7 ta' Awissu, 1944.

Imħallef:

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

Giovanni Tanti et. *versus* **Emmanuele Ebejer et.**

Retratt Konvenzjonali — Rinunzja — Enfitewsi — Permuta — Simulazzjoni.

Il-fatt li r-retraent iċedi l-atti ta' kawża li jkun għamel għar-rivendizzjoni ta' fond minnu rkuprat għax ikun ġie eżerċitat l-irkupru konvenzjonali u r-retrattarju jkun irrivenda l-fond, ma jimportax neċessarjament li dak ir-retraent irrikonoxxa l-validità ta' l-irkupru u tar-rivendizzjoni.

Min jikkonċedi fond in enfitewsi għandu d-dritt kollu jżomm id-dritt tar-retratt konvenzjonali; u ma hemm ebda ostakolu fil-liġi biex huwa jeżerċita dak id-dritt għal skopi partikulari tiegħu.

Min jattakka bħala simulat l-eżerċizzju ta' rkupru konvenzjonali ma għandux bżonn jattakka wkoll bħala simulat l-att li fih ikun ġie riżervat dak id-dritt; imma huwa biżżejjed li jattakka l-irkupru li sar bis-saħħa tad-dritt hekk riżervat.

Wara li l-konċedent ta' enfitewsi jkun irkupra l-fond ġà konċess in enfitewsi, huwa jista' jerġa' jittrasferih in parti b'permuta u in parti b'titolu ta' enfitewsi, u dan anki biex jiġi evitat id-dritt ta' l-irkupru ta' ħadd ieħor; purkè dik il-permuta u dak li jsir biex jiġi evitat l-irkupru ikunu reali.

L-atturi fit-taħrika qalu li b'kuntratt pubblikat min-Nutar Dr. Edwin Pantalleresco fil-11 ta' Marzu 1937, il-konvenut Padre Lettore Giuseppe Maria fis-sekli Giuseppe Maria Gauci, ta u kkonċeda lill-konvenut l-ieħor Emmanuele Ebejer b'titolu ta' enfitewsi temporanea għal 150 sena mill-15 ta'

Awissu 1937, l-għalqa li qiegħda fil-limiti ta' Każal Dingli fil-kuntrada "ta' barra x-Xagħra", denominata "tal-Veċċa", ta' l-estensjoni superfiċjali ta' ċirka sebat itmiem u nofs (tum. 7½), li tmiss mit-tramuntana ma' raba' ta' Giuseppe Abela, min-nofsinhar ma' raba' ta' Paolo Galea u ma' raba' ta' Lorenzo Farrugia, u mil-lvant ma' triq publika, li tieħu għal Madalena, bil-ġus u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-kanone temporaneu ta' £9. 10. 0 li jitħallas fi tliet pagi ndaqs bil-quddiem, waħda f'Santa Marija, oħra fil-Għid, u l-oħra fil-Milied ta' kull sena, u l-ewwel pagament kellu jsir f'Santa Marija 1937, u l-konċedent żamm id-dritt tar-retratt konvenzjonali a favur tiegħu stess għal żmien sena u xahar minn Santa Marija 1937, u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha espressi fil-kuntratt fuq imsemmi (dok. A); li huma proprjetarji ta' l-għalqa li jgħidulha "taż-Żebbiegħa" li tmiss mal-għalqa fuq imsemmija, u li qiegħda f'livell aktar baxx minn dik li ġiet konċessa in enfitewsi kif intqal fuq; li fil-ħajt diviżorju bejn dawn iż-żewġ għelieqi hemm gandott komuni li jirċievi l-ilma tal-għalqa li ġiet konċessa in enfitewsi; huma għandhom dritt tar-retratt fuq l-għalqa li, kif intqal fuq, ġiet konċessa in enfitewsi, bit-titolu tas-servitù, komunjoni, u b'titoli oħra validi fil-liġi; li huma eżerċitaw dan id-dritt ta' retratt b'ċedola preżentata quddiem din il-Qorti fit-3 ta' Mejju 1937 (dok. B), fejn huma ddikjaraw ukoll illi huma ma jafux xi spejjeż kien għamel il-konvenut Emmanuele Ebejer in okkażjoni tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmi, u li anqas kienu jafu x'somma ta' flus oħra l-istess atturi kellhom jagħmlu d-depożitu tagħhom; li huma b'ittra uffiċjali fis-17 ta' Mejju 1937 (dok. C) interpellaw il-konvenut Emmanuele Ebejer biex jiġi għar-rivendizzjoni u biex jinforma lill-istess atturi x'depożitu huma kellhom jagħmlu, imma dana għalxejn; li b'ċitazzjoni preżentata quddiem din il-Qorti fl-ismijiet "Francesco Tanti et. vs. Emmanuele Ebejer" ċeduta fit-8 ta' Ottubru 1937 (ċitazzjoni nru. 309/1937) talbu illi l-konvenut Emmanuele Ebejer jiġi kundannat biex jagħmel a favur tagħhom ir-rivendizzjoni ta' l-utili dominju temporaneu tal-għalqa fuq imsemmija fi żmien qasir li kellu jiġi determinat mill-Qorti, billi jekk l-istess konvenut ma jagħmelx

