29 ta' Jannar, 1965.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Romeo Giulia Fenech Pace et.

versus

Francis Sciberras

Enfitewsi — Dekadenza mill-Nuqqas ta' Patt ta' Dekadenza.

L-azzjoni tad-dekadenza mill-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond tikkompeti, fin-nuqqas ta' patt ta' dekadenza espressa, biss fil-każijiet previsti u skond id-disposizzjonijiet kontenuti fit-titolu "Dwar l-enfitewsi". Fil-każ ta' inadempjenzi oħra li mhumiex hemm kontemplati u fin-nuqqas ta' ftehim espress, hemm azjoni u rimedji oħra, li jmissu lil padrun dirett imma mhux ir-risoluzzjoni u devoluzzjoni

Il-Qorti, Rat l-att taċ-ċitazjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-atturi — billi Maria Teresa Mangion, awtriċi ta' l-attriċi, b'kuntratt riċevut minn Nutar Dr Frank Xavier Dingli fil-wieħed u għoxrin ta' Ottubru, 1954 (Dok. A) kkonċediet lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-għalqa li qegħda fil-limiti ta' San Ġiljan, fil-kuntrada ta' Saint Andre, viċin ta' Pembroke Camp, magħrufa bħala ta' Sansun, tal-kejl superfiċjali ta' sebat itmien, żewġ sigħan u disa kejliet T.7—S. 2 —K. 9) ċirka; billi l-konvenut fost pattijiet oħra tal-enfitewsi stipulati fl-imsemmi kuntratt, obbliga ruħu li fi żmien tlett snin mill-att jesiġi benefikati stabili u permanenti tal-valur ta' mhux anqas minn sitt mitt lira (£600); billi l-konvenut naqas li jagħmel sallum (Dok. B) l-imsemmija benefikati u għalhekk huwa inadempient, talbu, li prevja d-dikjarazjoni li huwa m'għamelx il-benefikati stipulati fil-konċessjoni enfitewtika, dina l-imsemmija enfitewsi tiġi minn din il-Qorti dikjarata risoluta u l-konvenut jiġi kkundannat jirretroċedi u jirrilaxxja lill-atturi l-għalqa kollha fuq riferita. Bl-ispejjeż kompriż dawk tal-ittra uffiċjali tat-tmienja (8) ta' Ottutbru, 1958.

Rat in-nota ta' l-eċċezjonijiet tal-konvenut, ċioe: (1) li l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha ta' padruna diretta billi l-kuntratt ta' sub-enfitewsi sar bejnu u Maria Teresa Mangion; (2) li huwa beda x-xogħol tal-benefikati malli dan kien possibbili minħabba l-permessi meħtieġa mill-Public Works Department u mill-Awtoritajiet Sanitarji; (3) li kif,

jirriżulta mill-ittra tat-tnejn (2) ta' Settembru, 1959, l-atturi f'dik id-data talbu assikurazzjoni mingħand il-konvenut illi hu kien sejjer jesegwixxi l-benefikati miftehma, liema assikurazzjoni ġiet mogħtija bl-ittra tal-konvenut taddisgħa (9) ta' Settembru, 1959, ċioe fi żmien ġimgħa millġurnata li l-konvenut irċeva l-ittra msemmija u għalhekk l-atturi rrinunzjaw għal kwalunkwe alleġata dilazjoni da parti tal-konvenut; (4) illi malli kien possibili jiġifieri immedjatament wara t-tmienja (8) ta' Awissu, 1959, kif jinsab spjegat fid-dikjarazzjoni, il-konvenut beda x-xogħlijiet u dana qabel in-notifika taċ-ċitazzjoni u/jew il-presentata tal-istess att: (5) li subordinatament u mingħajr preġudizzju tal-premess, il-każ jimmerita l-prefissjoni tat-terminu sabiex il-konvenut, kieku dan ma għamlux, jadempixxi l-obbligazzjonijiet kontrattali tiegħu.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-sebgħa ta' April, li biha ddeċidiet billi, bla ma daħlet fi kwistjonijiet oħra, ċaħdet it-talba tal-atturi kif proposti għar-risoluzzjoni talenfitewsi u għall-kundanna tal-konvenut biex jirretroċedi u jirrilaxxja lill-atturi l-għalqa enfitewtika, salva u mpreġudikata kull azzjoni oħra li tista tmiss lill-atturi skond il-liġi. L-ispejjeż kollha, minħabba ċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa, barra mid-drittijiet tal-perit ġudizzjarju għax-xogħol li laħaq għamel u l-ispejjeż tal-aċċess tad-dsatax ta' Diċembru, 1962, li għandhom jitħallsu nofs mill-atturi u nofs millkonvenut wara li kkunsidrat:—

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Frank X. Dingli talwieħed u għoxrin ta' Ottubru, 1954 (Dok. A. fol. 5) Maria Teresa armla Mangion kienet ikkonċediet in enfitewsi perpetwa lill-konvenut l-għalqa fil-limiti ta' San Ġiljan, kontrada ta' St. Andrew, viċina ta' Pembroke Camp u tal-kejl superfiċjali hemm deskritt kontra l-kanoni annwu u perpetwu ta' ħamsa u erbgħin lira (£45) pagabili semestralment bil-

quddiem. L-uniċi patti stipulati f'dak l-att kienu:

a) il-patt tal-lawdemju favur il-padrun dirett f'każ ta' kwalunkwe trasferiment onerus tal-imsemmija għalqa.

b) il-patt tad-dekadenza tal-konvenut mill-enfitewsi fil-każ ta' morosita fil-ħlas taċ-ċens għal tlett snin konsekutivi jew ammont ekwivalenti;

c) il-patt li l-konvenut kellu, fi żmien tlett snin middata tal-att, jesiġi benefikati u stabili permanenti tal-valur ta' mhux anqas minn sitt mitt lira (£600).

d) il-patt tar-redimibilita taċ-ċens.

e) il-patt li l-konvenut ikollu x'jaqsam mal-inkwilini tal-għalqa, salva r-ratizazzjoni tal-qbiela.

Barra minn dan ma sar xejn iżjed fuq l-att ħlief issoliti garanziji u l-ftehim dwar l-ispejjeż tal-att. In konnessjoni mal-patt tal-obbligu tal-konvenut għall-erezjoni ta' benefikati u stabili permanenti tal-valur ta' mhux anqas minn sitt mitt lira (£600), li huwa dak li jinteressa din il-kawża ma ġietx stipulata d-dekadenza tal-konvenut u retroċessjoni tal-fond enfitewtiku lill-padrun dirett fl-event tal-inadempienza tiegħu. Din id-dekadenza ġiet stipulata biss fil-każ li huwa jibqa morus fil-pagament taċ-ċens.

Il-konvenut, wara li l-attriċi xehdet li l-konċedenti u direttarja, li tiġi n-nanna tagħha, kienet mietet u ħalliet din l-art enfitewtika lilha ma baqax jikkontesta iżjed it-titolu u l-interess tal-atturi.

L-atturi ppretendew li l-konvenut ma kienx adempixxa fiż-żmien utili l-obbligu tiegħu ta' kostruzjoni ta' benefikati

u stabili ta' valur ta' almenu sitt mitt lira (£600), u wara interpellazjoni b'ittra uffiċjali tat-tmienja ta' Ottubru, 1958, fil-wieħed u għoxrin ta' Settembru, 1959 ippresentaw l-odierna ċitazjoni li l-oġġett tagħha huwa li prevja d-dikjarazjoni li huwa ma għamilx il-benefikati stipulati fl-enfitewsi — l-istess enfitewsi tiġi dikjarata risoluta u l-konvenut jiġi kundannat jirrilaxxjalhom l-għalqa fuq riferita.

Fid-disgħa u għoxrin ta' Novembru, 1962, il-kawża kienet qegħda tiġi kontestata mill-konvenut fuq il-bażi (a) li l-atturi permezz tal-ittra tagħhom a fol. 21, kienu rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom, għax huwa kien tahom, fiż-żmien li huma talbuh, l-assikurazzjonijiet minnhom rikjesti li kien bi ħsiebu jagħmel il-benefikati, (b) li huwa, qabel il-presentata taċ-ċitazjoni, kien lesta dawk il-benefikati li anzi huwa jippretendi li għandhom valur bil-wisq superjuri għas-sitt mitt lira (£600) pattwiti; (c) li kwalunkwe dewmien li sata qatt kien hemm kien dovut għad-diffikoltajiet li ltaqa magħhom fl-otteniment tal-permessi tal-bini u (d) li, fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju tal-premess, il-każ kien jimmerita l-opportunita tal-purgazzjoni tal-mora skond l-art. 1111 tal-Kodiċi Ċivili u dana billi l-każ ma kienx wieħed ta' kondizzjoni risolutiva espressa imma tal-patt kommissorju taċitu. U in verita jekk l-atturi għandhom xi azzjoni f'dan il-każ din hija biss dik derivanti mid-dritt ta' azzjoni rikonoxxuta bl-art. 1112 tal-Kodiċi lill-kreditur tal-obbligazzjoni inadempita biex jitlob jew li jinħall mill-kuntratt jew li jikkostringi lill-parti l-oħra "ad adimplendum".

