IT-TIELET PARTI
QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

21 ta' Jannar, 1992

Imħallef: –

Onor. Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Nicholas Borg

versus

Michael Borg *et*

Ċens – Morosità – Talba għax-Xoljiment – Fidi taċ-Ċens

Hu kontrosens li wieħed isostni illi jista' jitlob ix-xoljiment ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li, bir-redenzjoni ex lege taċ-ċens, ma tibqax teżisti aktar.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tad-9 ta' Frar, 1990, li bih l-attur ... *Omissis;*

Talab għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Prevja, jekk meħtieġ, id-dikjarazzjoni li l-konvenut Michael Borg naqas li jadempixxi u jwettaq l-obbligi minnu assunti fil-kuntratt ta' ċens perpetwu ta' l-4 ta' Novembru, 1975, fuq imsemmi, tiddikjara l-istess konċessjoni xolta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

2. Tikkundannahom sabiex, f'terminu qasir u perentor minnha prefiss, jersqu għall-opportuni att ta' rexissjoni;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-imsemmi att t rexissjoni, u tiffissa l-ħin, il-jum u l-lok għall-pubblikazzjoni t l-istess kuntratt, u wkoll kuraturi deputati għall-eventwa kontumaċi;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċipe illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi biċ-ċedo ta' depożitu numru 691/88 fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, i konvenut iddeposita l-ammont ta' Lm200 biex jifdi ċ-ċens dovu lil Nicholas Borg liema ċedola ta' depożitu rrendiet il-fond i kwistjoni liberu u frank u għalhekk maċ-ċedola tad-depożit imsemmija ġie tterminat kwalunkwe dritt ta' l-imsemmi Nichola Borg kif pretiż;

Omissis;

Ikkunsidrat:

B'din il-kawża l-attur qed jitlob mill-Qorti dikjarazzjoni ta xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika msemmija fiċ-ċitazzjor minħabba li l-konvenut Michael Borg naqas lil jadempixxi l obbligi li assuma bħala enfitewta bil-kuntratt ta' l-4 ta Novembru, 1975, u senjatament għaliex naqas li jħallas iċ-ċen minnu dovut għal bosta snin. Rilevanti għad-determinazzjor ta' din il-kawża huma s-segwenti fatti:

Omissis;

B'ċedola ta' depositu ta' l-24 ta' Awissu, 1988, il-konvenut Michael Borg, iddeposita fir-Reġistru ta' din il-Qorti, is-somma ta' Lm120 biex jeżimi ruħu minn kull responsabbilità in sodisfazzjon tat-talba ta' l-attur;

Omissis;

Jirriżulta wkoll illi b'ċedola oħra numru 691/88 il-konvenut Michael Borg iddeposita s-somma ta' Lm200, biex biha *feda* ċ-ċens perpetwu impost fuq il-fond u dovut lill-attur. Dana a tenur ta' l-Att numru XXX ta' l-1981. F'dan il-każ id-depositu sar integralment u l-intimat, l-attur odjern ġie nnotifikat bih **u seta' liberament jiżbanka l-kapital kif għadu jista' jagħmel hekk sallum;**

Minn dawn il-fatti l-Qorti tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet fid-dawl ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

1. Il-konvenut Michael Borg qed jeċċepixxi illi biċ-ċedola numru 691/88 fuq ċitata, hu rrenda l-fond liberu u frank fil-konfront ta' l-attur – effettivament saret ċedola simili għall-ammont ekwivalenti fir-rigward taċ-ċens dovut lil ħuh l-ieħor, il-konvenut Nazzareno Borg. Konsegwentement il-konvenuti jissottomettu li ġie tterminat kull dritt ta' l-istess Nicholas Borg, l-attur, bħala ko-direttarju tal-fond, kif minnu pretiż. Dan hu korrett apparti għad-dritt ta' l-attur għall-ħlas taċ-ċens arretrat li fil-fatt ma hux mertu ta' talba f'din il-kawża;

2. L-attur qed jikkontendi illi l-fidi taċ-ċens ma jippreġudikax id-dritt tad-direttarju li jfittex għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika minħabba morożità. Dan ma hux korrett. Hu kontrosens li wieħed isostni illi jista' jitlob ix-xoljiment ta'

kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika **li, bir-redenzjoni *ex lege*** taċ-ċens, ma tibqax aktar teżisti. L-attur jiċċita s-sentenza fil-kawża "Coleiro *vs* Cremona" insostenn tat-teżi tiegħu. Din però ma tapplikax għall-każ preżenti. Hu ovvju li l-fidi taċ-ċens jabroga d-dritt tad-direttarju għall-ħlas ta' l-istess ċens **wara** id-data tal-fidi, għax dan hu proprju fl-essenza tal-fidi. Ma jiġux abrogati bil-fidi dawk il-pattijiet jew kondizzjonijiet oħrajn li ma humiex strettament tan-natura tal-kuntratt ta' enfitewsi. Infatti dik is-sentenza stess tiddistingwi bejn pattijiet jew kondizzjonijiet li l-abrogazzjoni tagħhom tkun waħda **naturali u neċessarjament konsegwenzjali** għall-fidi u dawk l-oħrajn li ma għandhomx tali effett. Hu ċar li l-obbligazzjoni tal-ħlas taċ-ċens u kull ma jmur magħha, inkluż l-effetti tal-morożità, hija direttament milquta' bil-fidi statutorju u tiġi naturalment u neċessarjament estinta. L-eċċezzjoni tal-konvenut, Michael Borg, għalhekk timmerita li tiġi milqugħa;

3. Għal kull *buon fini* jiġi ddikjarat illi l-Qorti ma taqbilx illi fil-fatti kif irriżultaw f'din il-kawża, jinkwadraw l-estremi li jipprekludu l-konċessjoni lill-enfitewta tal-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora kif kontemplat fl-artikolu 1519 tal-Kap. 16. Hu ċar li s-subinċiż (2) ta' l-istess artikolu jagħti lill-Qorti d-diskrezzjoni li tikkonċedi żmien raġonevoli għall-pagament taċ-ċens arretrat – anki f'dawk il-każijiet fejn ix-xoljiment tal-kuntratt ikun ġie espressament stipulat subinċiż (3);

Omissis;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.