ir-rivendizzjoni fiż-żmien li jkun ġie fiu prefiss, dina r-rivendizzjoni ssir in forza tas-sentenza;

U illi in pendenza ta' l-istess kawża l-konvenut Padre Lettore Giuseppe Maria fis-sekolu Giuseppe Maria Gauci nomine, b'ċedola tad-29 ta' Settembru 1937 (dok. D) qal li ried *jeżerċita d-dritt tar-retratt konverzjonali* li huwa kien żamm a favur tiegħu stess fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika tal-11 ta' Marzu 1937; li l-konvenut Emmanuele Ebejer iddikjara fil-5 ta' Ottubru 1937 li huwa kien qiegħed jagħmel ir-rivendizzjoni a favur ta' l-istess Padre Lettore Giuseppe Maria fis-sekolu Giuseppe Maria Gauci, u għalhekk l-atturi ċedew l-att tal-kawża fuq imsemmija; li b'kuntratt publikat min-Nutar Alberto Sigismonda D'Andria fis-27 ta' Ottubru 1937, l-istess konvenut Padre Lettore Giuseppe Maria fis-sekolu Giuseppe Maria Gauci nomine ddikjara li huwa kien qiegħed jittrasferixxi b'titolu ta' bidla lill-konvenuta Caterina Ebejer (li għaliha fuq l-att deher il-konvenut Emmanuele Ebejer) parti waħda minn dsatax (1/19) *tal-għalqa fuq imsemmija* (dok. E); u li b'kuntratt ieħor publikat min-Nutar Giovanni Azzopardi fit-30 ta' Ottubru 1937, l-istess konvenut Padre Lettore Giuseppe Maria fis-seklu Giuseppe Maria Gauci nomine ddikjara li huwa kien qiegħed jikkonċedi in enfitewsi temporanea għal 150 sena mill-15 ta' Awissu 1937 lill-konvenuta Caterina Ebejer (li għaliha fuq l-att deher il-konvenut Emmanuele Ebejer) tmintax minn dsatax (18/19) il-parti mhux maqsuma tal-għalqa fuq imsemmija bil-kanone temporaneu ta' £9 (dok. F);