Imma fid-disgħa u għoxrin ta' Novembru, 1962, il-konvenut poġġa quddiem din il-Qorti, allura diversament presiduta, kopja tas-sentenza fuq imsemmija tal-ogħla Qorti tagħna li biha ġie deċiż li, in mankanza ta' stipulazzjoni espressa tal-patt tad-dekadenza, in-nuqqas ta' kostruzzjoni tal-benefikati ma jagħtix lill-padrun dirett id-dritt li jinħall

mill-enfitewsi u jieħu l-fond lura. Dina l-eċċezzjoni ġdida tal-konvenut, f'każ li tiġi akkolta, taqta l-azzjoni tal-atturi "a planta pedis" u tirrendi superfluwa l-konsiderazjoni tal-eċċezjonijiet l-oħra tiegħu. Għalhekk din il-Qorti trid issa qabel xejn tieħu in konsiderazjoni din il-eċċezjoni perentorja tal-meritu.

Fis-sentenza fuq imsemmija, pronunzjata iżjed minn tlett snin wara l-bidu tal-azjoni instanti, l-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-Maesta Tagħha r-Reġina, wara studju mill-iżjed approfondit u inċisiv, iddeċidiet li l-azjoni għar-risoluzzjoni tal-kuntratti enfitewtiċi u devoluzjoni tal-fondi mħabba inadempienza ta' l-obbligu tal-benefikati, fin-nuqqas ta' **patt risolutiv espress**, ma tikkompetix lill-konċedent skond il-liġi, u l-azjoni lilu kompetenti hija talvolta oħra, ċioe jew li jitlob li jagħmel hu stess il-benefikati a spejjeż tal-enfitewta fil-każ ta' nuqqas tiegħu, jew għad-danni, jekk ikun il-każ. Din l-Onorabbli Qorti kkunsidrat ukoll, wara li ddeċidiet dak il-prinċipju mportanti, *jekk fiċ-ċirkostanzi partikolari* tal-każ l-obbligu tal-benefikati kienx ta' tali mportanza li kellu jagħti lok għar-risoluzjoni bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu, imma din il-Qorti ma għandha ebda dubbju, wara eżami akkurat ta' dik is-sentenza, illi t-tieni parti tagħha bl-ebda mod ma tindebolixxi s-saħħa u t-tenur kategoriku tad-deċiżjoni tal-prinċipju fil-parti preċedenti, u dik it-tieni indaġini saret biss "għall-grazzja tal-argument" (vide il-penultimu paragrafu tal-kopja a fol. 226 f'dan il-proċess). U fil-paragrafu penultimu tas-sentenza dik l-Onorabbli Qorti reġgħet fakkret li "dak li l-Qorti qegħda tagħmel hu biss li tirritieni illi, kieku kellu jiġi ritenut li l-patt kommissjoru taċitu japplika in generali — **dak** *li kif intqal fuq il-Qorti ma tirritienix in-nuqqas tal-konvenut ma jolqotx patt tal-kuntratt li, fiċ-ċirkostanzi partikolari kien essenzjali u kwindi tali li għandu jġib għar-riso-*

luzjoni tal-kuntratt". Għal min jirrifletti sewwa fuqha t-tieni parti ta' dik is-sentenza mhijiex ħlief indaġini li l-Qorti għamlet, kif ippremettiet li kienet sejra tagħmel (vide fol. 214 f'dan il-proċess) biex tara "jekk, ankorke l-azjoni in ġenerali tispetta, għandiex b'dana kollu tiġi ammessa fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ."

Għalhekk din il-Qorti għandha issa quddiemha deċiżjoni tal-Qorti ta' grad superjuri fejn l-argument prinċipali dimostrat ad oltranza b'dottrina huwa dan: Li jekk il-patt kommissorju **taċitu** ta' risoluzjoni tal-enfitewsi ma japplikax fil-każ ta' inadempienza ta' l-obbligu tal-benefikati f'sistema ta' liġijiet bħal dawk tad-"Due Sicilie" u tal-Italja (fil-Kodiċi tat-1865) fejn dak l-obbligu kien ta' **essenza** fil-kuntratt u mpost espressament mil-liġi oltre mill-konvenzjoni, **Quanto magis** ma għandux japplika fis-sistema patriju fejn dak l-obbligu jeżisti biss jekk ikun **stipulat**. Del resto din id-deċiżjoni segwiet il-linja ġa' abilment traċċjata għal-kemm għal skop ieħor, minn din il-Qorti ta' l-Ewwel grad fis-sentenza dettata mill-Onorabbli Imħallef Albert V. Camilleri fit-tletin ta' Ġunju 1948 in re **Saċerdot Filippo Bonnici vs. *Padre Pio Mamo nomine***, li skond il-liġi ta' Malta l-obbligu tal-benefikati ma jeżistix ħlief jekk ikun espressament stipulat u f'dan il-każ huwa sempliċement patt aċċessorju.

Fis-sistema ġudizjarju Malti, bħal fi Franza u l-pajjiżi l-oħra li, anke qabel il-Code Napoleon, kellhom tradizzjoni antika ta' kodifikazjoni, hija il-lex scripta li tiddomina u mhux, bħal fil-pajjiżi tal-Common Law, il-preċedent. Kull ġudikant huwa risponsabbli tal-interpretazjonijiet li huwa jpoġġi fuq it-test tal-liġi. L-awtorita tal-ġurisprudenza (qawwija kemm hi qawwija) teżisti "de facto" u bħala materja ta' persważjoni u mhux "de jure" bħala "binding

authority"; u din l-awtorita, kif jgħid il-Professur Sir Carleton Kemp Allen f'Law in the Making (Oxford University Press 1961 Edit. p. 179, fejn jikkompara s-sistema ingliż mas-sistema kontinentali) ma tiġix minn waħda anke talogħla tribunal imma minn kurrent ta' deċiżjonijiet li huwa "so strong that it has settled into 'judicial practice' or 'Custom of the Court'." Il-ġudikant jista jinvoka, in sostenn talkonklużjonijiet tiegħu il-pratika kostanti tal-Qrati jew l-opinjoni ta' Kommentaturi akkreditati imma ma jistax jistaħba wara l-awtorita estranea għalih.

L-istess prinċipju dwar l-attitudini li għandha tadotta din il-Qorti bejn is-sentenza ċitata tal-Onorabbli Qorti tal-Appell japplika iżjed u iżjed f'dan il-każ billi milli jidher dik is-sentenza hija l-ewwel waħda almenu hawn Malta, fis-sens li fil-fattispeċie l-azjoni għad-dekadenza ma tikkompettix lill-padrun dirett bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu li normalment japplika fil-kuntratti sinallagmatiċi, u għalhekk għad mhix sal um "settled practice" jew "jus acceptum". Dan ifisser li qiegħed jingħad biex jirrendi ċar li l-konklużjonijiet ta' din il-Qorti fil-meritu mhumiex sempliċi riflessjoni awtomatika ta' dik is-sentenza. Imma apparti r-rispett naturali dovut fejn it-tagħlim ta' Qorti tant eminenti, din il-Qorti f'dan il-każ mhux biss ma ssibx raġunijiet qawwija biżżejjed biex tasal għall-konklużżjonijiet differenti imma effettivament taqbel mal-motivazjonijiet u l-konklużżjonijiet tal-Onorabbli Qorti tal-Apell f'dik is-sentenza.

Apparti mill-awtoritajiet ċitati fis-sentenza in kwistjoni l-Qorti kkonsultat ukoll it-tratt "Dell'Enfitewsi Commento al Tit. IX, L. III della Parte I del Codice per lo Regno delle due Sicilie", ta' Salvatore Janelli pubblikat f'Palermo fl-1846. Dana ma jasalx għall-istess konklużjonijiet li waslu għalihom Duscio u Uzzo fiż-żewġ trattati kwotati fis-senten-

za ċitata, u fil-paragrafu 188, paġ. 188/9, fejn ikkommenta l-art. 1689 tal-Codice delle Duesicilie (korrispondenti għall-art. 1605 tagħna dwar il-kaduċita mill-enfitewsi għal morosita fil-ħlas taċ-ċens) jgħid li "La disposizione del presente articolo non e in tutto speciale al contratto d'enfitewsi, e comune a tutti i contratti, in quanto la condizione risolutiva e per l'art. 1137 del codice sempre sottintesa nei contratti sinallagmatici, tra i quali l'enfitewsi, nel caso in cui una delle parti non sodisfaccia alle sue obbligazioni." U iżjed il quddiem fl-istess paragrafu jgħid a propositu tal-art. 1689: "La disposizione quindi del presente articolo vuol essere intesa in armonia con l'articolo 1137;" bħal li kieku dak l-artikolu kien intis sempliċement bħala eċċezjoni biex jiġi stabilit li mhux kwalunkwe morosita fil-ħlas taċ-ċens huwa biżżejjed għar-risoluzjoni tal-kuntratt imma trid tkun morosita ta' entita speċjali.

