7 ta' April, 1964

Imħallef:—

Onor. M. Caruana Curran, B.A., LL.D.

Romea Giulia Fenech Pace et

versus

Francis Sciberras

Patt Kommissorju taċitu — L-obbligu tal-Benefikati f'każ ta' konċessjoni enfitewtika — "lex scripta" — kumpens għall-miljoramenti.

Jekk il-patt kommissorju taċitu tar-risoluzzjoni tal-enfitewsi ma japplikax fil-każ ta' inadempjenza ta' l-obbligu tal-benefikati f'sistema ta' liġijiet bħal dawk tad-"Due Sicilie" u tal-Italja (fil-kodiċi tal-1865) fejn dak l-obbligu kien ta' essenza fil-kuntratt u impost espressament mil-liġi oltre mill-konvenzjoni, "quanto magns" ma għandux japplika fis-sistema patrju fejn dak l-obbligu jeżisti biss jekk ikun stipulat.

Il-Qrati tagħna irribadew il-prinċipju 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 ġudizzjarju malti, bħal fi Franza u l-pajjiżi l-oħra li, anke qabel il-"Code Napoleon", kellhom tradizzjoni antika ta' kodifikazzjoni, hija il-"lex scripta" li tiddomina u mhux, bħal fil-pajjiżi tal-Common Law, il-preċedent.

F'dan il-każ il-Qorti mingħajr ma daħlet fil-kwistjoni jekk sarux miljoramenti jew le, irriteniet illi, in difett ta' l-istipulazzjoni espressa tal-fatt tad-dekadenza għall-inadempienza fl-obbligu assunt mill-enfitewta li jimmiljora il-fond, dik id-dekadenza ma tavverax ruħha u ċ-ċenswalista m'għandux azzjoni

għaliha għalkemm jista jkollu rimedji oħrajn.

Jekk il-plus-valenza għall-benefikati għandha titħallas lill-enfitewta BISS fil-każijiet ta' dekadenza taħt l-artikoli 1605 u 1606, allura jista jiġri li l-enfitewta mħarrek għad-devoluzzjoni bil-patt kommissorju taċitu għal xi infrazzjoni iżgħar, u għal bżonn minima, tal-pattijiet enfitewtiċi, u li jibqa inadempjenti, sia pure wara xi dilazzjoni konċessa mill-Qorti għall-purgazzjoni tal-mora taħt l-artikolu 1111, ma jkunx jista ekwitattivament jiġi ikkompensa tal-miljoramenti, għaliex l-artikolu 1611 (1) kategorikament jeskludi il-kumpens ħlief f'dawk iż-żewġ każijiet, naturalment dejjem fin-nuqqas ta' konvenzjoni kuntrarja u il-ġurisprudenza, imħabba in-natura tassattiva tal-art. 1611 (1) ma tkunx tista tagħmel arġini għal dak l-aninnimment da parti tad-dominus billi testendi dik id-despożizzjoni għall-każijiet oħrajn.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi — billi Maria Teresa Mangion, awtriċi tal-attriċi, b'kuntratt riċevut min-Nutar Dr Frank Xavier Dingli fil-21 ta' Ottubru, 1954, ikkonċediet lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-għalqa li qegħda fil-limiti ta' San Ġiljan, fil-kuntrada ta' Saint Andrew, viċin ta' Pembroke Camp magħrufa bħala ta' Sansun, tal-kejl superfiċjali ta' seba' titmien, żewġ sigħan u disa' kejliet (T7. S5. K9) ċirka, billi l-konvenut fost pattijiet oħra tal-enfitewsi stipulati fl-imsemmi kuntratt, obbliga ruħu li fi żmien tliet snin mill-att jesiġi benefikati stabili u permanent tal-valur ta' mhux anqas minn sitt mitt lira (£600) billi il-konvenut naqas li jagħmel sallum l-imsemmija benefikati u għalhekk huwa inadempjent, talbu li, previa d-dikjarazzjoni li huwa m'għamilx 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-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Ottubru, 1958.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, ċioe: (i) li l-