U talbu li, wara li tkun ġiet magħmula kull dikjarazzjoni neċessarja, u wara li jkun ġie mogħti kull provvediment li jkun hemm bżonn, u wara li jkun ġie dikjarat u deċiż illi r-retratt konverzjonali eżerċitat mill-konvenut Padre Lettore Giuseppe Maria fis-seklu Giuseppe Maria Gauci nomine, u r-rivendizzjoni li għamel il-konvenut Emmanuele Ebejer a favur ta' l-istess Padre Lettore Giuseppe Maria fis-sekolu Giuseppe Maria Gauci, u l-kuntratti publikati minn Nutar Alberto Sigismondo D'Andria fis-27 ta' Ottubru 1937 u minn Nutar Giovanni Azzopardi fit-30 ta' Ottubru 1937 huma simulati u magħmulin biex jevadu d-drittijiet ta' l-atturi, u għalhekk annullabili; l-attti fuq imsemmija, ċjoè ċ-ċedola ta' retratt tad-

29 ta' Settembru 1937, ir-rivendizzjoni tal-5 ta' Ottubru **1937**, il-kuntratti tas-27 u tat-30 ta' Ottubru 1937, (1) jiġu **dikjarati** nulli u bla effett għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi, billi huma simulati u magħmulin biex jiddefrawdaw id-drittijiet tagħhom, u konsegwentement, wara illi jekk ikun hemm bżonn ikun ġie dikjarat illi huma għandhom id-dritt jeżerċitaw id-dritt tar-retratt fuq l-għalqa li ġiet konċessa in enfitewsi b'kuntratt publikat minn Nutar Edwin Pantalleresco tal-11 ta' Marzu 1937, u li huma eżerċitaw validament dan id-dritt biċ-ċedola tat-3 ta' Mejju 1937, jiġi minn din il-Qorti likwidat l-ammont tal-flus illi l-istess atturi għandhom jiddepożitaw taħt l-awtorità ta' din il-Qorti għall-fini ufraskritt; u (2) l-istess konvenut Emmanuele Ebejer jiġi minn din il-Qorti kundannat biex jagħmel a favur tagħhom ir-rivendizzjoni ta' l-utili dominju temporaneu għal 150 sena mill-15 ta' Awissu **1937** tal-għalqa li qiegħda fil-limiti ta' Każal Dingli, fil-kuntrada "ta' barra x-Xagħra" denominata "tal-Veċċa", ta' l-estensjoni superfiċjali ta' ċirka sebat itmien u nofs (tum. 7½), li tmiss mit-tramuntana ma' raba' ta' Giuseppe Abela u min-nofsinhar ma' raba' ta' Pawlu Galea u ma' raba' ta' Lorenzo *Farrugia*, u mil-lvant ma' triq *publika li tieħu għal* Madalena, bil-ġus u l-pertinenzi tagħha kollha, soġġetta għaċ-ċens ta' £9. 10. 0d. fis-sena, bil-kondizzjonijiet kollha espressi fil-kuntratt ta' l-enfitewsi fuq imsemmi publikat min-Nutar Dr. Edwin Pantalleresco fil-11 ta' Marzu **1937** u dana fi żmien qasir li għandu jiġi determinat minn din il-Qorti, u jekk il-konvenut ma jagħmelx ir-rivendizzjoni fl-istess żmien li jkun hekk *ġie* lilu *prefiss*, ikun dikjarat u deċiż illi l-istess rivendizzjoni għandha ssir in forza tas-sentenza tal-Qorti. Salvi l-provvedimenti kollha illi din il-Qorti talvolta jkun jidhrilha li għandha tagħti rigward id-depożitu li huma għandhom jagħmlu; bl-ispejjeż, flimkien ma' dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Mejju **1937**, u tat-18 ta' Novembru **1937**, għall-konvenuti;

Omissis;

