27 ta' Mejju, 1946.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L. A. Camilleri, LL.D.

Carmelo Callus et. *versus* Antonio Falzon et.

Retratt — Preferenza — Ċedola — Enfitewsi — Subenfitewsi — Art. 1507, 1510 u 1509 tal-Kodiċi Ċivili (ġà 1261, 1174 u 1173 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868).

Għalkemm fiċ-ċitazzjoni li biha tintalab ir-rivendizzjoni r-retraent ma jsemmix it-titoli kollha li bihom irid jirkupra, jista' però jirriferixxi ruħu għat-titoli kollha minnu eżerċitati biċ-ċedola ta' l-irkupru u li għalihom għandu dritt skond il-liġi.

Fil-każ l-attur fiċ-ċitazzjoni semma biss id-dritt tal-preferenza, mentri fiċ-ċedola kien semma tant id-dritt tal-preferenza kemm dak tar-retratt; u l-Qorti rriteniet li setgħet tieħu konjizzjoni fuq l-istess att taċ-ċitazzjoni tal-kwistjoni jekk l-attur kellux dritt ta' retratt imsemmi fiċ-ċedola avolja fiċ-ċitazzjoni kien semma biss il-preferenza.

Il-koenfitewta għandu dritt għar-retratt fil-każ ta' aljenazzjoni ta' biċċa mill-utili dominju; u dan id-dritt jikkompeti wkoll lill-koenfitewti "pro diviso".

Dan id-dritt tal-koenfitewta jikkompeti wkoll lis-subenfitewta bħala konsorti fis-subutili dominju aljenat.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, fejn ippremettiet li b'kuntratt tas-16 ta' Lulju 1943, fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, il-konvenuti "in solidum" ħadu b'titolu ta' subċens perpetwu minn għand l-Avukat Dr. Giuseppe Pace u oħrajn biċċa art fabbrikabili f'Birkirkara, tagħmel parti ma' l-artijiet "tal-Hammieri", kuntrada "tal-Bwieraq", aktar speċifikatament indikata fid-dikjarazzjoni, versu s-subċens perpetwu ta' £58. 18. 4; li huma, b'ċedola tat-23 ta' Novembru 1943, eżerċitaw id-dritt tal-preferenza lilhom kompetenti għas-subċens perpetwu fuq imsemmi; u li non ostanti l-interpellazzjoni lilhom magħmula bl-ittra uffiċjali tas-7 ta' Jannar 1944, il-konvenuti għadhom ma dehrux biex jagħmlulu r-ri-

vendizzjoni; u talbu li, wara li tiġi magħmula kull opportuna dikjarazzjoni, okkorrendo dik li d-dritt tal-preferenza fuq eżerċitat huwa validu u skond il-liġi, u kwalunkwe provvediment meħtieġ, il-konvenuti fi żmien perentorju li jiġi lilhom mogħti jiġu kundannati mill-Qorti jagħmlu r-rivendizzjoni tas-sit *fabbrikabili fuq imsemmi a favur tagħhom*, *billi* jekk jonqsu s-sentenza li tiġi mogħtija mill-istess Qorti jkollha effett ta' rivendizzjoni għal kwalunkwe fini tal-liġi. Bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' *l-ittra uffiċjali fuq imsemmija kontra* l-konvenuti;

Omissis;

Rat s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re tal-11 ta' Jannar 1946, fejn ċaħdet it-talba ta' l-atturi bl-ispejjeż, salvi lilhom drittijiet oħra jekk u skond il-liġi; wara li kkunsidrat;

Illi għalkemm biċ-ċedola l-atturi *eżerċitaw tant id-dritt* ta' l-irkupru kemm dak tal-preferenza, illimitaw l-azzjoni tagħhom f'din il-kawża għad-dritt tal-preferenza; u peress illi dawk huma żewġ drittijiet different, għandu jiġi eżaminat biss *id-dritt* tal-preferenza;

Illi dana d-dritt huwa straordinarju u ta' natura odjuża, u għalhekk għandu jiġi eżerċitat fil-każijiet espressi mill-liġi;

Illi *fl-art.* 1259 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, hemm il-preferenza favur id-direttarju fil-każi hemm speċifikati, u l-istess dritt lill-enfitewta meta d-dominju dirett ikun aljenat b'titolu ta' bejgħ jew ta' "datio in solutum", u għalhekk ma hemmx dritt favur enfitewta meta jkun hemm aljenazzjoni ta' sehem ieħor ta' l-utili dominju permezz ta' subenfitewsi. L-art. 1261 jikkontempla l-każ ta' rapporti bejn direttarju u enfitewta, u mhux bejn ko-enfitewti; għax f'dan il-każ hemm dritt ta' l-irkupru;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi u l-petizzjoni tagħhom fejn talbu illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu milqugħa t-talbiet tagħhom bl-ispejjeż *taż-żewġ stanzi*;

Omissis;

Tikkunsidra:

