġi;

Għalhekk il-kwistjoni ta' l-ispejjeż għadha ma ġietx definita, u l-attriċi lanqas ma talbet, kif setgħet tagħmel skond l-art. 1504 tal-Kodiċi Civili, il-likwidazzjoni ta' dak li huwa dovut lill-konvenuti Camilleri. Sa ftit ilu l-Qrati Tagħna kienu jirritjenu din it-talba għal-likwidazzjoni ta' l-ispejjeż neċessarji jew utili li tagħhom ir-retrattarju għandu d-dritt li jiġi rimborsat, bħala presuppost indispensabili biex jista' jkun hemm il-kundanna għar-rivendizzjoni; u dan del resto jidher ċar mid-dispost ta' l-art. 1503 u tat-tieni paragrafu ta' l-art. 1504; u allura, fin-nuqqas ta' din it-talba l-konvenut kien jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju in rigward tat-talba għall-kundanna tiegħu sabiex jagħmel ir-rivendizzjoni, kif għandu jsir kull meta talba tiġi proposta irritwalment; iżda reċentement il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re, kif il-lum kostitwita, irriteniet f'każ simili illi l-Qorti għandha tissoprassjedi in rigward tad-deċiżjoni għat-talba għar-rivendizzjoni sakemm tiġi definita l-kwistjoni ta' l-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti Carmela u Antonietta Gallo, li biha dawn appellaw quddiem dina l-Qorti minn dik is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili;

Rat il-petizzjoni ta' l-appellanti Gallo, li talbu r-revoka tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Diċembru 1949 fil-kap deċiż li bih l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi l-attriċi għandha drittijiet pozjuri għal tagħhom, u li hija eżerċitat validament id-dritt tar-retratt, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u talbu li jiġi deċiż li d-drittijiet tagħhom huma preferibbli għal dawk ta' l-attriċi fl-irkupru u eżerċizzju ta' preferenza tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, u li jiġu għalhekk miċħuda t-talbiet miġjuba fiċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond li fuqu sar l-irkupru jinsab mibni fuq biċċa art li tifforma parti mit-terren li Francesco Zammit kien kiseb b'enfitewsi għal 150 sena minn għand Gio Domenico Debono u Vincenzo Fenech li kienu enfitewti tal-Kunvent tas-SS. Annunzjata tal-Birgu. Il-konvenuti Gallo għandhom b'subenfitewsi biċċa minn dak l-istess terren, miksuba minn għand dak Francesco Zammit b'ċens ta' £1 fis-sena, u fuq dik il-porzjoni jinsabu mibnija l-fondi numri 57 u 58 ta' St. Vincent Street. Il-mezzanin terran numru 56 f'dik it-triq huwa posseduti b'titolu ta' utili dominju mill-attriċi. L-erba' fondi jinsabu lkoll suġġetti għaċ-ċens favur il-Kunvent fuq imsemmi; u peress li ċ-ċens huwa fin-natura tiegħu indiviżibili, għax il-padrun dirett ma rrikonoxxiex is-subenfitewti u ma akkonsentiex għall-qasma taċ-ċens, l-attriċi u l-konvenuti Gallo jinsabu f'konsorzju maħluq mill-indiviżibilità taċ-ċens. Mill-proċess jidher u fuq dan lanqas hemm kuntrast bejn il-partijiet, illi l-porzjoni taċ-ċens li għaliha huma suġġetti l-fondi tal-konvenuti Gallo hija ferm akbar minn dik li għaliha huwa suġġett il-fond ta' l-attriċi; u bħala regola l-konsorti ta' l-akbar porzjoni għandha tegħleb lill-konsorti tal-porzjoni li tkun iżgħar (art. 1913 (1) Kodiċi Civili) fl-eżerċizzju ta' l-irkupru. Iżda fil-każ preżenti l-attriċi tippretendi li barra dak id-dritt ta' konsorzju fiċ-ċens, għandha wkoll id-dritt tal-komunjoni fil-bir li hemm bejn il-fond nru. 56 minnha posseduti b'utili dominju u l-fond nru. 55 li ġie rkuprat;

Fil-fatti, mill-perizja ġudizzjarja ordnata mill-Ewwel Qorti rriżulta li tabilħaqq hemm bir li jinsab taħt biċċa mill-

fond nru. 55 u taħt biċċa mill-fond nru. 56, u għandha żewġ bokok, waħda fil-fond nru. 55 u l-oħra fil-fond nru. 56, u mkien iżjed (fol. 22-23). Il-bokok tal-bir jinsabu mbegħdin minn xulxin xi żewġ piedi, u bejniethom jinsab il-ħajt diviżorju taż-żewġ fondi; u dan juri li l-konka tinsab taħt il-ħajt diviżorju u testendi ugwalment taħt iż-żewġ fondi. Għaldaqstant, ma jistax ikun hemm dubju li l-bir mhux komuni għaż-żewġ fondi. Il-konvenuti Gallo fin-nota tagħhom fil-fol. 34 irrilevaw li ż-żewġ fondi numri 55 u 56 kienu ġew mibnija minn Francesco Zammit, u għalhekk huwa naturali li l-bir tħaffer bħala bir komuni għaż-żewġ fondi, u mhux biex fond wieħed ikollu semplici servitù fuq il-bir, għax "res sua nemini servit" (ara sentenza Prim'Awla, 17 ta' Novembru 1934, in re "Borg vs Frendo", Vol. XXIX, P. II, u sentenzi hemm imsemmija). Il-bir jifforma parti ntegrali tal-fondi rispettivi, u għalhekk il-konsorzju fil-bir huwa konsorzju f'parti mill-fondi u jagħti lok għall-irkupru. Fuq dana l-ġurisprudenza hija kostanti;