Mill-perizja riżulta li l-imħarrek Patri Ganci bħala prokuratur tal-Kunvent ta' San Duminku tar-Rabat, kien sejjer jagħti b'ċens l-għalqa "tal-Veċċa", u l-attur Franġisk Tanti riedha; iżda x'hin resqu għall-kuntratt ma qablux minħabba

l-kejl tal-għalqa; u l-kuntratt sfratta. U ċ-ċens ġie mogħti lill-imħarrek Ebejer b'kuntratt tal-11 ta' Marzu 1937, għand in-Nutar Edwin Pantalleresco. F'dal-kuntratt Patri Gauci żamm id-dritt ta' rkupru għal sena u xahar, u mpona l-patt li ċ-ċenswalista jagħmel spiża ta' mhux anqas minn £100 għat-tħittxija ta' l-ilma fl-għalqa. Allura Franġisk u Giovanni Tanti eżerċitaw id-dritt ta' rkupru fuq dik l-għalqa b'ċedola tat-3 ta' Mejju 1937, bit-titolu tal-viċinanza u komunjoni, u ftit ġranet wara ħarrku lil Ebejer għar-rivendizzjoni. Matul dil-kawża Patri Gauci approfitta mid-dritt ta' rkupru konvenzjonali, u rkupra ċ-ċens minn għand Ebejer, u dana radd lura lil dak Patri Gauci dak iċ-ċens. Allura Franġisk u Giovanni Tanti b'nota tat-8 ta' Ottubru 1937, ċedew l-attijiet tal-kawża li kienu għamlu kontra Ebejer. Ftit ġimgħat wara, b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1937, għand in-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria, Patri Gauci nomine għamel bidla ma' Caterina Ebejer billi bidel parti waħda minn dsatax mhux maqsuma tal-għalqa "tal-Veċċa" ma' kwart mhux maqsum mill-għalqa "Ix-Xagħra tax-Xewxija", u b'kuntratt ieħor tat-30 ta' Ottubru 1937 għand in-Nutar Giovanni Azzopardi ta b'ċens lil dik l-istess Caterina Ebejer il-kumplament tal-għalqa "tal-Veċċa". Evidentement l-ewwel kuntratt tal-bidla sar biex joħloq konsorzju fil-proprjetà tal-għalqa u għalhekk titolu qawwi ta' rkupru favur dik Caterina Ebejer, biex jegħleb u b'hekk jevita d-dritt ta' l-irkupru li seta' kellhom Franġisk u Giovanni Tanti. U għalhekk l-atturi għamlu din il-kawża;

L-imħarrek Patri Gauci jippretendi li meta l-atturi ċedew l-attijiet ta' l-ewwel kawża huma għarfu l-validità ta' l-irkupru li kien eżerċita Patri Gauci, kif ukoll il-validità tar-rivendizzjoni. Fin-nota taċ-ċessjoni l-atturi kkonstataw il-fatt ta' l-irkupru, u in vista ta' l-irkupru qalu li ma kellhomx interess ikomplu dik il-kawża. Il-Qorti hija tal-fehma li b'dik in-nota l-atturi ma għamlux ħaġ'oħra ħlief b'verbożità żejda rrinunzjaw għall-attijiet tal-kawża pendenti, u xejn iżjed. U tabilħaqq il-kuntratt tal-permuta u l-konċessjoni susegwenti taċ-ċens favur Caterina Ebejer ma kienux għadhom saru, u għalhekk l-atturi ma setgħux ikollhom elementi suffiċjenti biex jirritjenu li kien hemm simulazzjoni u lok ta' impunjazzjoni tal-validità ta' l-irkupru; u għaldaqstant lanqas seta' kellhom

u mbgħom ebda idea għar-rinunzja lil l-azzjoni ta' l-annullament ta' l-irkupru; u r-rinunzji għad-drittijiet għandhom jinftehmu b'mod ċar meta ma jkunux espressi, għax qatt ma għandhom jinbasru. Għalhekk l-atturi ma kellhomx għalfejn jitolbu l-annullament tan-nota tagħhom, u tad-dikjarazzjoni li għamlu fiha, għall-finijiet ta' dil-kawża;

