15 ta' Mejju, 1946.

Imħallef:

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Concetta Ellul et. *versus* **Gio Batta Zahra**

Promessa ta' Enfitewsi — Użufrutt — Intervent fil-Kawża — Art. 420 tal-Kodiċi Ċivili.

Min ikun konvenut biex jeżegwixxi promessa ta' bejgħ jew ta' konċessjoni enfitewtika għandu dritt illi l-kwistjoni tiġi kunsidrata in bażi għall-iskrittura tal-konvenju, hi kif inhi; u jekk dik l-iskrittura fiha xi difett, huwa għandu dritt, jekk il-liġi hi favur tiegħu, li javvantaġġja ruħu minn dak id-difett biex jirreżilixxi mill-ftehim.

Il-bejgħ jew konċessjoni enfitewtika ta' fond suġġett għall-użufrutt ta' ħadd ieħor ma jġib ebda tibdil fil-jeddijiet ta' l-użufruttwarju, u dan jibqa' jgawdi l-użufrutt jekk ma jkunx irrinunzja għalih. Għalhekk il-kumpratur ma jistax jiġi kostrett jaddivjeni għall-att definitiv biex jakkwista l-fond suġġett għal dak l-użufrutt.

Fil-każ preżenti, il-konvenju kien dwar konċessjoni enfitewtika ta' fond suġġett għall-użufrutt. Fil-konvenju dehru tant il-proprjetarji nudi kemm ukoll l-użufruttwarja. Imma għar-rigward ta' l-użufruttwarja l-konvenju kien null. Il-proprjetarji nudi pproċedew kontra x-xerrej biex dan jiġi kundannat jakkwista l-fond. Ġie ritenut illi x-xerrej ma kienx obligat jersaq għall-att minħabba l-eżistenza ta' l-użufrutt, u li d-difett fl-iskrittura ma setax jiġi sanat bl-intervent fil-kawża ta' l-użufruttwarja.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi ppremettew illi b'kirografu tat-18 ta' Settembru 1945 (dok. A) il-konvenut obliga ruħu li jakkwista minn għand l-instanti Teresa Ellul kwantu għal nofs indiviż, u minn għand l-instanti l-oħra għannofs indiviż l-ieħor, l-għalqa "tal-Hawslia" fil-limiti ta' Każal Żabbar, in enfitewsi perpetwa biċ-ċens ta' 2s. 7d. kull qasba kwadra ta' sit fabbrikabili u bla pagament ta' ċens għall-parti li għandha tiġi konvertita f'toroq u spazji pubbliċi skond il-pjan regolatur tal-Gvern, u bl-obligu, munit bl-ipoteka ġenerali tal-beni tiegħu, li jagħmel fil-fond benefikati ta' kostruzzjoni suffiċjenti għall-pagament taċ-ċens relativ, u bil-patt tal-pagament tal-lawdemju fit-trasferimenti futuri tal-fond jew parti minnu, oltre pattijiet oħra soliti: illi l-Arkitett u Inġinier Ċivili Victor Muscat, inkarikat mill-kontendenti, iddikjara li s-siti fabbrikabili ta' l-istess għalqa huma ta' kejl ta' 1126 u 2/5 qasab kwadri; u illi l-konvenut, malgrado l-interpellazzjoni lilu magħmula b'ittra uffiċjali tal-11 ta' Diċembru 1945, ma ġiex għall-publikazzjoni tal-kuntratt enfitewtiku relativ; u talbu li l-konvenut jiġi kundannat jaddivjeni għall-publikazzjoni tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika in perpetwu ta' l-istess għalqa, li ssir lilu mill-atturi taħt il-pattijiet soliti u dawk konvenuti fil-kirografu fuq imsemmi, u li jiġi nominat nutar biex jirċievi l-kuntratt relativ u kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali fuq imsemmija, inġunt biex jidher personalment għas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi għall-aħjar intelliġenza tal-kwistjoni nvoluta f'din il-kawża hu xieraq li d-diversi eċċezzjonijiet, suċċessivament sollevati mill-konvenut, jiġu mqiegħda fil-vera prospettiva tagħhom;