attriċi trid tipprova t-titolu tagħha ta' padruna diretta billi l-kunratt ta' subenfitesi sar bejnu u Maria Teresa Mangion; (2) li huwa beda x-xogħol tal-benefikati malli dan kien possibbli minħabba il-permessi meħtieġa mill-Public Works Department u mill-Awtoritajiet Sanitarji; (3) li kif jirriżulta mill-ittra tat-2 ta' Settembru, 1959, l-atturi f'dik id-data talbu assikurazzjoni mingħand il-konvenut illi hu kien sejjer jesegwixxi il-benefikati miftehma, liema assikurazzjoni ġiet mogħtija bl-ittra tal-konvenut tad-9 ta' Settembru, 1959, ċioè fi żmien ġimgħa mill-ġurnata li l-konvenut irċeva l-ittra msemmija, u għalhekk l-atturi rrinunzjaw għal kwalunkwe allegati dilazjoni da parti tal-konvenut, (4) illi malli kien possibbli, iġifieri mmedjatament wara t-8 ta' Awissu, 1959, kif jinsab spjegat fid-dikjarazzjoni, il-konvenut beda x-xogħlijiet u dana qabel in-notifika taċ-ċitazzjoni u/jew il-preżentata tal-istess att; (5) li subordinatament u mingħajr preġudizzju tal-premessi, il-każ jimmerita il-prefissjoni tat-terminu sabiex il-konvenut, kieku dan ma għamlux, jadempixxi l-obbligazzjonijiet kontrattwali tiegħu.

Rat a fol. 206-228 il-kopja esibita mill-konvenut tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Henry Cole et vs Paolo Grixti** pronunzjata fit-23 ta' Novembru, 1962.

Rat in-nota ta' riferenzi tal-atturi, n-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut u n-nota responsiva tal-atturi.

Semgħet lid-difensuri, Avukati Dr John Pullicino u Dr Giovanni Bonello għall-atturi, u Avukat Dr Alessandro Stilon De Piro għall-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Frank X. Dingli tal-21 ta' Ottubru, 1954, Maria Teresa armla Mangion kienet ik-

konċedieт 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 il-kanoni annwu u perpetwu ta' £45 pagabili semestralment bil-quddiem. L-uniċi patti stipulati f'dak l-att kienu:

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

a) il-patt tad-dekadenza tal-konvenut mill-enfitewsi fil-kas ta' morożità fil-ħlas taċ-ċens għal tliet snin konsekutivi jew ammont ekwivalenti;

ċ) il-patt li l-konvenut kellu, fi żmien tliet snin middata tal-att, jereġġi benefikati u stabili permamenti tal-valur ta' mhux inqas minn £600;

d) il-patt tar-redimibilità taċ-ċens;

e) il-patt li l-konvenut ikollu x'jaqsam mal-inkwilin tal-għalqa, salva rratizzazjoni tal-qbiela;

Barra minn dan ma sar xejn iżjed fuq l-att ħlief is-soliti garanziji u l-ftehim dwar li spejjes tal-att. In konnessjoni mal-patt tal-obbligu tal-konvenut għall-ereżjoni ta' benefikati u stabili permanenti tal-valur ta' mhux inqas minn £600, li huwa dak li jinteressa din il-kawża ma ġietx stipulata d-dekadenza tal-konvenut u r-retroċessjoni tal-fond enfitewtiku lil padru *dirett fl-event tal-indempjenza tiegħu. Din id-*dekadenza ġiet stipulata biss fil-kas 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 ippretendew li l-konvenut ma kienx adempixxa fiż-żmien utili l-obbligu tiegħu ta' kostruzzjoni ta' benefikati u stabili ta' valur ta' almenu £600, u wara interpellazzjoni b'ittra uffiċjali tat-8 ta' Ottubru, 1958, fil-21 ta' Settembru, 1959, ippreżentaw l-odjerna ċitazzjoni li l-oggett tagħha huwa li — prevja d-dikjarazzjoni 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-29 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 u kien bi ħsiebu jagħmel il-benefikati (b) li huwa, qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni, kien lesta dawk il-benefikati li anzi huwa jippretendi li għandhom valur bil-wisq superjuri għas-£600 pattwiti; (ċ) li kwalunkwe dewmien li seta' qatt kien hemm kien dovut għaddiffikultajiet li ltaqa magħhom fl-otteniment tal-permessi talbini, u (d) li, fi kwalunkwe kas, u mingħajr preġudizzju talpremess, il-kas kien jimmerita l-opportunità tal-purgazzjoni tal-mora skond l-art. 1111 tal-Kodiċi Ċivili u dana billi l-kas ma kienx wieħed ta' kondizzjoni risolutiva espressa imma tal-patt kommisorju taċitu. U in verità jekk l-atturi għandhom xi azjoni f'dan il-kas din hija biss dik derivanti middritt ta' azjoni rikonoxxut bl-art. 1112 tal-Kodiċi lill-kreditur tal-obbligazzjoni inadempita biex jitlob jew li jinħal mill-kuntratt jew li jikkostrenġi lill-parti l-oħra "ad adiplendum".