Fl-opinjoni tal-Qorti dan l-awtur fil-kapitolu ċitat ma jaffrontax biżżejjed, kif għamlu l-awturi ċitati mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, il-kwistjoni preċiża "de quo agitur", u anzi ma jitkellem xejn fuqha. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax taċċetta l-aċċenn fugaċi u ġeneriku minnu magħmul fil-paragrafu 188 fuq ċitat dwar applikazjoni tal-patt kummissorju taċitu b'mod ġenerali għall-enfitewsi. Anzi f'dak il-bran il-Janelli jaqa f'kontradizzjoni ma' dak li espona fil-bidu tat-trattat tiegħu, jiġifieri fil-paragrafi 6,7 u 8a paġ. 28, fejn jispjega a propositu tal-art. 1678 tal-Kodiċi tar-Renju, l-element tal-obbligu tal-enfitewta biex jimmiljora l-fond. Huwa jgħid li l-kuntratt jinduċi fl-enfitewta minħabba d-definizjoni tal-liġi, l-obbligu li jimmiljora l-fond u jkompli: "Il-Codice non determina l'estensione della obbligazione di migliorare: esso si contenta a dire in generali che la concessione ad enfiteusi induce l'obbligo di migliorare il fondo, e quindi mestieri che le parti stabilissero per es-

pressa pattuizione quanto credono opportuno su questa obbligazione." U iżjed (u hawn il-Qorti tħoss li qegħda jekk mhux addirittura l-kontradizjoni tiegħu almenu l-inferenza loġika li l-paragrafu 188 sussegwenti ma kienx miktub "funditus" u b'indirizz preċiż lejn il-kwistjoni presenti); "In mancanza di speciale convenzione a tale riguardo il concedente non puo dolersi che la cosa non si e migliorata dallo stato in cui si trovava al tempo della concessione, **purche non si deteriorasse da questo stato per colpa del concessionario.** Risulta questo dalla combinazione del presente articolo con l'art. 1702", (korrispondenti għall-artikolu 1606 tagħna) "il primo induce nell'enfitewta l'obbligo di migliorare, e l'altro non da mazione al concedente contro l'enfitewta se non quando abbia per suo fatto o per sua omissione reso il fondo notabilmente deteriore: cosi quantunque per natura del contratto avesse il concessionario l'obbligo di migliorare, **se nulla si fosse stabilito per espressa convenzione, il concedente manca di azione a costringervelo.**" Filfehma ta' din il-Qorti l-kontradizjoni qegħda f'dan: li jekk, kif dan l-awtur jikkonċedi, l-obbligu tal-miljoramenti huwa **ridott** mil-liġi stess, allura ma jmissux hemm bżonn tal-patt espress għall-ammontar tagħhom (kif qal hu) għax imissu dejjem japplika (kif qal iżjed tard) il-patt kommissorju taċitu, u obbligu inadempit jibqa dejjem inadempit sew jekk ġej mil-liġi kemm mill-konvenzjoni. Il-Qorti tħoss li fl-aħħar tal-paragrafu 8 fuq ċitat il-Janelli kien qiegħed imiss mingħajr ma nduna biha għal kollox is-soluzzjoni li mbagħad sabu t-trattisti ċitati mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, li kellhom l-opportunita li jiktbu warajh u li l-Qorti tħossa iżjed perswasa minnhom.

Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma li d-disposizzjoni tal-art. 1111 u 1112 tal-Kodiċi għandhom, f'dan il-kas, iċedu quddiem id-disposizzjonijiet speċjali tal-Kodiċi għar-rigward

tal-enfitewsi. Issa l-Kodiċi fl-art. 1581 (2) jistabilixxi illi fl-assenza ta' ftehim xort'oħra għandhom jiġu mħarsa r-regoli miġjubin fl-artikoli ta' wara. F'dan il-każ il-partijiet ma stipulawx id-dekadenza tal-enfitewta f'każ ta' inosservanza tal-obbligu (għalkemm dan ġie espress) tal-miljoramenti. Il-Qorti, mingħajr ma tidħol fil-kwistjoni jekk il-konvenut għamilx jew le miljoramenti, (liema kwistjoni tħalliha mpreġudikata) tirritieni illi, in difett ta' l-istipulazzjoni espressa tal-patt tad-dekadenza għall-inadempienza fl-obbligu assunt mill-konvenut li jimmiljora l-fond b'valur ta' mhux anqas minn sitt mitt lira (£600), dik id-dekadenza ma tavverax ruħha u l-atturi m'għandhomx azjoni għaliha, għalkemm, kif ġa ntqal, jista jkollhom rimedji oħrajn; u dana għaliex, kif tajjeb ġie ritenut fis-sentenza fuq ċitata, u kif turi l-istess liġi meta d-disposizzjonijiet tagħha jiġu rikonċiljati ma xulxin, fil-kuntratt tal-enfitewsi in difett ta' patt espress xort'oħra, l-uniċi żewġ każijiet ta' dekadenza tal-enfitewta, huma dawk stabiliti mill-istess liġi fl-art. 1605 (morożita fil-ħlas ta' l-kanoni) u fl-art. 1606 (deterjorazzjoni konsiderevoli tal-fond). U tabilħaqq għandu jkun hekk, għaliex jekk, kif argomentaw Francesco Duscio (Della Enfiteusi, Ediz. 1852, para 120-121) u Nicolo Uzzo (Trattato sull'Enfiteusi, Ediz. 1859, para 721) — kontrarjament għal dak li qal il Janelli fuq imsemmi, salvi d-dubbji ġa espressi minn din il-Qorti fuq dan l-awtur — il-posizzjoni kienet tali taħt l-imperu tal-Codici delle Due Sicilie fejn l-obbligu tal-miljorament huwa tal-essenza stess tal-kuntratt, iżjed u iżjed għandha tkun hekk taħt il-liġi ta' Malta fejn dak l-obbligu huwa sempliċement aċċessorju.

Il-Qorti inoltri taqbel ukoll ma, u tagħmel tagħha, l-argument li jekk il-plus valenza għall-benefikati għandha titħallas lill-enfitewta biss fil-każijiet ta' dekadenza taħt l-art. 1605 u 1606, allura jista jiġri li l-enfitewta mħarrek

għad-devoluzzjoni bil-patt kommissorju taċitu għal xi nfrazjoni iżgħar, u għal bżonn minima, tal-pattijiet enfitewtiċi, u li jibqa inadempienti, sia pure wara xi dilazjoni konċessa mill-Qorti għall-purgazjoni tal-mora taħt l-art. 1111, ma jkunx jista ekwitativament jiġi kkompensat tal-miljoramenti, għaliex l-art. 1661(1) kategorikament jeskludi l-kumpens ħlief f'dawk iż-żewġ każijiet, naturalment dejjem fin-nuqqas ta' konvenzjoni kuntrarja; u l-ġurisprudenza, minħabba n-natura tassativa tal-art. 1611(1) ma tkunx tista tagħmel arġini għal dak l-arrikkiment da parti d-dominus billi testendi dik id-disposizjoni għall-każijiet oħrajn. Tant huwa hekk ukoll illi l-leġislattur Taljan, fil-Kodiċi tal-1865, li kien fih l-istess disposizzjonijiet bħal tagħna għarrigward tal-kondizjoni risolutiva taċita fil-kuntratti sinallagmatiċi, ħass in-neċessita li jiddetta d-disposizjoni speċjali tat-tieni inċis tal-art. 1565 biex jagħti ld-dominus id-dritt li jitlob id-devoluzjoni tal-fond għan-nuqqas ta' adempiment fl-obbligu tal-miljoramenti, barra milli fil-każ ta' morosita taċ-ċens u ta' deterjorazzjoni tal-fond, minn kiema tlett każijiet fil-liġi tagħna jirrikorru biss l-aħħar tnejn. U l-istess għadha llum is-sitwazjoni taħt il-Kodiċi Taljan tal-1942 (vide art. 972) in kwantu dak il-Kodiċi modern baqa jirregola l-istitut tal-enfitewsi għal finijiet agrarji ta' ċerti r... jonijiet inżamm fl-użu għalkemm l-istatut tas-super... u għaddih fl-importanza fl-isvilupp tal-urbanismu, dak li għadu ma sarx hawn Malta fejn anzi l-enfitewsi saret ta' użu iżjed estis mill-gwerra 'il hawn.

In vista tal-premess il-Qorti ma tistax takkolji l-argumenti sottomessi mill-għorrief difensuri tal-atturi fl-ewwel parti tan-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom a fol. 253. Dawk l-argomenti huma l-istess sostanzjalment bħal dawk tal-Janelli, respinti iżjed il fuq f'din is-sentenza u fis-sentenza ċitata tal-Onorabbli Qorti tal-Appell. L-argomenti