Illi hu ċar illi l-eċċezzjoni, oriġinarjament sollevata fil-fol. 8, dwar li l-konvenut ftiehem mhux fuq l-għalqa kollha, imma biss fuq biċċa minnha, hi ta' xorta tali, u talment attinenti mal-meritu, illi għandha tiġi kunsidrata, "si et quatenus", wara li jiġi dispost mill-eċċezzjonijiet l-oħra preġudizzjali u assorbenti. Kwantu għall-eċċezzjoni fol. 10, dwar illi l-ġudizzju ma hux integru għaliex fost l-atturi, minbarra Teresa mart

il-Magistrat Dr. Vella, proprjetarja pjena ta' *nofs indiviż* tal-*fond*, u minbarra Concetta u Evellina Ellul, proprjetarji nudi tan-nofs indiviż l-iehor, kien missha tiġi nkluża anki Teresa armla tal-Magistrat Dr. Ellul, bħala użufruttwarja tan-nofs indiviż imsemmi fl-aħħar, din l-eċċezzjoni ġiet evidentement rimpjazzata bl-oħra, trattata fin-nota fol. 13, illi ladarba l-iskrittura *fol. 4, bażi ta' l-istanza, hi inattendibili* kwantu għal Teresa armla Ellul, użufruttwarja ta' nofs *indiviż* tal-fond, għalhekk l-atturi ma jistgħux jikkonċedu lill-konvenut in enfitewsi l-interessi kollha fil-fond, u li konsegwentement dan ma hux obligat li jaddivjeni għall-att. Jista' jiżdied illi fit-trattazzjoni orali tal-kawża, kif din żviluppat ruħha fl-istadji suċċessivi tagħha, il-kontestazzjoni, kif prospettawha d-difensuri, u li jikkostitwixxi dak li jissejjaħ fil-kuntratt kważi-ġudizzjali, kienet din :— Jekk l-atturi, li flimkien ma jirrappreżentawx l-interessi kollha fil-fond "*de quo*", għaliex jonqos l-interess ta' l-użufruttwarja, li la hi fost l-atturi, u lanqas obligat ruħha validament fl-iskrittura fol. 4, jistgħux jikkostringu lill-konvenut li jagħmel l-att non ostanti dan l-ostakolu;

Ikkunsidrat fuq din il-kwistjoni;

Illi ma hemmx dubju illi, skond id-dispost ta' l-art. 1277 Kodiċi Ċivili, Kap. 23, u l-art. 634 Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap 15, kif "in subjecta materia" dawn l-artikoli ġew awtorevolment interpretati u applikati mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza ċitata mill-konvenut fol. 13, l-iskrittura fol. 4 hija nulla kwantu għall-użufruttwarja tan-nofs indiviż tal-fond, Teresa Ellul. Lanqas jidher, mill-kontest tan-nota ta' l-atturi fol. 18, illi din in-nullità hija kontrastata;

Illi ma hemmx lanqas dubju illi l-konvenut għandu d-dritt illi l-kwistjoni tiġi kunsidrata in bażi ta' dik l-iskrittura, kif saret u kif inhi, u li jekk fiha hemm xi difett hu għandu d-dritt, jekk il-liġi hi favur tiegħu, li javvantaġġja ruħu minn dak id-difett. L-intervent, mitlub bir-rikors fol. 17, hu spedjent proċedurali li (ankorkè kellu jiġi ritenut, non ostanti li l-interess ta' Teresa armla Ellul kien jeżisti mill-bidu, proċeduralment ammissibili) ma jistax, partikolarment wara li ġiet mogħtija l-eċċezzjoni relativa, ibiddel il-kontenut, jew il-validità jew nullità "pro tanto" ta' l-iskrittura fol 4. Infatti, anki kieku l-Qorti kellha tammetti lil Teresa armla Ellul "in statu et