Imma fid-29 ta' Novembru, 1962, il-konvenut poġġa

quddiem din il-Qorti, allura diversament presjeduta, kopja tas-sentenza fuq imsemmija tal-għola Qorti tagħna li biha ġie deċis li, in mankanza ta' stipulazzjoni espressa tal-fatt tad-dekadenza, in-nuqqas tal-kostruzzjoni tal-benefikati ma jagħtix lill-padrun dirett d-dritt li jinħall mill-enfitewsi u jieħu l-fond lura. Dina l-eċċezzjoni ġdida tal-konvenut, f'kas li tiġi akkolta, taqta' l-azzjoni tal-atturi "a pianta pede" u tirrendi superfluwa l-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu. Għalhekk din il-Qorti trid issa qabel xejn tieħu in konsiderazzjoni din l-eċċezzjoni perentorja tal-meritu.

Fis-sentenza fuq imsemmija, pronunzjata iżjed minn tliet snin wara il-bidu tal-azzjoni instanti, l-Onorabbili Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, wara studju mill-iżjed approfondit u inċiżiv, iddeċidiet li l-azjoni għar-risoluzzjoni tal-kuntratt enfitewtiċi u devoluzjoni tal-fondi minħabba inadempjenza ta' l-obbligu tal-benefikati fin-nuqqas ta' patt risolutiv espress, ma tikkompetix lill-konċedent skond il-liġi, u l-azzjoni lilu kompetenti hija talvolta oħra, ċioè jew li jitlob li jagħmel hu stess il-benefikati a spejjes tal-enfitewta fil-kas ta' nuqqas tiegħu, jew għad-danni, jekk ikun il-kas. Dik l-Onorabbili Qorti kkunsidrat wkoll, wara li ddeċidiet dak il-prinċipju mportanti, jekk fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-kas l-obbligu tal-benefikati kienx ta' tali mportanza li kellu jagħti lok għar-risoluzzjoni bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu, imma din il-Qorti ma għandha ebda dubju, wara eżami akkurat ta' dik s-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 t-tieni indaġini saret biss "għall grazia tal-argument" (vide il-penultimu paragrafu tal-kopja a fol. 226 f'dan il-proċess). U fil-paragrafu penultimu tas-sentenza dik l-Onorabbili Qorti reġgħet fakkret li "dak li l-Qorti qegħda tagħmel hu biss li tirritjeni illi, anke kieku kellu jiġi ritenut li l-pattt kommissorju taċitu japplika in ġenerali — dak li kif intqal fuq il-

Qorti ma tirritenix — in-nuqqas tal-konvenut ma jolqotx patt tal-kuntratt, li, fiċ-ċirkostanzi partikolari, kien essenzjali u kwindi tali li għandu jġib għar-risoluzjoni tal-kuntratt". Għal minn jirrietti sewwa fuqha t-tieni parti ta' dik s-sentenza mihiex ħlief indaġini li l-Qorti għamlet, kif ippremettit li kienet sejra tagħmel (vide fol. 214 f'dan il-proċess) biex tara jekk ankorkè l-azzjoni in ġenerali tispetta, għandhiex b'danakollu tiġi ammessa fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ."