Ikkunsidrat;

Illi l-kwistjoni legali ta' min għandu jirbaħ bejn żewġ retraenti, jekk il-konsorti li jkollu l-akbar porzjoni fil-ħlas taċ-ċens, inkella l-konsorti li jkollu, barra l-konsorzju fiċ-ċens, il-veru u proprju konsorzju "actu" fl-istess fond irkuprat, ġiet eżaminata f'każi analogi minn dina l-Qorti u mill-Prim'Awla Ċivili. Fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru 1936 in re "Zerafa vs. Dr Caruana", il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet illi għandu jirbaħ il-konsorti veru u proprju, u mhux is-semplici ko-utilista; u qalet :— "Illi anki jekk wieħed jeżamina l-pont in bażi għall-fondament ġuridiku tar-retratt u tal-preferenza, għandu jasal għall-istess konklużjoni. Fl-irkupru ta' l-attriċi hija qiegħda tikkonsolida parti minn sitta tan-nofs l-ieħor tal-fond, u b'hekk tiġi dejjem avviċinata l-unifikazzjoni tal-proprjetà ta' dak il-fond partikulari f'idejn possessur wieħed............ meta fl-attriċi jiżdied it-titolu tal-konsorzju veru u proprju, allura fil-waqt li il-konvenut ma jirbħilhiex bħala ko-utilista, għaliex anki hija għandha dina l-kwalità ta' ko-utilista, tiżdied raġuni qawwija ta' prevalenza favur l-attriċi, għaliex in aggunta tar-raġunijiet ta' preferenza derivanti mill-vinkolu taċ-ċens gravanti fuq it-tliet fondi, hemm anki r-raġu-

ni li tiġi mmaqqsa l-komunjoni ta' dak il-fond partikulari u avvjata l-unifikazzjoni tiegħu, billi f'idejn l-attriċi jiġu riuniti d-dodiċeżima parti u nofs, mentri fil-każ tal-konvenuti tiġi realizzata biss il-konsiderazzjoni bażata fuq il-vinku u taċ-ċens, mingħajr ebda realizzazzjoni tal-konsiderazzjonijiet l-oħra". U dina l-Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru 1936, li kkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, tenniet u ħaddnet l-istess prinċipju, u preċiżament fuqhom qatgħet il-kawża, billi tat il-preferenza lil dak li kellu sehem miċ-ċens intier bħala konsorti u milqut mis-solidarjetà u fl-istess ħin kellu biċċa ndiviża mill-beni; għaliex, qalet din il-Qorti :— "Diversament l-effett tal-preferenza jkun illi dana d-dritt eżerċitat ma għamelx l-effett normali li kellu jagħmel, ċjoè l-konsolidazzjoni, imma aggrava s-sitwazzjoni, għaliex daħħal magħhom persuna barranija, allavolja dina l-persuna għandha interess li ġej mis-solidarjetà taċ-ċens" (Kollez. Vol. XXIX, P. I, pag. 729 et seq.). L-istess prinċipji ġew imtennija minn dil-Qorti fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Ġunju 1938 in re "Caruana vs. Dr. Galea", li għamlet espressa riferenza għaż-żewġ sentenzi ċitati (Kollez. Vol. XXX—I—195);

Ikkunsidrat;

Illi l-fatt li fil-każ preżenti hemm il-konsorzju veru u proprju, effettiv "actu", fil-bir u mhux fil-bini, ma jagħmel ebda differenza ġuridikament, u ugwalment iħalli applikabili l-prinċipju enunċjat fit-tliet sentenzi fuq imsemmija, għax il-bir huwa parti mill-fond, u għalhekk il-konsorzju fil-bir huwa "inseparabili" u li kieku jirbaħ ir-retraent li għandu biss il-konsorzju fiċ-ċens intier, mhux biss ma ssirx il-konsolidazzjoni li għaliha huwa utiż l-istitut ta' l-irkupru, iżda tinħoloq komunjoni agħar minn ta' qabel, u tiġi distrutta l-konsolidazzjoni li ssir bl-akkwist tal-fond li għandu komuni l-bir. U dina kien ikun "direttament kuntrarju għall-prinċipju fondamentali tal-konsolidazzjoni tal-proprjetà f'idejn persuna waħda u għad-distruzzjoni ta' kwalunkwe komunjoni li hija odjata mill-liġi" (ibid. Kollez. Vol. XXX—I—199),

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk maġjuba fis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-appellanti Gallo, u tikkonferma s-sentenza appellata fil-kapi devoluti quddiemha; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellanti Gallo.