terminis", hu ċar illi hi ma tistax tiġi kundannata taddivjeni għall-att tal-konċessjoni, mhux biss l-għaliex, bħala intervenjenti volontarja hi ma hijiex, a differenza ta' dak li jiġri fl-intervent koatt, parti fil-ġudizzju (ara l-artikoli 959, 960 u 961 Kodiċi Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 15, u ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti "Balzan vs. Dr. Vassallo ne.", 15 ta' Marzu 1922), imma anki għaliex ebda ordni proċedurali ma jista' jbiddel il-kontenut u l-inosservanza tal-formalitajiet rikjesti "ad validitatem" fl-iskrittura fol. 4;

Ikkunsidrat;

Illi l-lokuzzjoni ta' l-iskrittura fol. 4, partikolarment fil-bidu tagħha, fejn hemm speċifikati l-interessi rispettivi tal-kontendenti, fosthom dak rigwardanti l-użufrutt tan-nofs indiviż ta' l-armla tal-Maġistrat Ellul, turi ċar illi l-konvenut kellu jieħu in enfitewsi l-fond minn għand kull min kellu sehem fil-proprjetà tiegħu, b'mod illi l-utili dominju tiegħu jkun ħieles minn kull xkiel ħlief is-soġġezzjoni għaċ-ċens. Id-dominju dirett kien ikun, kwantu għan-nofs possedut in pjena proprjetà mill-attriċi Teresa mara tal-Maġistrat Dr. Vella, u kwantu għan-nofs l-ieħor miż-żewġ attriċi Concetta Ellul u Evellina Ellul bħala proprjetarji nudi, u minn Teresa armla tal-Maġistrat Ellul bħala użufruttwarja ta' dak in-nofs;

Illi ġaladarba l-konvenju hu null kwantu għal Teresa armla Ellul, allura, jekk il-konvenut jiġi kostrett li jagħmel l-att, hu jkollu, għan-nofs indiviż tal-fond, is-soġġezzjoni għall-użufrutt tagħha. Infatti hu liġi (ara art. 420 Kodiċi Ċivili) illi l-bejgħ tal-ħaġa soġġetta għall-użufrutt ma jġib ebda tibdil fil-jedd ta' l-użufruttwarju, u huwa jibqa' jgawdi l-użufrutt kemm il-darba ma jkunx irrinunzja għalih. L-artikolu issa ċitat isemmi "bejgħ"; imma, kif osserva l-Imħallef Dr. Paolo Vella sedenti f'din il-Qorti, fil-kawża "Curmi vs. Bonnici", 22 ta' Frar 1870, "quando l'enfiteusi è a titolo oneroso si parifica al contratto di compra e vendita, ed è regolata dalle leggi relative a questo ultimo contratto";

Illi l-eżistenza ta' l-użufrutt ta' Teresa armla Ellul ma' l-enfitewsi tal-konvenut tikkrea konflitt ta' godimenti. Infatti, kif josserva l-Proudhon (Usufrutto, Vol. I, pag. 61), "si può dire che tutti i diritti che la legge accorda all'usufruttuario sull'uso della cosa debbono a più forte ragione appartenere

all'enfiteuta, ma che non sarebbe permesso adottare l'ipotesi inversa per attribuire all'usufruttuario tutti i diritti dell'enfiteuta''. Il-konvenut għandu indubbjament id-dritt li, kieku jeħodha, jispekula din l-għalqa, mentri l-użufruttwarja tista' topponi ruħha, għaliex, kif igħid il-Laurent, (Vol. VII, Principi Dto. Civ., para. 40, paġ. 39), ''essendo l'usufrutto costituito sovra un terreno nudo di fabbriche, l'usufruttuario ha il diritto di goderne come tale, ed il nudo proprietario non ha facoltà di mutare questo godimento''. Anki l-istess Pothier u Proudhon, li ma kienux daqshekk inflessibili fuq dan il-pont, jammettu biss però illi jista' jiġi kostruwit fabbrikat utili mhux finanzjarjament, imma utili għall-koltivazzjoni tal-fond. Jgħid difatti l-Proudhon (Vol. I, paġ. 428, para. 875) :— ''......potrà fabbricare una casa su di un fondo dipendente dal podere sottoposto all'usufrutto, qualora siffatta casa, su cui ha diritto l'usufruttuario, è necessaria od utile alla coltura del podere'';