svolti f'dik in-nota, in sintesi, donnhom iridu jsostnu li minħabba l-importanza ekonomika tal-istitut tal-enfitewsi l-leġislatur tagħna bħal leġislaturi kontemporanji tas-sekolu l-ieħor, ried iħalli kompletament applikabbili għall-enfitewsi r-regola tal-kondizjoni risolutiva taċita, salvo li ħoloq żewġ eċċezzjonijiet fl-art. 1605 u 1606 fis-sens li mhux kwalunkwe morosita u mhux kwalunkwe deterjorazjoni tal-fond huma biżżejjed imma jrid ikun hemm morosita ta' ċerta durata u deterjorazjoni ta' ċerta gravita. Kieku kien hekk, mhix diffiċili r-risposta li l-leġislatur kien ukoll jaħseb għal każ ta' nuqqas ta' miljorament għax dan in-nuqqas jista wkoll ivarja fl-entita tiegħu. Fil-fatt, kif fuq intwera, mentri l-leġislatur taljan ħaseb għad-devoluzjoni f'każ ta' inadempiment tal-obbligu tal-miljorament (sew jekk dan l-obbligu jkun sottintis kemm espress) il-leġislatur Malti ma ħasibx għall-istess eventwalita u r-raġuni hija loġika u tinsab fil-fatt li għalina l-obbligu tal miljorament mhuwiex ta' essenza mentri l-obbligu tal-pagament taċ-ċens u tal-konservazjoni tal-fond huma. Barra minn dan l-istorja tal-leġislazjoni turi li l-kodifikazjonijiet ispirati għar-rivoluzjoni franċiża jikkunsidraw l-enfitewsi, bl-isdoppjament intralċjat tal-proprjeta bejn direttarju u utilista, x'aktarx bħala istitut antikwat rispondenti iżjed għall-ekonomija fewdali u rurali milli għall-ekonomija moderna u ndustrijali; u nfatti d-disposizzjonijiet tal-kodiċijiet bħal tagħna nkitbu bl-isperenza li dak l-istatut f'qasir żmien jiġi kważi bandit għal kollox, kif ġara f'pajjiżi, industrijalment u agrarjament iżjed sviluppati minn Malta. U din il-Qorti hija għalhekk ta' fehma illi l-leġislatur Malti, li kellu l-opportunita josserva l-isviluppi leġislativi kontinentali minn ċerta distanza tant fiż-żmien kemm fl-ispazju, wera ruħu effettivament iżjed modern u iżjed leali lejn li spirtu progressiv u liberali ta' żmienijietu meta, kontrarjament għal-leġislatur taljan, ma inkludiex il-komminazjoni tal-devoluzjoni tal-fond għal każ ta' nuqqas

ta' miljoramenti mill-enfitewta.

Meta għalhekk l-artikoli 1605 u 1606 tal-Kodiċi tagħna jiġu kkunsidrati fid-dawl tal-interpretazjoni storiko-soċjali u tat-trattament sospettus tal-istitut tal-enfiewsi matul is-seklu XIX, għandu jidher li dawk iż-żewġ artikoli ma ġewx introdotti kif issostni n-nota ta' l-atturi, bħala eċċezjoni li tikkonferma r-regola tal-applikazjoni tal-patt kommissorju taċitu għall-enfitewsi, anzi għall-kuntrarju bħala l-uniċi żewġ każijiet fejn il-leġislatur ried jittollera l-kaduċita tal-enfitewta mid-drittijiet tiegħu, salvo l-każijiet, in omaġġ għal-liberta tal-kuntratti, ta' ftehim espress xort'oħra. Iżda l-ftehim xort'oħra, kuntrarjament għas-sottomissjoni tal-atturi biex huma jkunu intitolati għall-azjoni minnhom sperimentata, m'għandux jikkonsisti sempliċement fl-obbligu tal-miljoramenti imma wkoll fil-patt espliċtu tad-dekadenza fil-każ ta' ksur ta' dak l-obbligu.

Fil-kas presenti din il-Qorti ma jidhriliex li hemm xi ċirkostanzi jew raġunijiet speċjali li jinduċuha tasal għall-konklużjonijiet differenti minn dawk li waslet għalihom l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża Cole vs. Grixti fuq ċitata. Ma tagħmelx differenza li f'dak il-każ kien hemm sub-enfitewsi mentri hawn si tratta ta' enfitewsi oriġinali. L-Onorabbli Qorti tal-Appell, f'dak il-każ, daħlet f'din id-distinzjoni sempliċement biex tara, għall-grazzja tal-argoment, jekk fil-kas li l-patt risolutiv taċitu japplika — dak li ma rritenietx — kienx fi kwalunkwe kas jiġġustifika d-dekadenza tal-konvenut appellanti, u waslet għall-konklużjoni li ma kienx. Imma dan ma jbiddel bl'ebda mod il-konklużjonijiet li kienet ġa waslet għalihom dik l-Onorabbli Qorti dwar il-prinċipju nvolut.

Din il-Qorti lanqas ma tista taċċetta l-veduta ta' l-atturi li n-nota differenzjali bejn il-każ preżenti u l-kas deċiżs mill-Onorabbli Qorti tal-Appell tinsab fil-fatt li f'dak il-kas kien hemm penali għan-nuqqas ta' adempiment tal-obbligu tal-miljorament, għaliex "in fairness" għandu jiġi osservat li l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddeċiediet il-kas li kien quddiemha bħal li kieku l-penali miftehma bejn id-direttarju u l-enfitewta oriġinali (attur appellat f'dik il-kawża) ma kienx japplika fir-relazjonijiet tiegħu mat-tieni enfitewta (konvenut appellant f'dik il-kawża).

In konklużjoni għalhekk din il-Qorti tirritieni bħala punt ta' liġi li l-azjoni ntentata mill-atturi ma tikkompetilhomx u dana minħabba n-nuqqas, fl-att notarili a fol. 5, tal-patt espress tal-kaduċita tal-konvenut enfitewta middrittijiet reali tiegħu fuq il-fond fil-kas li huwa jonqos li jagħmel il-miljoramenti b'dak l-att stipulat fiż-żmien hemm ukoll stabilit, salva u riservata favur l-attur kull azjoni oħra lilhom spettanti. Għal dawn ir-raġunijiet ukoll il-Qorti qegħda tastieni ruħha milli tieħu konjizjoni tal-eċċezjonijiet l-oħrajn kollha sollevati mill-konvenut.

L-atturi kienu talbu fiċ-ċitazjoni li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma adempiex l-obbligu tiegħu li fi żmien tlett snin mill-kuntratt jeżiġi benefikati u stabili permanenti tal-valur ta' mhux anqas minn sitt mitt lira (£600). Imma dik id-dikjarazjoni ġiet mitluba preordinatament għall-oġġett prinċipali, anzi uniku, taċ-ċitazjoni, ċioe r-risoluzjoni tal-enfitewsi u r-retroċessjoni tal-fond. Stante d-deċiżjoni ta' din il-Qorti li l-atturi m'għandhomx azjoni għar-risoluzjoni u retroċessjoni hekk mitluba kwalunkwe indaġni ulterjuri ta' din il-Qorti, "rebus sic stantibus", dwar id-dikjarazjoni preordinata għal dak l-oġġett tirriżulta superfluwa

f'dan l-istadju u l-Qorti qegħda wkoll tħalli dik l-indaġini mpreġudikata.

Rat in-nota li biha l-atturi appellaw minn dik is-sentenza u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata u t-talbiet tagħhom jiġu milqugħa bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut li qal illi s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:—

Bis-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti ġie deċiż, konformement, imma wara studju ndipendenti tal-kwistjoni għal dak li kien ġie ritenut minn din il-Qorti fil-kawża "Cole vs. Grixti", tlieta u għoxrin ta' Novembru, 1962 — illi l-azzjoni eżerċitata mill-appellanti għar-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi u għall-kundanna ta' l-appellat li jirretroċedi u jirrilaxxja l-fond, ma tikkompetix lilhom, u għal din ir-raġuni t-talbiet tagħhom ġew miċħuda, mingħajr ma dik l-Onorabbli Qorti ppronunzjat ruħha fuq kwistjonijiet oħra ta' meritu, ukoll aġitati bejn il-partijiet fil-kors tal-kawża u diskussi u trattati minnhom sa konklużżjoni.

Fil-petizzjoni ta' l-appell l-ilmenti dedotti mill-appellanti ġew limitati għall-imsemmija kwistjoni li fuqha l-kawża ġiet deċiża in prim' istanza. Iżda fit-trattazzjoni ta' l-appell quddiem din il-Qorti, l-appellat, barra mill sostna l-konklużżjoni raġġunta mill-ewwel Onorabbli Qorti u r-raġonamenti magħmulin fis-sentenza appellata in sostenn ta' dik il-konklużżjoni, raġa nvoka bħala difiża tiegħu kontra t-talbiet ta' l-appellanti — kif s'intendi kellu dritt bis-

saħħa ta' l-effett devoluttiv ta' l-appell — l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha, ukoll, li hu kien oppona in prim' istanza, u dawn ukoll, fl'imkien mal-kwistjoni prinċipali deċiża mill-ewwel Onorabbli Qorti, ġew kompletament diskussi u trattati mill-avukati taż-żewġ partijiet.

Fost dawn l-eċċezzjonijiet l-oħra l-Qorti ser issemmi dawn:—

(1) illi l-appellanti bl-ittra tagħhom a fol. 21 kienu rrinunzjaw għall-azzjoni legali:

F'dik l-ittra datata tnejn (2) ta' Settembru, 1959 l-appellant Eric Fenech Pace — naturalment għan-nom ukoll ta' l-appellanti l-oħra, martu — wara li lmenta li sa dak in-nhar l-appellat kien naqas milli jagħmel il-benefikati li għalihom kien obbligat skond il-kuntratt ta' l-enfitewsi nonostanti anki l-promessi li kien għamel, kiteb hekk: "At this stage I am left with no option but to ask you to abide with the condition of erecting property to the value of six hundred pounds (£600) immediately. If within one week concrete assurances are not to hand, I take it that you are not in a position to conform with the said condition, and legal action will be instituted against you to rectify matters."

Għal din l-ittra l-appellat irrisponda bl-ittra tal-avukat tiegħu fol. 22 datata disgħa (9) ta' Settembru, 1959 li tgħid hekk:

> "I am entrusted by Mr. Francis Sciberras with giving you every assurance that he is determined to fulfil all conditions governing the long lease of lands "Ta Sansun", St. Julians.