Għalhekk din il-Qorti għandha issa quddiemha deċiżjoni ta' Qorti ta' grad superjuri fejn l-argument prinċipali dimostrat ad oltranza b'duttrina huwa dan: "Li jekk il-patt kommissorju taċitu tar-risoluzzjoni tal-enfitewsi ma japplikax fil-kas ta' inadempjenza tal-obbligu tal-benefikati f'sistema ta' liġijiet bħal dawk tad-"Due Sicilie" u tal-Italja (fil-Kodiċi tal-1865) fejn dak l-obbligu kien ta' essenza fil-kuntratt u impost 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 ġja abilment traċċjata għalkemm għal skop ieħor, minn din il-Qorti tal-ewwel grad fis-sentenza dettata mill-Onorabili Imħallef Albert V. Camilleri fit-30 ta' Ġunju, 1948 in re **Saċerdot Filippo Bonnici vs Padre Pio Mamo nomine**, li skond il-liġi ta' Malta l-obbligu tal-benefikati ma jesistix ħlief jekk ikun espessament 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 tradizjoni antika ta' kodifikazzjoni, hija il-lex scripta li tiddomina u mhux, bħal fil-pajjiżi tal-Common Law, il-preċedent. Kull ġudikant huwa responsabili tal-interpretazzjonijiet li huwa ipoġġi fuq t-test tal-liġi. L-awtorità tal-ġurisprudenza (qawwija kemm hi qawwija) tesisti "de facto" u bħala materja

ta' perswasjoni u mhux "de jure" bħala "binding Authority" u din l-awtorità kif jgħid il-Professur Sir Carleton Kemp Allen f'Law in the Making (Oxford University Press 1961 Edit., p. 179, fejn jikkompara s-sistema inglis mis-sistema kontinentali) ma tiġix minn sentenza waħda anke tal-għola 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 tal-konklużżjonijiet tiegħu, il-prattika kostanti tal-Qrati jew l-opinjoni ta' kommentaturi akkreditati imma ma jista jistaħba wara awtorità estranea għalih;

L-istess prinċipju dwar l-attitudini li għandha tadotta din il-Qorti bejn s-sentenza ċitata tal-Onorabili Qorti tal-Appell japplika iżjed u iżjed f'dan il-kas billi milli jidher dik is-sentenza hija l-ewwel waħda almenu hawn Malta, fis-sens li fil-fattispeċji l-azjoni għad-dekadenza ma tikkompetix lill-padrun dirett bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu li normalment japplika fil-kuntratti sinallagamatiċi,u għalhekk għad mhiex sallum "settled practice" jew "jus acceptum". Dan itisser u 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-respett naturali dovut lejn t-tagħlim ta' Qorti tant eminenti, din il-Qorti f'dan il-każ mhux biss ma issibx raġunijiet qawwija biżżejjed biex tasal għal konklużżjonijiet differenti imma effettivament taqbel mal-motivazzjonijiet u l-konklużżjonijiet tal-Onorabbili Qorti tal-Appell f'dik is-sentenza.

Aparti mill-awtoritajiet ċitati fis-sentenza in kwistjoni l-Qorti ikkonsultat wkoll it-trattat "Dell Enfiteusi, Commento ai Tit. IX, L. III della Parte I del Codici per il Regno delle Due Sicilie", ta' Salvatore Janelli pubblikat f'Palermo fil-1846. Dana ma jasalx għall-istess konklużżjonijiet li waslu għalihom Duscio u Uzzo fiż-żewġ trattati kwotati fis-senten-