Illi tant hu neċessarju illi l-konċessjoni ma tiġix imfixkla bil-koeżistenza ta' l-użufrutt, illi l-Uzzo, fit-trattat tiegħu fuq l-Enfitewsi, jgħid, fuq l-awtorità tad-Duscio, minnu ċitat, illi għalkemm il-proprjetarji nudi jistgħu jagħmlu konċessjoni ta' enfitewsi, però l-kuntratt jitqies subordinat għall-kondizzjoni sospensiva taċita tar-ritorn ta' l-użufrutt (paġ. 71);

Illi, kif josserva l-Laurent (op. cit., Vol. VIII, para. 395), bl-istess mod illi l-proprjetarju ma jistax jirreka turbativa lill-użufruttwarju, hekk ukoll huwa ma jistax jirreka turbativa lill-enfitewta. Għalhekk jiġi illi l-atturi ma jistgħux raġjonevolment jippretendu illi jikkostrinġu lill-konvenut jagħmel l-att non ostanti l-ostakolu ta' l-użufrutt, u jesponuh huma stess għal dik it-turbativa li anzi għandhom l-obbligu li jevitawlu;

Illi l-konvenut għandu d-dritt li jirreżilixxi mill-kuntratt in vista tal-molestja jew turbativa li tiġih mill-koeżistenza, kieku jagħmel l-att, tal-jeddijiet ta' l-użufruttwarja. Hu fatt li, meta skada t-terminu għall-kuntratt (ċjoè meta saret il-miżurazzjoni mill-perit Muscat—ara ittra uffiċjali fol. 5), kien hemm id-difett tal-karenza ta' l-obligazzjoni ta' l-użufruttwarja. U l-lum għal ta' xejn l-atturi joffru li jirrimwovu l-ostakolu. Infatti, kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża ''Pietru Vassallo vs. Nobile Biagio Galea Testaferrata'', 13 ta' Mejju 1927, (Vol. XXVI, paġina 792, Parte Prima), b'ċitazzjoni