"Client has been informed by his architect, Mr. Vassallo, that the necessary permission by the Sanitary Authorities was actually received on the 4th September, 1959, and consequently the works will be started very shortly.

"You will realise that the required permits for the constructions in question are usually granted with considerable delay, and this is the reason why the works have not been taken in hand before.

L-argument ta' l-appellat huwa illi, b'dan il-mod, u ta lill-appellant l-"concrete assurances" li huma kienu bl-ittra tagħhom, esigew minn għandu bħala kondizzjoni biex ma jieħdux kontra tiegħu azzjoni legali, u tahomlhom fiż-żmien illi huma ffissawlu. Dawn l-assigurazzjonijiet jgħid l-appellat — ġew minnu mantenuti u onorati. Difatti, qabel ma hu ta' dawk l-assigurazzjonijiet hu kien ġa materjalment ħa passi biex jibda x-xogħlijiet u meta ċ-ċitazzjoni ta' l-appellanti ġiet notifikata lilu fl-ewwel (1) ta' Ottubru, 1959, ix-xogħolijiet kienu ġa nbdew. Hemm xi ftit tal-konflitt bejn ix-xhieda prodotti mill-appellat u l-provi ta' l-appellanti dwar il-ġurnata eżatta li fiha nġarr il-ġebel fuq il-post u x-xogħol tat-tneħħija tal-materjal u dak tal-bini mbeda. Aktar j'dher illi l-ewwel vjaġġi ta' ġebel fuq il-post ittieħdu fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru, 1959. M'hemmx dubju, pero, skond il-provi, illi l-appellat kien tasew ħa passi biex jiġu ottenuti il-permessi meħtieġa xhur qabel l-appellant Eric Fenech Pace kiteb l-ittra tiegħu hawn fuq imsemmija. Il-Perit Vassallo xehed illi, b'inkarigu ta' l-appellat, hu kien applika għall-permess tal-Building Control Board fit-tlieta (3) ta' Diċembru, 1958 liema permess ġie rifjutat uffiċjalment fit-tnejn (2) ta' Mejju, 1959. Imbagħad raġa applika għall-ħabta ta' Lulju għall-permess

tal-Public Works Department u dan ġie ottenut fit-tmienja (8) ta' Awwissu, 1958. Fid-dsatax (19) ta' Awwissu l-Perit applika lill-Awtoritajiet Sanitarji għall-approvazzjoni tal-pjanta u r-risposta ngħatat fl-ewwel (1) ta' Settembru. Intant — il-Perit xehed — l-appellat kien jissikkah sa kemm ġie ottenut il-permess meħtieġ.

Id-dati hawn fuq imsemmija huma sostanzjalment konfermati mix-xhieda ta' Arthur Leaver li deher għad-Direttur tal-Public Works u minn Alexander Grech li deher għaċ-Chief Government Medical Officer.

Dana kollu juri illi, għalkemm ċertament kien hemm, qabel, ritard u dewmien da parti ta' l-appellat li jibni l-benefikati fiż-żmien stipulat fil-kuntratt, pero hu beda jieħu passi konkreti biex jottjeni l-permessi meħtieġa ftit żmien wara li lill-appellanti bagħtulu l-ittra uffiċjali tagħhom fit-tmienja (8) ta' Ottubru, 1958, u, fiż-żmien illi l-appellant Eric Fenech Pace bagħat lil-appellat l-ittra hawn fuq imsemmija tat-2 ta' Settembru, 1959 fejn talbu "assikurazzjonijiet konkreti" għax inkella jaġixxi ġudizzjarjament, il-pratiki amministrativi kienu ġa ġew kompletati kollha u l-appellat kien f'posizzjoni li immedjatament jibda x-xogħol fuq l-art: b'mod li l-appellat sata jagħti lill-appellant, ġenwinament u bil-verita l-assikurazzjonijiet li tah u x-xogħol, wara dan, imbeda effettivament fi ftit ġranet u tkompla regolarment, tant illi meta bdew jinstemgħu x-xhieda l-ewwel darba fil-kawża, il-kuntrattur Galea sata jgħid illi sa dik inhar (ħdax (11) ta' Novembru, 1959) kien hemm fuq il-post bejn materjal u xogħol b'valur ta' xi sebgħa mitt lira (£700).

F'dawn iċ-ċirkostanzi kieku l-Qorti kellha tiddeċiedi fuq din l-eċċezzjoni tal-appellat, kienet issibha wisq diffi-

ċili biex tgħid illi l-appellat ma ssoddisfax il-kondizzjoni magħmula lilu mill-appellanti bl-imsemmija ittra tagħhom tat-tnejn (2) ta' Settembru, 1959: u jekk hu kien issoddisfa dik il-kondizzjoni l-appellanti ma kellhomx dritt jipproċedu ġudizzjarjament fiż-żmien li pproċedew.

(2) Anki assumendo illi għall-każ preżenti kienu applikabbli l-artikoli 1111 u 1112 tal-Kodiċi Ċivili, peress illi hawn si tratta biss ta' kondizzjoni riżolutiva taċita jew, kif tissejjaħ "patt kommissorju taċitu", ir-riżoluzzjoni ma toperax ruħha 'ipso jure', iżda l-Qorti għandha diskrezzjoni (a) li ma takkordax ir-riżoluzzjoni jekk jidhrilha illi l-inadempjenza fiċ-ċirkostanzi tal-każ ma kienitx ta' entita u gravita tali li tiġġustifikaha, jew (b) li takkorda żmien għall-purgazjoni ta' l-inadempjenza.

Fin-nota tagħhom fol. 256 (para (3) l-ewwel paragrafu) u anki fil-petizzjoni ta' l-appell l-appellanti donnhom riedu jagħtu wieħed jifhem illi, billi l-obbligu għall-bini tal-benefikati ġie stipulat espressament fil-kuntratt, allura f'kas simili si tratta ta' kondizzjoni riżolutiva jew patt kommissorji espress. Bir-rispett kollu din mhix ħlief konfusjoni ta' ideat. Del resto l-Avukat ta' l-appellanti fit-trattazzjoni ta' l-appell, frankament u lealment irrikonoxxa illi non si tratta affattu ta' patt komissorju espress iżda si tratta biss (jekk applikabbli) ta' patt kommissorju taċitu u li l-Qorti kwindi għandha d-diskrezzjonijiet fuq imsemmija. Biex il-patt jingħad espress, dak li jkun ried jiġi stipulat espressament MHUX biss l-obbligu għall-għoti jew għemil ta' xi ħaġa (fil-każ preżenti, l-obbligu li jinbnew benefikati) iżda r-riżoluzzjoni ta' jew dekadenza tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jiġix adempit. Id-differenza tinsab illustrata elokwentement fl-istess kuntratt ta' enfitewsi in kwisjoni. F'dan il-kuntratt (fol. 6), fost pattijiet oħra, ġew stipulati

tant l-obbligu għall-ħlas taċ-ċens kemm l-obbligu għall-kostruzjoni ta' benefikati. Rigward l-ewwel wieħed ġie espressament stipulatt illi "f'każ ta' morożita għal tlett snin konsekutivi jew ammont ekwivalenti ikun hemm lok għad-dekadenza tal-konċessjoni enfitewtika, wara nterpellazzjoni b'ittra uffiċjali għall-ħ'as u l-mora ta' xahrejn. Dan hu patt kommissorju espress. Rigward l-obbligu tal-benefikati l-kuntratt ma stipula espressament ebda dekadenza u rigward tiegħu, għalhekk, jista' se maj, jingħad illi hemm il-patt kommissorju taċitu a baż: għall-imsemmija artikoli 1111 u 1112 tal-Kodiċi Ċivili, jekk applikabbli.

Hi dottrina ġenerali ta' awturi li soltu l-Qrati tagħna jsegwu u hi ġurisprudenza prevalentissima illi, fil-kas ta' kondizzjoni riżolutiva verament taċita, it-Tribunal għandu diskrezzjoni li jikkommina jew ma jikkomminax ir-riżoluzzjoni skond l-importanza u l-gravita ta' l-inadempjenza u ċ-ċirkostanzi li fihom tkun ġiet inkorsa u/jew li jagħti żmien għall-purgazzjoni. Giorġi jesprimi l-konċett ġenerali b'dawn il-kliem.

"Tranne il caso di patto commissorio espresso, la legge ha lasciato libero il magistrato di valutare l'importanza dell'inadempimento, secondo la natura principale o secondaria dell'obbligazione rimasta ineseguita, secondo l'interesse e l'intenzione dei contraenti. Le particolari circostanze del fatto meritano in questa indagine la piu diligente attenzione del giudice, il quale deve essere libero nel ponderarle, acciocche gli sia permesso di colpire con giusta misura nel segno, ora concedendo alla parte inadempiente una dilazione per eseguire il contratto, se questo non sia commerciale ora negando la chiesta risoluzione" (Teoria Delle Obbligazione Ed. 1891 Vol. 4, § 216 p. 226. Ara wkoll Bandry-Lacantinerie 'Diritto Civile' Delle obbligazioni Vol.

