24 ta' Frar, 1955

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

Onorevoli Edgar Cuschieri, O.B.E. ne. *versus* Giuseppe Mifsud et.

Enfitewsi — Purgazzjoni tal-Mora — Art. 1613 tal-Kodiċi Ċivili.

Salvi l-eċċezzjonijiet imsemmija fil-liġi, il-konċessjonijiet enfitewtiċi li saru qabel il-15 ta' Marzu 1858 huma regolati mill-liġi li kienet viġenti fiż-żmien li sar il-kuntratt, jiġifieri mill-Kodiċi De Rohan; fejn il-klawsola riżoluttiva, anki jekk espressa, ma kienetx tipprekludi l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora.

Imma dan il-benefiċċju jista' jingħata meta l-eżekuzzjoni tal-kuntratt tkun għadha possibbli u utili għall-kreditur, b'mod illi, jekk l-enfitewsi tkun għalqet, l-enfitewta ma jistax aktar jadempixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu kontrattwali, stante li tkun saret il-konsolidazzjoni tal-utili mad-dirett dominju, u kwindi ma jistax jinvoka l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora biex hekk ikun jista' jużufruwixxi minn benefiċċji oħra li kien jagħtih il-kuntratt enfitewtiku kieku huwa ma kienx inadempjenti.

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur nomine, premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti kollha meħtieġa, billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Luigi Vella tal-24 ta' Settembru 1855 il-Gvern ta' Malta kien ikkonċeda lil Giovanni Maria Borg in enfitewsi temporanea għal 99 sena, li kellhom jiddekorru mill-15 ta' Awissu 1855, u għalhekk għandhom jispiċċaw fl-14 ta' Awissu 1954, porzjoni ta' art

formanti parti mit-territorju msejjaħ "tal-Aħrax tal-Madonna", limiti tal-Mellieħa, tal-kapaċità ta' tletin tomna u erbgħa kejliet, indikata fir-Reġistru tat-Teżor bħala porzjoni numru 126C, tenement numru 231, kif suġġett għall-passaġġ bir-riġel, u dan biċ-ċens annwu temporaneu ta' 15s. fissena; u billi dina l-enfitewsi, kif jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt relattiv hawn unita (dok. A), ġiet magħmula, fost kondizzjonijiet oħra, anki b'dawn il-kondizzjonijiet li sejrin jissemmew; jiġifieri (a) li l-oġġett prinċipali tagħha kien li l-enfitewta kellu jirrendi l-imsemmija art koltivabbli, billi jkissirha u jgħattiha għall-profondità regolari bil-ħamrija, jiżra dwieli u siġar tal-frott, u jagħmel kull ma l-art tirrikjedi biex jirriduċiha fi stat ta' koltura, (b) li jżomm l-art hekk koltivata, bil-benefikati kollha, fi stat tajjeb, (c) li fil-każ li l-enfitewta oriġinali, jew is-suċċessuri jew aventi kawża tiegħu, jiġu biex jittrasferixxu dan l-utili dominju, huma kellhom preventivament jipparteċipaw lit-Teżorier tal-Gvern, biex dan ikun jista' jeżerċita d-dritt tal-preferenza, (d) li fl-għeluq tal-enfitewsi l-enfitewta, jew l-enfiitewti in pussess, li jkunu qagħdu għat-termini tal-kuntratt fuq imsemmi kellhom ikollhom id-dritt li jiġu preferuti għal persuni oħrajn fil-lokazzjoni tal-istess terren għal tmien snin, rinnovabbli, jekk iridu huma, sa erbgħa u għoxrin sena, u dana bil-qliegħ ta' 20% taħt l-istima tal-Gvern, (e) u bil-kondizzjoni espressa tal-kaduċità fil-każ ta' inosservanza tal-imsemmija patti u tal-kondizzjonijiet l-oħra tal-kuntratt; billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea tal-4 ta' Jannar 1953 (dok. B) l-imsemmi konvenut Angelo Mifsud, li f'diviżjoni bonarja kienet messitu, kif jgħidu l-konvenuti, l-art kollha tal-kapaċità ta' tletin tomna ċirka li hija l-oġġett ta' din il-kawża, ittrasferixxa l-utili dominju tagħha għall-perijodu restanti ta' ċirka sena u nofs lill-konvenut l-ieħor Giuseppe Mifsud, u dana t-trasferiment ma giex avżat lill-attur nomine skond ma kellu jsir bis-sanna talpatt fuq imsemmi; u billi, barra minn dan, l-imsemmi Giovanni Maria Borg u l-aventi kawża jew suċċessuri tiegħu, lanqas ma adempew il-kondizzjoni fuq imsemmija li jirrendu t-terran koltivabbli, anzi, kif jammettu l-istess konvenuti fid-dokument "B" fuq imsemmi, u kif ikompli jirriżulta