tal-ġurisprudenza anterjuri, "quando il caso è retto da una convenzione, che è la legge dei contraenti, ed è di sola promessa condizionata, non di vendita conchiusa, e la condizione nel termine quivi stabilito non potè ragionevolmente dirsi verificata, o, in altri termini, quando la convenzione "de ineundo contractu" stabilisce un termine per la sua esecuzione, ed alla scadenza di quel termine l'immobile che uno dei contraenti si obbliga di trasferire all'altro trovasi soggetto ad ipoteche, o per più forte ragione in pericolo di essere rivendicato, o comunque soggetto a molestie od evizione, la parte cui il fondo doveva essere assegnato ha un giusto motivo per resilire dai suoi impegni, e dopo tale resilimento non può l'altra parte mediante la rimozione della causa del detto pericolo, obbligare l'altro contraente ad eseguire il contratto............" Fil-każ in ispeċje, il-konvenut qiegħed jirreżilixxi minħabba l-perikolu tat-turbativa mill-parti ta' l-użufruttwarja. Hu ta' min josserva illi din il-Qorti, sedenti fiha l-Imħallef Dr. Filippo Pullicino, in re "Caruana vs. Cilia", 19 ta' Frar 1878, irriteniet illi jekk fond mibjugħ jinsab soġġett għal lokazzjoni b'kondizzjonijiet onerużi, li jimpedixxu lill-kumpratur li jirrikava l-frutti kollha li tagħhom il-ħaġa tkun suxxettiva, allura hu jista' jitlob ir-riżoluzzjoni tal-bejgħ. Jekk dan hu veru għad-dritt ta' l-inkwilin, li hu merament personali (Aubry et Rau, Corso, Vol. IV, s. 365, no. 3, nota 7; Demolombe Vol. IX, pag. 492-493; Duvergier, Locazione, 279-280), u li hu limitat għall-azzjonijiet personali, "multò magis" għandu japplika fis-sens li titqies kawża ġusta għar-reżiliment il-koeżistenza tad-dritt ta' l-użufruttwarju, li hu żmembrament ta' l-istess dominju, li jikkonferixxi lit-titolari l-jedd b'liġi (art. 385 Kodiċi Ċivili) li jeżerċita l-azzjonijiet reali spettanti lis-sid, u jikkonferilu wkoll il-jeddijiet kollha mhux indifferenti msemmijin mil-liġi fl-art. 369 et seq., idem—jeddijiet li l-Proudhon ielenka taħt ħames intestaturi bil-kliem "l'usufruttuario è proprietario del suo diritto di usufrutto"—"è possessore ed anche in possesso civile di questo diritto" — "è detentore a titolo precario del fondo che gode" — "è stabilito custode della cosa e deve vegliare alla sua conservazione" — "è procuratore relativamente agli atti nella cui esecuzione i suoi interessi sono divisibilmente legati con quello del proprietario" — somma ta'

jeddijiet li, kif inhu intuwitiv, jistgħu jfixklu serjament l-enfitewta tal-fond jekk dan jibqa' soġġett għal dak l-użufrutt u għal dawk il-jeddijiet;

Illi l-osservazzjoni kontenuta fin-nota ta' l-atturi fol. 18, illi Teresa armla Ellul hija sempliċement użufruttwarja, u għalhekk ma kienetx sejra tiddisponi minn xejn, ma hijiex eżatta. Hu veru illi, waħdu, l-użufruttwarju ma jistax jikkonċedi l-fond in enfitewsi, għaliex hu ma jistax jagħti godiment akbar milli għandu (ara Janelli, Dell'Enfiteusi, n. 5, nota 5, b'konfutazzjoni ta' l-opinjoni kuntrarja tad-Dominici, Tratt. Enfit. numru 59), imma hu ugwalment ċar illi l-użufruttwarju jista' junixxi ruħu fit-trasferiment jew fil-konċessjoni mal-proprjetarji nudi biex il-konċessjonarju jakkwista l-proprjetà pjena ta' l-utili dominju, u mhux jakkwistaha bħala soġġetta għall-użufrutt;

Illi lanqas ma jistgħu l-atturi jippretendu illi, jekk il-konvenju hu null għar-rigward ta' Teresa armla Ellul, għalihom hu validu, u għalhekk il-konvenut obligat għall-att magħhom; għaliex hu ċar, mit-termini tal-konvenju, illi l-konċessjoni ġiet kontemplata bħala li tiġi magħmula konġuntament minn dawk kollha—proprjetarji pjeni jew proprjetarji nudi u użufruttwarji — li jistgħu jittrasferixxu l-proprjetà sħiħa ta' l-utili dominju;

Illi għalhekk l-ostakolu ta' l-użufrutt ta' Teresa Ellul hu tali li fuqu l-konvenut jista' jirreżilixxi mill-konvenju; u għalhekk ostativ għall-istanza;

Konsegwentement;

Il-Qorti;

Prevju r-riġett tad-domanda għall-intervent ta' Teresa armla Ellul "in statu et terminis";

U mingħajr ma jeħtieġ li tidħol fl-eċċezzjonijiet l-oħra;

Tiċħad l-istanza, bl-ispejjeż kontra l-atturi.