II §913; Borsari 'Commentario del Codice Civile' Ed. 1877 Vol. III §3073 - 3076; Pacifi Mazzoni "Istituzione" Ed. 1886 Vol. IV §93 pp. 172-173. Għal dik li hi ġurisprudenza, ara Fadda art. 1165 §§ 182, 183, 184, 185, 188, 190, 192, 195, 201, 203, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237, 239).

Issa s-sottomissjoni ta' l-appellat hija illi fil-każ preżenti x-xogħlijiet ma sarux fiż-żmien, in parti minħabba li kien hemm diffikultajiet amministrativi dwar l-għoti tal-permessi għall-bini f'dik l-area u in parti għax kien hemm trattativi dwar ir-redenzjoni taċ-ċens. Fi kwalunkwe każ, malli l-appellanti għamlulu l-ittra uffiċjali f'Ottubru, 1958 hu beda jipprova u għamel kull ma seta biex jottjeni l-permessi meħtieġa. Dawn il-permessi, infatti, kienu ġew kollha ottenuti meta l-appellanti kitbu l-ittra tagħhom tat-nejn (2) ta' Settembru, 1959 u x-xogħolijiet imbdew immedjatament wara u komplew sejrin regolarment, tant illi fil-kors tal-kawża ntefqu f'dawk ix-xogħolijiet xi elf u sitt mitt lira (£1 600) jew elf u tmien mitt lira (£1,800), mentri l-obbligu tiegħu kien limitat għal sitt mitt lira (£600). Inoltre hawn si tratta ta' enfitewsi **perpetwa,** fejn il-benifikati għandhom l-iktar funzjoni ta' garanzija għall-ħlas taċ-ċens u dwar is-solvibilita ta' l-appellat qatt ma kien hemm ebda kwistjoni.

Hawn ukoll il-Qorti ma kienetx tħoss li kienet tkun tista tirreżisti s-sottomisjoni ta' l-appellat kieku kien jinħtieġ illi l-kawża tiġi deċiża fuq dak it-terran.

Iżda l-Qorti ma ssibx il-bżonn li tagħti deċiżżjoni formali fuq il-kwistjonijiet hawn fuq imsemmija, peress illi taqbel mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qortit fuq il-kwistjoni l-oħra formalment deċiża fis-sentenza appellata.

Dik il-kwistjoni ġa fformat l-oġġett ta' l-istudju ta' din il-Qorti fil-kawża fuq imsemmija "Cole vs. Grixti". Iżda s'intendi, il-kwistjoni reġgħet mill-ġdid ġiet studjata u ponderata mill-Qorti, issa fil-maġġoranza, diversament komposta, fid-dawl tas-sottomissjonijiet *kuntrarji magħmulin* mill-appellanti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom preżentata in prim' istanza, fil-petizzjoni ta' l-appell u fit-trattazzjoni orali elaborata u eżawrjenti ta' l-għaref Avukat tagħhom. *Ir-riżultat, pero, hu li l-Qorti ma ssibx raġuni* biex tiddiskosta ruħha minn dik il-konkluzzjoni, anzi tħoss li tista forsi żżid xi argomenti oħra in sostenn ta' dik il-konkluzzjoni, jew forsi, iktar eżattament, tesprimi b'mod ieħor, xi ftit aktar ampjament, ir-raġonament sostanzjali ta' dik is-sentenza.

L-argument ta' l-appellanti, in essenza, hu dana. L-artikolu 1581 (2) tal-Kodiċi Ċivili ma jidderogax għall-prinċipju ġenerali ta' l-obbligazzjonijiet u ma jeskludix il-patt kommisorju taċitu fl-enfitewsi. Anzi dak l-artikolu jikkonferma dak il-prinċipju billi ma jagħmelx ħlief jindika, fil-każ ta' inadempjenza minħabba morożita fil-ħlas taċ-ċens jew minħabba deterjorament konsiderevoli tal-fond, taħt liema ċirkostanzi għandu jkollu effett il-patt riżolutiv taċitu. Iż-żewġ każijiet ta' l-artitkolu 1605 u 1606 huma eċċezzjoni għar-regola ġenerali, eċċezzjoni li anzi tikkonferma r-regola ġenerali ta' l-applikazzjoni anke għall-enfitewsi tal-patt kommisorju. Fi kliem ieħor, f'dawk iż-żewġ każijiet, u linea eċċezzjonali, l-effetti sħaħ u kostanti tal-patt rizolutiv minħabba inadempjenza, huwa limitat u kondizzjonat. Dawk huma konċessjonijiet eċċezzjonali favur l-enfitewta u mhux dikjarazzjoni tassativa tad-drittijiet tal-padrun dirett taħt il-prinċipji ġenerali. L-awturi ċitati fis-sentenza "Cole vs. Grixti" jidhru li mhux qed jikkunsidraw każijiet fejn fil-kuntratt ta' l-enfitewsi jkun hemm

l-obbligu espress tal-benefikati fi żmien determinat, imma qed jikkontemplaw l-obbligu tal-benefikati naxxenti minnatura legali u mill-essenza tal-kuntratt enfitewtiku.

Il-Qorti taħseb li huwa konvenjenti li tiġi kkunsidrata l-ewwel din l-aħħar sottomissjoni ta' l-appellanti.

Assolutament m'hemmx dubju, fil-fehma tal-Qorti, illi l-awturi ċitati fis-sentenza 'Cole vs. Grixti' — u dawk huma l-awturi l-aktar awtorevoli li l-Qrati tagħna dejjem aktarx iċċitaw f'materja ta' enfitewsi — qed jikkontemplaw tant il-każ li l-patt tal-miljoramenti jkun stipulat fil-kuntratt (iżda, sintendi, mingħajr patt espress tad-dekadenza ċioe mingħajr patt espress tad-dekadenza ċioe mingħajr patt kommessorju espress) hemm il-każ li l-obbligu tal-miljorjamenti fil-liġi kommentata minnhom, kien jidderiva biss mil-liġi.

Id-differenza, għar-rigward tal-liġi tagħna hi biss dina. Fil-waqt illi fil-liġi Delle Due Sicilie il-kwistjoni jekk hemmx dekadenza bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu setgħat tiġi diskussa (u minn dawk l-awturi riżoluta negativament) *tant fil-każ il-wieħed kemm fl-ieħor, għax l-obbligu tal-miljoramenti* kien jeżisti sew jekk kien jiġi kemm jekk ma kienx jiġi espressament stipulat fil-kuntratt, fil-liġi tagħna, inveċe, il-kwistjoni anqas biss tista tqum biex tiġi kkunsidrata fil-każ illi l-obbligu tal-benefikati ma jkunx espressament stipulat fil-kuntratt u dan għar-raġuni illi, fil-liġi tagħna, dak l-obbligu ma jeżistix ħlief in kwantu jkun ġie hekk espressament stipulat fil-kuntratt. Mhux il-każ illi l-Qorti toqgħod hawn turi kif, fil-liġi tagħna l-enfitewsi tilfet in gran parti l-konċett essenzjali ta' l-oriġini tagħha bħala konċessjoni ta' art għall-iżvilupp: biżżejjed illi tirriferixxi għall-eluf ta' kuntratti aċċettati u kunsidrati validi

bħala kuntratti ta' enfitewsi fejn teżula kwalunkwe idea u kwalunkwe intenzjoni ta' benefikati u hemm biss l-idea ta' spekulazzjoni fuq iċ-ċens jew l-idea li jiġu evitati l-kontrolli tal-liġi dwar il-kera. Mela fil-liġi tagħna hemm obbligu tal-benefikati fil-każ biss li jiġi espresament stipulat *fil-kuntratt* u *meta* jiġi hekk stipulat anqas hu ta' l-essenza jew konnaturali għall-kuntratt, anki jekk, fil-każ partikolari, jista jkun tassew importanti u prinċipali fl-intenzjoni tal-partijiet.

Issa r-raġonament tal-Qorti fil-kawża 'Cole vs. Grixti', *li din* il-Qorti anki issa taħseb li hu rrefraġibbili, kien dana. Jekk skond Uzzo u Duscio ma hemmx lok għad-dekadenza f'kuntratt ta' enfitewsi minħabba nuqqas ta' adempiment ta' l-obbligu tal-benefikati bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu nonostanti illi dak l-obbligu, fil-liġi kommentata minnhom, kien **impost mill-liġi oltre talvolta anki mill-konvenzjoni**, a fortiori m'hemmx lok għal dik id-dekadenza fil-*liġi tagħna fejn l-obbligu jkun ġie, talvolta*, stipulat biss bil-konvenzjoni u ma kienx ikun anqas jeżisti kieku ma ġiex hekk stipulat.

Is-sottomissjoni ta' l-appellanti donnha tassumi — fil-fehma tal-Qorti, *indubbjament*, bi *żball* — illi l-patt kommissorju taċitu, **meta hemm lok għalih**, japplika biss rigward inadempjenza ta' obbligi konvenzjonali u ma japplikax meta l-inadempjenza tkun ta' obbligu mpost mil-liġi rigward il-kuntratt partikolari. Inveċe dak il-patt jista japplika fiż-żewġ każijiet, sa kemm ma jkunx hemm *fil-liġi* rigwardanti l-kuntratt partikolari disposizzjonijiet kuntrarji jew nkompatibbili. Formulata negativament, bħala konferma tad-dottrina ta' l-awturi hawn fuq imsemmija, il-proposizzjoni hi dina: jekk id-dekadenza bis-saħħa tal-patt kommissorju sempliċement taċitu ma tapplikax, rigward in-

adempjenza ta' obbligu, relativament għal certu kuntratt, naxxenti mil-liġi, m'hemm ebda raġuni għaliex dik id-dekadenza, biss-saħħa verament ta' dak il-patt, għandha tapplika unikament għaliex l-obbligu jidderiva mill-konvenzjoni. Il-konvenzjoni tikkrea l-obbligu imma ma timpurtax dik id-dekadenza, jekk hemm disposizzjonijiet tal-liġi li, għar-rigward ta' dak il-kuntratt jirrendu l-effetti tal-patt kommissorju sempliċement impliċitu inapplikabbli.