fit-trattazzjoni tal-kawża, parti mill-art ġiet konvertita f'barriera jew depożitu għar-ramel, u ma jinsab l-ebda vestiġju ta' xi benefikat, u b'hekk inkisret ukoll il-kondizzjoni relattiva għall-koltivazzjoni; talab li, previja, jekk hemm bżonn, id-dikjarazzjoni l-oħra tal-kaduċità tagħhom mill-enfitewsi u x-xoljiment tagħha minħabba l-inosservanza tal-kondizzjonijiet fuq imsemmija, jiġi dikjarat u deċiż li l-konvenuti ma għandhomx dritt li jkunu preferuti fil-lokazzjoni ta' l-istess terren "tal-Madonna ta' l-Aħrax", u dan stante l-inadempjenza tagħhom u ta' l-awturi tagħhom skond ma jingħad fil-kondizzjoni numru 8 tal-kuntratt ta' l-enfitewsi (dok A). Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li huma ordnati biex jidhru għas-subizzjoni; u b'riżerva ta' kwalunkwe azzjoni kompetenti lill-attur nomine għall-kumpens dwar l-okkupazzjoni wara l-14 ta' Awissu, 1954, in vija ta' danni;

Omissis;

Rat il-verbal tas-27 ta' Novembru 1954 (fol. 20), mnejn jirriżulta illi l-enfitewsi in kwistjoni spiċċat fl-14 ta' Awissu 1954, u li t-trattazzjoni għal issa ġiet limitata għall-kwistjoni tad-dekadenza dovuta għan-nuqqas ta' pre-avviż lit-Teżorier tal-Gvern qabel it-trasferiment;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Semgħet l-avukati;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur qiegħed jitlob (1) li jiġi dikjarat li l-konvenuti ddekadew mill-enfitewsi, u dina ġiet xjolta, minħabba l-inosservanza tal-kondizzjonijiet stipulati fl-att tal-konċessjoni, u konsegwentement (2) li jiġi dikjarat u deċiż li l-konvenuti ma għandhomx dritt li jkunu preferuti fil-lokazzjoni tat-terren deskritt fiċ-ċitazzjoni, stanti l-inadempjenza tagħhom u ta' l-awturi tagħhom;

Illi, rigward l-ewwel domanda, jirriżulta mill-att enfitewtiku tal-24 ta' Settembru, 1855 (fol. 6 tal-proċess), illi l-enfitewsi ġiet konċessa għal 99 sena "sotto la condizione pero' della caducita' nel caso dell'inosservanza dei patti contenuti nel presente contratto"; u aktar il- quddiem "sotto i patti enfiteutici soliti e consueti dalla legge ammessi ed altri infrascritti, i quali il suddetto enfiteuta Gio Maria Borg (li mhux eskluż li huwa l-awtur ta' l-atturi) spontanea-

mente si obbliga dover inviolabilmente osservare". Fost dawn il-pattijiet kien hemm dak numru 6, "che sia lecito al detto enfiteuta Gio Maria Borg ed ai suoi trasferire a qualunque persona il detto fondo; nel quale caso però sia tenuto esso enfiteuta preventivamente parteciparne il Collettore della Rendita Territoriale (li għalih issubentra l-attur), il quale, volendo riavere il fondo, sia preferito a qualunque altro ......" Meta mbagħad jiġi biex jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni, ġie stipulat, fil-klawsola numru 8, illi "l'enfiteuta o gli enfiteuti in possesso, che avranno adempito i termini del presente contratto, sarà e saranno preferiti per riaverlo in locazione per anni otto, rinnovabili ad arbitrio dell'enfiteuta o degli enfiteuti, e ciò al venti per cento sotto la detta stima che avrà fatto il Governo nei termini su indicati";