Illi għalkemm l-atturi fiċ-ċitazzjoni ppremettew illi hu-

ma bić-ćedola hemm imsemmija eżerċitaw id-dritt tal-preferenza, fil-fatt però eżerċitaw ukoll id-dritt tar-retratt ma' dak tal-preferenza, u għalhekk meta huma qegħdin jitolbu r-rivendizzjoni huma jistgħu jirriferixxu ruħhom għat-t.toli kollha minnhom eżerċitati u li għalihom għandhom dritt skond il-liġi. Infatti, kif ġie deċiż mill-Ewwel Qorti in re "Mons. Ferris vs. Borg", fil-25 ta' Marzu 1926 (Kollez. Vol. XXVI — I — 852), għalkemm l-eżerċizzju f'dak il-każ kien ta' retratt, u l-Qorti rriteniet illi retratt l-attur ma kellux, iżda dritt tal-preferenza, peress illi dan l-aħħar dritt ġie eżerċitat fil-mori tal-kawża, il-Qorti rriteniet illi l-attur kien qiegħed in regola minħabba t-teorija tal-"Jus superveniens". U din il-Qorti fl-istess kawża, bis-sentenza tat-13 ta' Ġunju 1927, irriteniet illi ċ-ċitazzjoni kienet qiegħda tajjeb u lanqas kien hemm bżonn tat-teorija fuq imsemmija minħabba l-fatt illi għalkemm preferenza u retratt huma sostanzjalment differenti, iżda fil-prattika dawn il-kliem huma promiskwi; tant hu hekk illi l-ġurisprudenza għall-forma ta' l-eżerċizzju tad-dritt tal-preferenza u materji aċċessorji tagħmel riferenza u tapplika r-regoli tar-retratt, għalkemm il-liġi ma tgħid xejn;

Fil-każ preżenti dan l-argument iseħħ iżjed meta l-koenfitewta "pro indiviso" jeżerċita d-dritt tiegħu in forza ta' l-art. 1261 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, il-lum art. 1597 tal-Kodiċi Ċivili, li jitkellem fuq dritt tal-preferenza u qiegħed preċiżament fit-Titolu ta' l-enfitewsi, fejn il-liġi ssemmi dak id-dritt tal-preferenza, għalkemm dik id-dispożizzjoni, kif jingħad iżjed 'il quddiem, hija anki applikabili għar-retratt;

Għalhekk il-Qorti tista' tieħu konjizzjoni fuq l-att preżenti taċ-ċitazzjoni, tal-kwistjoni jekk il-konvenuti għandhomx jagħmlu r-rivendizzjoni in forza tat-titoli li ġew eżerċitati permezz taċ-ċedola fuq imsemmija;

Tikkunsidra;

Illi l-lum hija paċifika stabbilita fil-ġurisprudenza, anki in forza ta' sentenzi wisq reċenti ta' dina l-Qorti, b'riferenza għas-sentenzi ta' l-Ewwel Qorti in re "Formosa vs. Perini" ta' l-14 ta' Jannar 1889, in re "Sammut vs. Grima" tas-17 ta' Jannar 1902 (Kollez. Vol. XVIII — II — 98), in re "Ab-

dilla vs. Falzon" ta' l-24 ta' Ġunju 1912 (Kollez. Vol. XXI — II — 498), illi l-ko-enfitewti għandhom dritt tar-retratt fil-każ ta' aljenazzjoni ta' biċċa oħra mill-utili dominju, u b'esfensjoni ta' l-art. 1261 fuq imsemmi applikabili anki għar-retratt, dan id-dritt jikkomprendi wkoll lill-konfitewti "pro diviso" in forza tal-prinċipju żvolt fis-sentenzi fuq ċitati illi "si vincam vincentem te multo magis vincam te"; infatti, kif irriteniet wisq ġustament l-Ewwel Qorti fil-kawża fuq ċitata "Sammut vs. Grima", "ove si ritenesse che il co-enfiteuta che possiede una porzione distinta dal fondo non possa retrarre, ma possa soltanto escludere il padron diretto, si verificherebbe nel fatto che in caso di concorso questi sarebbe escluso dal co-enfiteuta la cui azione sarebbe a sua volta respinta dal retrattario";

Tikkunsidra;

Illi l-appellat issottometta wkoll illi fil-każ ta' subenfitewsi l-atturi ma għandhomx dak id-dritt; iżda dan huwa anki mingħajr bażi, kif ġie anki stabbilit f'dawk is-sentenzi fuq ċitati. Infatti hija ħaġa ċerta illi l-art. 1174 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, il-lum 1510 tal-Kodiċi Ċivili, jagħti d-dritt tar-retratt lill-konsorti li skond l-artikolu fuq imsemmi 1261 (antik), il-lum 1597, huwa eskluż għall-konsorti "pro diviso" li ma jkunux separatament rikonoxxuti; u l-oġġett tar-retratt skond l-art. 1173 (antik), il-lum 1509, jista' jkun anki l-utili dominju ta' post; u fil-każ ta' subenfitewsi l-oġġett ta' l-aljenazzjoni huwa preċiżament l-utili dominju jew kwota tiegħu;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti hija mingħajr bażi. Iżda huma taw eċċezzjoni oħra ta' fatt, illi ċjoè l-atturi qegħdin jeżerċitaw ir-retratt għan-nom ta' persuni oħrajn, u rriżervaw li jġibu xhieda, jekk ikun hemm bżonn, wara li tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni. Iżda l-Ewwel Qorti ma daħletx f'dik l-eċċezzjoni, peress illi waqfet fil-kwistjoni ta' dritt;

Għal dawn ir-raġunijiet;

1. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-atturi eżerċitaw tajjeb id-

dritt tar-retratt permezz taċ-ċedola ta' rkupru tat-23 ta' Novembru 1943, u in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż relativi jkunu mingħajr taxxa bejn il-partijiet, iżda d-dritt tar-reġistru kontra l-konvenut appellati;

2. Tiddifferixxi l-kawża għall-10 ta' Ġunju 1946, għat-trattazzjoni tat-tieni eċċezzjoni.