U dan, fil-fehma tal-Qorti, hu preċiżament il-każ rigward l-obbligu tal-benefikati f'kuntratt ta' enfitewsi.

Fis-sentenza "Cole vs. Grixti" ġie rilevat, fil-bidu tarraġonament tal-Qorti, illi l-kuntratt ta' enfitewsi għandu d-disposizzjonijiet speċjali tiegħu u ġie msemmi l-ewwelnett l-artikolu 1581 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid (fil-parti rilevanti tiegħu) illi l-partijiet jistgħu, fil-konvenzjoni, jagħmlu l-pattijiet li jidhrilhom basta ma jkun fihom xejn kontra l-liġi u li "in the absence of any special agreement the rules contained" fl-artikoli ta' wara jiġu osservati.

Jiġi osservat illi din hi disposizzjoni għal kollox pekuljari għall-enfitewsi u ma tirrikorri fil-Kodiċi għar-rigward ta' ebda kuntratt ieħor speċifikament dixxiplinat fih. Dan hu mportantissimu u dik id-disposizzjoni għandu jkollha l-effett kollu proprju tagħha. L-artikoli li jsegwu wara, jiddetaljaw tant id-drittijiet u l-obbligi rispettivi tal-partijiet (fin-nuqqas dejjem ta' 'special agreements' fil-konvenzjoni) kemm il-konsegwenzi u s-sanzjonijiet ta' dawk id-drittijiet u obbligi. Fost is-sanzzjonijiet hemm iż-żewġ każijiet ta' dekadenza u devoluzzjoni tal-fond enfitewtiku kontemplati fl-artikoli 1605 u 1606.

Issa l-appellanti, fil-waqt li jikkonċedu illi, in forza ta' l-imsemmi art. 1581 (2), ebda obbligi oħra oltre dawk im-

posti bl-artikoli ta' wara, ma huma mposti lill-enfitewta fin-nuqqas ta' 'special agreement' fil-kuntratt, jippretendu b'dana kollu illi, anki fin-nuqqas ta' "special agreement" dwar dekadenza l-enfitewta hu xorta waħda soġġett għal dik is-sanzjoni fil-każijiet kollha ta' inadempjenza oltre dawk imsemmijin fl-imsemmija artikoli 1605 u 1606.

Imma, fil-fehma tal-Qorti, ma hemm ebda ġustifikazzjoni għal din id-diversa nterpretazzjoni tal-kliem ta' l-imsemmi artikolu 1581 (2). Fin-nuqqas ta' "special agreement" fil-kuntratt, id-disposizzjonijiet kollha li jiġu wara japplikaw għall-enfitewsi, bil-limitazzjonijiet li hemm fihom u mhux biss x'uħud minnhom.

Fis-sentenza "Cole vs. Grixti" u anke fis-sentenza issa appellata, ġew dimostrati l-inkonvenjenti u anki l-anomalji assurdi li jistgħu jinqalgħu kieku kellha tiġi aċċettata l-pretensjoni ta' l-appellanti illi hemm lok għad-dekadenza ta' l-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond bil-benefikati mhux biss fil-każijiet ikkontemplati fl-artikoli 1605 u 1606 iżda anki f'kull każ ieħor ta' inadempjenza ta' xi obbligu da parti ta' l-enfitewta bis-saħħa tad-disposizzjoni ġenerali dwar il-patt kommissorju taċitu. Bir-rispett kollu, l-appellanti, fl-ebda mument tal-kawża, la fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom u lanqas fit-trattazzjoni, ma għamlu ebda testativ biex jinnegaw illi bil-pretensjoni tagħhom tassew ikun hemm lok għal dawk l-inkonvenjenzi u anomaliji. Ċertament il-Qorti taf illi l-argument ta' l-inkonvenjenti jew inġustizzja jew assurdita ma għandux jiġi abużat. Meta l-kliem tal-liġi hu ċar u univoku u ma jistax jingħatalu ħlief tifsir wieħed, dak l-argument ma jistax jiswa. Imma meta l-liġi — gwardata fil-kompless tad-disposizzjonijiet tagħha — tista tagħti lok għal żewġ interpretazzjonijiet li waħda minnhom twassal għall-inġustizzja, inkonvenjenti u assurdita u l-oħra

le, għandha evidentement tiġi applikata din ta' l-aħħar. U d-disposizzjonijiet tal-liġi għandhom jinqraw u, jekk jista jkun, jiġu konċiljati ma xulxin.

Issa mhux biss għar-rigward ta' l-enfitewsi iżda anki għar-rigward ta' kuntratti oħra (p. es. bejgħ, lokazzjoni), hemm fid-disposiżżjonijiet tal-Kodiċi li jirrigwardahom, disposiżżjonijiet li, f'ċerti każijiet ta' inadempjenza ta' obbligi, jistabbilixxu dekadenza partikolari, li jeskludu l-applikazzjoni ġenerali ta' l-art. 1111 u 1112. Fil-każ ta' l-enfitewsi hemm aktar minn daqshekk in kwantu li hemm, kif ġa ntqal, l-artikolu 1581 (2) li jistabbilixxi r-regoli applikabbli jekk ma jkunx hemm patt speċjali xort'oħra fil-kuntratt.

L-appellanti jgħidu illi l-artikoli 1605 u 1606 huma biss eċċezzjoni in kwantu jistabbilixxu rekwiżiti speċjali għaddekadenza fil-każijiet imsemmijin fiha, bla ma b'daqshekk jeskludu r-regola ġenerali ta' dekadenza għal inadempjenzi oħra.

Fil-fehma tal-Qorti dan l-argument, veru f'ċertu sens fil-premessa, hu żbaljat għal kollox fil-konkluzzjoni. Huwa veru illi l-artikoli 1605 u 1606 u dawk ta' warajhom li huma marbutin magħhom, setgħu f'ċertu sens jiġu kunsidrati bħala eċċezzjoni għall-mod kif, kieku kien applikabbli, kien japplika l-prinċipju ġenerali tar-riżoluzzjoni u dekadenza tal-kuntratt, in kwantu li jippreskrivu rekwiżiti u modalitajiet speċjali. Iżda billi tgħid dana, ma jfisserx illi għandek tikkonkludi li dawk l-"eċċezzjonijiet" japplikaw oltre l-prinċipju ġenerali. Hemm ta' kultant fil-liġi disposizzjonijiet ta' eċċezzjoni li, meta wieħed jeżaminahom sewwa, jiżvelaw ruħhom fil-verita bħala li jikkostitwixxu l-unika regola applikabbli għall-istitut li għalih jirriferixxu. Per eżempju filġurisprudenza Taljana ġie ritenut illi, għall-kuntratt ta'

vitalizzju, il-patt kommissorju taċitu ma japplikax ħlief fil-każ ta' l-artikolu 1796 — korrispondenti għall-artikolu 1801 tal-Kodiċi tagħna (ara Fadda art. 1165 § 148). Dak l-artikolu li jidher li qed jiddisponi għal ipotesi waħda partikolari ta' inadempjenza, fil-fatt jeżawrixxi r-rimedju u jeskludi l-applikazzjoni tar-regola ġenerali tal-kondizzjoni reżolutiva taċita.

Hekk ukoll jagħmlu l-imsemmija artikoli 1605 u 1605 fin-nuqqas dejjem ta' dekadenza espressament pattwita fil-kuntratt.

Kif hi esperjenza l-aktar komuni, il-kuntratti enfitewtiċi ta' spiss jikkontenju, oltre sintendi iż-żewġ kondizzjonijiet essenzjali u konnaturali tal-kuntratt, pattijiet oħra jn, x'uħud importanti, xi wħud inqas importanti, xi wħud addirittura sekondarissimi per eżempju illi l-enfitewta jinforma lid-dirretarju f'ċertu żmien b'xi konċessjoni subenfitewtika li jkun għamel.

L-appellanti jsostni illi, fil-waqt illi l-vjolazzjoni taż-żewġ kondizzjonijiet fondamentali u essenzjali hi regolata bid-disposizzjonijiet speċjali ta' l-imsemmija artikoli 1605, 1606 et seq., għall kull infrazjoni oħra ta' kull patt ieħor tal-kuntratt tapplika senz'altro r-riżoluzzjoni ġenerali ta' l-art. 1111.