Illi skond l-art. 1613 (Kod. Ċiv.), salvi l-eċċezzjonijiet hemm imsemmija, il-liġijiet li kienu jseħħu fiż-żmien li saru l-kuntratti ta' enfitewsi qabel il-15 ta' Marzu, 1858, jibqgħu jgħoddu għal dawn il-kuntratti, u għalhekk il-kuntratt in kwistjoni għandu jiġi nterpretat skond il-liġi viġenti fiż-żmien li ġie stipulat, jiġifieri skond il-Kodiċi Re Rohan, li kien jipprevedi l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora "per qualunque caso, purchè il padrone diretto tra due mesi prorogabili per una sola volta .... sarà interamente soddisfatto ed il tutto sarà rimesso nel primiero stato a tenore dei patti e convenzioni apposti nella concessione" (§XXV, Capo IX, Lib. III). Kien għalhekk li ġie ritenut illi l-klawsola riżoluttiva anki espressa, għal dawk l-enfitewsi konċessi qabel il-15 ta' Marzu 1858, kienet klawsola ta' "mero stile notarile", u ma kienetx tipprekludi l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora (Kollez. X, 490; XXV-II-557; u XXVII-II-138). U difatti dan il-benefiċ&ju ġie saħansitra akkordat f'każ bħal dan taħt eżami, fejn però si trattava ta' enfitewsi perpetwa li kienet għadha miexja (Kollez. XXVIII-I-493);

Illi sa hawn, għalhekk, il-konvenuti kienu jkunu ntitolati għall-purgazzjoni tal-mora; iżda billi l-enfitewsi, "ex admissis", spiċċat, hu xieraq li ssir l-indagini jekk il-lum humiex aktar intitolati għal dak il-benefiċċju;

Illi, skond id-dottrina, il-purgazzjoni tal-mora tista' tingħata meta l-eżekuzzjoni tal-kuntratt tkun għadha possibbli u utili għall-kreditur:—"re adhuc integra manente". Jgħid Richerius:— "Difficile admittitur etiam in poena morae purgatio .... maxime si purgatio nullam creditori utilitatem allatura sit; cum mora purgari nequeat, nisi omnia reponantur in eo statu quo ante moram fuerant" (Jurisprudentia Universalis, Lib. III, §921). Ta' l-istess fehma huwa Chironi: "L'adempimento non produce la purgazione .... se l'esecuzione fosse diventata interamenta inutile al creditore" (Colpa Contrattuale, Vol. I, §339, pag. 735). Identiku huwa l-insenjament ta' Giorgi (Obbligazioni, Vol. VI, §45);

Illi, ladarba l-enfitewsi għalqet, il-konvenuti ma jistgħux iżjed jadempixxu l-obligu tagħhom li javżaw lill-attur, bħala padrun dirett bit-trasferiment li sar bejniethom; u anki jekk jagħmlu dan, l-attur ma jkunx fil-pożizzjoni li jeżerċita d-dritt tal-preferenza, għaliex fih ġa saret il-konsolidazzjoni tal-utili mad-dirett dominju. Fi ftit kliem, il-prestazzjoni tal-konvenuti ma tistgħax tkun aktar possibbli, u l-anqas utili lill-attur; bil-konsegwenza li l-konvenuti ma' jistgħux jinvokaw il-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora;

Illi, għaldaqstant, il-konvenuti huma, u jibqgħu, inadempjenti, peress li, "ex admissis", it-trasferiment ma ġiex minn qabel ma sar notifikat lill-attur, kif kien imissu skond l-att enfitewtiku (v. depożizz. konvenut Giuseppe Mifsud fol. 22), u avverat ruħha l-kaduċità mill-enfitewsi u mill-benefiċċju preveduti fil-kuntratt, skond ma ntalab fl-ewwel domanda taċ-ċitazzjoni;

Illi, in konsegwenza, il-konvenuti tilfu wkoll id-dritt li jkunu preferuti fil-lokazzjoni ta' l-istess terren, għaliex dak id-dritt kellu jikkompeti biss, skond il-kuntratt, lill-enfitewti li jkunu eżegwew il-patti enfitewtiċi kollha;

Illi, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, ma hemmx lok li jiġu eżaminati l-motivi l-oħrajn ta' dekadenza addotti mill-attur;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' t-talba tal-attur; bl-ispejjeż.