L-istess Patri Gauci qajjem ukoll eċċezzjonijiet oħra preliminari, li l-atturi messhom jattakkaw l-att kollu tal-11 ta' Marzu 1937, u mhux il-parti biss tar-retratt konvenzjonali. Iżda l-interess ta' l-atturi huwa sempliċement dak li jattakkaw bħala simulat l-irkupru, u mhux il-konċessjoni enfitewtika; u għalhekk ma kellhomx għalfejn jattakkaw il-konċessjoni enfitewtika wkoll, għax huma qatt ma ppretendew li l-ewwel konċessjoni enfitewtika kienet simulata; anzi l-azzjoni tagħhom tippresupponi r-realtà ta' dik il-konċessjoni. Għaldaqstant għamlu sewwa li limitaw l-attakk fuq l-irkupru kif kellhom interess u dritt jagħmlu (ara f'das-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-2 ta' Ġunju 1913 in re "Gaetano Mifsud et. vs. Saveria Formosa et.", XXII—I—79);

Fuq il-meritu l-Qorti tosserva li l-liġi tippermetti li l-konċedent taċ-ċens jirriżerva d-dritt ta' l-irkupru; u la dana huwa permess, ma hemm l-ebda ostakolu legali biex dana jsir għal skopi partikulari tal-konċedent. Fil-fatt ġara li l-imħarrek Patri Gauci għamel effettivament użu mid-dritt ta' l-irkupru u Ebjer irrivendiea l-fond. F'dan l-għemil ma kien hemm ebda simulazzjoni, u l-fatt li b'daqshekk Patri Gauci ried jimpedixxi, kif jidher ċar, li l-fond jaqa' f'idejn l-atturi, ma jrendiex dak l-irkupru u dik ir-rivendizzjoni simulati. Lanqas ma jista' jingħad li kien hemm ebda simulazzjoni fil-bidla li Patri Gauci għamel ma' Caterina Ebejer; għax il-bidla saret tassew u bis-serjetà kollha, tant li l-biċċa għalqa ta' Ebejer illum daħlet fil-patrimonju tal-Kunvent u l-Kunvent qiegħed idaħħal il-qbiela. U ladarba huwa hekk, l-atturi ma jistgħux jippretendu li dak il-kuntratt ma jgħoddx. L-atturi jsostnu li għalkemm saru żewġ kuntratti, ta' ċens u ta' bidla, fil-fatti t-tnejn għandhom jgħoddu bħala negozju ġuridiku wieħed. Iżda fil-fatti ma jistax ikun hekk, għax it-tnejn huma ta' natura differenti, billi fil-bidla hemm il-korrispettiv ta' ħaġa waħda għal daħba, fil-waqt li fiċ-ċens il-korrispettiv huwa l-ħlas

perijodiku. L-iskop tal-bidla huwa dak li jassigura l-possess taċ-ċens f'idejn il-konċessjonarju, iżda ma jbiddelx in-natura partikulari tiegħu f'aċċessorju guridiku taċ-ċens u haġa waħda miegħu. Għaldaqstant ma jistax ikun hemm analoġija bejn iż-żewġ kuntratti in kwistjoni u l-każ ta' bejgħ kontemplat fit-tieni paragrafu ta' l-art. 1066 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868;

Gie diversi drabi ritenut fil-ġurisprudenza li dment li l-bidla tkun reali u mhux tapersi, dina tista' ssir liberament bież permezz tagħha tostakola l-eżerċizzju tad-dritt tar-retratt, għaliex, kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tal-15 ta' Gunju 1917 in re "Caruana vs. Grech", "è ammesso in tema di retratto che si possa stipulare un contratto in forma e maniera di evitare l'esercizio del retratto da parte di altri, perchè chi cerca di sfuggire l'applicazione di una legge osservando in proprio vantaggio il disposto di un'altra, non commette frode, ma adopera una prudente cautela" (Vol. XXII—I—471). Fil-każ in eżami l-imħarrkin ma għamlux ħaġ'oħra ħlief adoperaw dik il-prudenti kawtela. U la darba huwa hekk, ebda fundament ma jista' jkollhom il-pretensjonijiet ta' l-atturi;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet; bl-ispejjeż kontra l-atturi.