Fil-fehma tal-Qorti l-infondatezza ta' din il-pretensjoni tirriżulta bl-aktar mod ċar hekk kif wieħed jikkonsidra dak li jkomplu jgħidu l-appellanti fis-sens illi dawk id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 1605 u 1606 ġew introdotti bħala miżura ta' favur għall-enfitewta u miżura ta' protezzjoni għalih. Kieku l-pretensjoni ta' l-appellanti kienet valida, il-Qorti jidhrilha, bir-rispett, li kienet tkun tassew stramba

u ironika l-premura tal-liġi lejn l-enfitewta li, fil-waqt li tipproteġih u tiffavorih meta hu jikser l-obbligi l-aktar fondamenta i tiegħu ċioe li jħallas iċ-ċens u l ma jgħarraqx il-fond, tħallih għal kollox skopert u mprotett għar-rigward ta' xi nadempiment ta' xi patt ieħor, anki l-aktar aċċessorju tal-kuntratt.

L-inekwita u mprovidenza tal-liġ' kienet tkun manifesta partikolarment għa'iex, fil-waqt illi meta hemm jok għad-dekadenza minħabba nuqqas ta' ħlas taċ-ċens anki għal tlett snin jew minħabba ħsara kbira kaġunata fil-fond l-enfitewta inadempjenti għandu, b'dana kollu, dritt għall-prezz ta'-benefikati li jkun għamel fil-fond skond l-artikolu 166(2), ebda kumpens ma jkun dovut lilu fil-każ ta' dekadenza għal xi inadempjenza oħra, anki l-iktar leġġera, taħt il-prinċipju ġenerali kif invokat mill-appellanti.

L-anomalija tista tiġi kjarament illustrata b'riferenza għal istess kuntratt in kwistjoni f'din il-kawża. F'dak il-kuntratt, fil-patt (c) fol. 6, ġie stipulat il-patt kommissorju espress għall-kaz ta' morożita fil-ħlas taċ ċens għa' tlett snin. Ġie ritenut mill-Qrati tagħna kif ġie rilevat fis-sentenza "Cole vs. Grixti" illi d-dritt ta' l-enfitewta għall-ħlas tal-benefikati jikkompeti lilu anki fil-każ ta' devoluzzjoni li tiġri minħabba nuqqas tal-ħlas taċ-ċens bis-saħħa ta' patt kommissorju espress. Issa fuq il-fond in kwistjoni l-appellat llum bena benefikati ta' xi elf u sitt mitt lira (£1600). Kieku hu kiser dak il-patt (c), għalkemm id-dekadenza ġiet stipulata espresament, u l-azzjoni ta' l-appellanti kienet bażata fuq dik il-vjolazzjoni, l-appellanti kien ikollhom iħallsu l-plus valenza. Inveċe l-azzjoni imġiebet għax hu allegat illi l-appellat kiser patt ieħor tal-kuntratt, ċioe

dak fil-paragrafu (d) li għalih anqas hemm biss pattwita espressament id-dekadenza. Intant nonostanti dan u nonostanti illi dik l-infrazzjoni ma tista qatt tkun legalment hekk gravi u fundamentali daqs in-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens jew daqs dik li kieku ddanneġġja (flok immiljora) kunsiderevolment il-fond, l-appellanti jippretendu illi l-appellat għandu jiddekadi mill-kuntratt u jirrilaxxjalhom il-fond bil-benefikati li hemm fuqhom u, sintenti, bla ebda kumpens, u dan — jgħidu huma — b'applikazzjoni tal-prinċipju ġenerali.

Il-forza tar-raġonament bażat fuq din l-anomalja ntollerabbli ma setgħatx evidentement iskappa lill-appellanti li ppruvaw issa jovvjaw għaliha bin-nota tagħhom tat-tlieta (3) ta' Diċembru, 1964 fejn iddikjaraw illi fil-każ ta' eżitu favorevoli għalihom ta' l-appell huma jħallu lill-appellat bla ebda korrispettiv jew kumpens, il-kostruzzjoni li huwa għamel flimkien mat-terren sottostanti u l-faxxja ċirkostanti rikjesta mil-liġi. għal dik il-kostruzzjoni u dana biċ-ċens li huwa qiegħed iħallas attwalment. Huma ddikjaraw illi din l-offerta ġiet magħmula f'każ ta' eżitu favorevoli ta' l-appell u m'għandha tkun intiża bl-ebda mod bħala rinunzja għal drittijiet jew azzjonijiet spettanti lilhom kontra l-appellat u hija mingħajr preġudizzju għalihom.

Naturalment il-Qorti ma tistax tħalli ruħha tkun influenzata fid-definizzjoni tal-kwistjoni legali minn din l-offerta: iżda anqas ma tista ma tieħux konjizzjoni ta' l-implikazzjoni tagħha.

U kieku t-teżi sostnuta mill-appellanti kienet valida, l-liġi, fil-fehma tal-Qorti, mhux biss kienet tkun uriet ruħha singolarment improvvida u kontradittorja fil-konfront ta' l-enfitewta, iżda anki mprovvida u kontradittorja fil-kon-

front ta' l-kredituri epotekarji ta' l-enfitewti, jekk ikun hemm, jew nies oħra interessati. Infatti meta d-devoluzzjoni tintalab taħt l-artikolu 1605 jew 1606, il-kredituri ta' l-enfitewta jew kull persunan oħra nteressata tista, skond l-artikolu 1608, tintervjeni fil-kawża u titlob iż-żmien u tista wkoll, ma tul dak iż-żmien, għalkemm mogħti fuq talba ta' l-enfitewta, timpedixxi r-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi billi tħallas l-arretrati jew issewwi l-ħsara. Dan id-dritt ta' l-kredituri u nies oħra nteressati, evidentement ma jikkompetix lilhom meta — kieku dan kien jista jsir — id-devoluzzjoni ssir, kif jippretendu l-appellanti, bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu ġenerali skond l-artikolu 1111.

Fil-fehma tal-Qorti dawn il-konsegwenzi huma sovverswi ta' kull bosens u loġika ġuridika li l-liġi ma setgħatx intendithom u m'hemmx mod ieħor kif jiġu evitati ħlief billi d-disposizzjonijiet diversi tal-liġi jiġu konċiljati fl'imkien kif il-Qorti taħseb li jistgħu jiġu konċiljati. Ebda mod ieħor ma ġie suġġerit mill-appellanti. Kieku l-liġi riedet tikkontempla d-dissoluzzjoni ta' l-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond fuq talba tal-padrun dirett anki minħabba inadempjenzi oħra da parti ta' l-enfitewta żgur li ma kienetx tonqos li tiddixxiplina l-eżerċizzju ta' dik it-talba u l-konsegwenzi tagħha kif iddixxiplinathom fil-każ tad-devoluzzjoni fiż-żewġ każijiet espressament imsemmija. Li 'sviżta' li timporta s-soluzzjoni kuntrarja ma tidherx, fil-fehma tal-Qorti, li tista tiġi preżunta u addebitata lill-leġislatur.

Jekk jiġi suġġerit għal-grazzja ta' l-argument illi dawk l-inkonvenjenti jistgħu jiġu rimedjati billi anki fil-każ ta' devoluzzjoni bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu jiġu estiżi mill-Qorti l-istess rimedji li l-liġi tagħti lil l-enfitewta u lill-kredituri fil-każijiet kontemplati minnha espressament, ir-risposta fil-fehma tal-Qorti jkollha tkun illi

a) l-ewwelnett dan mhux possibbli għaliex l-artikolu 1611 jgħid espressament illi meta hemm devoluzzjoni, l-enfitewta ma għandux dritt għall-kumpens għall-benefikati tkun xi tkun ix-xorta u l-valur tagħhom, ħlief fil-każ illi d-devoluzzjoni ssir għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmijin fl-artikoli 1605 u 1606; u

b) bil-mod suġġerit, il-liġi ma tkunx qed tiġi nterpretata billi, kif ippruvat tagħmel il-Qorti, jittieħdu flimkien u jiġu konċiljati d-diversi disposizzjonijiet tagħha, iżda tkun qed tiġi kkreata liġi ġdida li la d-disposizzjonijiet speċjali dwar l-enfitewsi u lanqas, mill-banda l-oħra, dawk dwar l-obbligazzjonijiet in ġenerali ma jikkomportaw.

c) Wieħed ukoll jistaqsi: kieku dawk ir-rimedji kienu kompetenti taħt il-prinċipji ġenerali, għalfejn il-liġi semmiethom espressament rigward dawk il-każijiet ta' devoluzzjoni fl-enfitewsi?

Fl-aħħarnett il-Qorti, kif għamlet ukoll il-Qorti fis-sentenza "Cole vs. Grixti" ma hix bl-ebda mod tiskuża jew tikkundanna, la riferibilment għall-każ partikolari u wisq anqas in ġenerali, xi nfrazjoni li talvolta jkun ikkommetta enfitewta ta' l-obbligi tiegħu derivanti mil-liġi jew mill-kuntratt. Dak li qiegħda tgħid hu biss illi l-azzjoni tad-dekadenza mill-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond tikkompeti, fin-nuqqas ta' patt ta' dekadenza espress, biss fil-każijiet previsti u skond id-disposizzjonijiet kontenuti fit-Titolu "Dwar l-Enfitewsi". Fil-każ ta' inadempjenzi oħra li mhumiex hemm kontemplati u fin-nuqqas ta' ftehim espress, hemm azzjoni u rimedji oħra li jmessu lill-padrun dirett imma mhux ir-riżoluzzjoni u devoluzzjoni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-ap-

pell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' l-appell ukoll jibqgħu mingħajr taxxa ħlief id-dritt tar-Reġistru li jħallsuh l-appellanti.