za ċitata, u fil-paragrafu 188, paġ. 188/9, fejn jikkommenta l-art. 1689 tal-Codice della Due Sicilie (korrispondenti għall-art. 1605 tagħna dwar il-kaduċità mill-enfitewsi għal morosità fil-ħlas taċ-ċens) jgħid li "La disposizione del presente articolo non è in tutto speciale al contratto d'enfiteusi, è comune a tutti i contratti, in quanto la condizione risolutiva è per l-art. 1137 del codici sempre sottintesa neè contratti sinallagmatiċi, tra i quali l'enfiteusi, nel caso in cui una delle parti non soddisfaccia 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"; bħalli kieku dak l-artikolu kien intiż sempliċement bħala eċċezzjoni biex jiġi stabilit li mhux kwalunkwe morosità fil-ħlas taċ-ċens huwa biżżejjed għar-risoluzzjoni tal-kuntratt imma trid tkun morosità ta' entità 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 qua 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 applikazzjoni tal-fatt kommissorju taċitu b'mod ġenerali għall-enfiteusi. Anzi f'dak il-bran il-Janelli jaqa f'kuntradizjoni ma dak li espona fil-bidu tat-trattat tiegħu. iġifieri fil-paragrafu 6, 7 u 8 a paġ. 28, fejn jispjega, a propositu tal-art. 1678 tal-Kodiċi tar-Renju, l-element tal-obbligu tal-enfitewta biex jimmiljora il-fond. Huwa jgħidli l-kuntratt jinduċi fl-enfitewta, minħabba d-definizzjoni tal-liġi, l-obbligu li jimmiljora il-fond, u ikompli: "Il Codice non determina l'estensione della obbligazione di migliorare: esso si contenta a dire in generale che la concession ad enfiteusi induce l'obbligo di megliorare il fondo, è quindi mestieri che le parti stabilissero per espressa pattuizione quanto credono opportuno su questa obbligazione". U

iżid (u hawn il-Qorti tħoss li qegħda jekk mhux addirittura l-kontradizzjoni tiegħu almenu l-inferenza loġika li l-paragrafu 188 sussegwenti ma kienx miktub "funditus" u l-indirizz preċis bejn il-kwistjoni presenti): "In mancanza di speciale *convenzione a tale riguardo il condedente non può dolersi* che la cosa si è migliorata dallo stato in cui si trovava al tempo dalla concessione, **purchè non si deteriosasse da questo stato per colpa del concessionario.** Risulta questo dalla combinazioni del presente articolo con l-art. 1702 (korrispondenti għall-art. 1606 tagħna) "il primo induce nell'enfiteuta l'obbligo di migliorare, e l'altro non dà un'azione al concedenti contro l'enfiteuta se non quando abbia per suo fatto o per sua omissione reso il fondo notabilmente deteriore: così quantrunque per natura del contratto avesse il convessionario l'obbligo di migliorare, **se nulla si fosse stabilito per espressa convenzione, il concedente manca di azione a constringerveIa".** Fil-fehma ta' din il-Qorti l-kontradizzjoni qegħda f'dan: li jekk, kif dan l-awtur jikkonċedi l-obbligu tal-miljoramenti huwa indott mil-liġi stess, allura ma imissux hemm bżonn tal-patt espress għall-ammontar tagħhomhom (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 jmiss mingħajr ma induna biha għal kollox is-soluzzjoni li mbagħad sabu t-trattaisti ċitati mill-Onorabbili Qorti tal-Appell, li kellhom l-opportunità li jiktbu warajh u li l-Qorti tħossha iżjed persważa minnhom.

Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma li d-disposizzjoni tal-att 1111 u 1112 tal-Kodiċi għandhom, 'dan il-kas, jċedu quddiem d-disposizzjonijiet speċjali tal-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 d-dekadenza tal-enfitewta f'kas ta' inos-

servanza 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 impreġudikata) tirritjeni illi, in difett ta' li stipulazzjoni espessa tal-fatt tad-dekadenza għall-inadempjenza fl-obbligu assunt mill-konvenut li jimmiljora l-fond, b'valur ta' mhux inqas minn £600, dik id-dekadenza ma tavverax ruħha u l-atturi m'għandhox àzzjoni għaliha, għalkemm, kif ġà intqal, 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 (morosità fil-ħlas tal-kanoni) u fl-art. 1606 (deteriorazioni konsiderevoli tal-fond). U Tabilħaqq li għandu jkun hekk, għaliex jekk, kif argomentaw Francesco Durcio (Della Enfiteusi, Ediz. 1852 para 120-121) u Nicolo Uzzo (Trattato sull Enfitesi, Ediz. 1859, para. 721) — kontrarjament għal dak li qal il-Janelli uq imsemmi, salvi d-dubju ġà 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 inoltre taqbel wkoll ma, u tagħmel tagħha, l-argument li jekk il-plu-vavlenza għal benefikati għandha titħallas lill-enfitewta biss fil-każijiet ta' dekadenza taħt l-art. 1605 u 1606, allura jista jiġri li l-enfitewta mħarrek għad-devoluzjoni bil-patt kommissorju taċitu għal xi infrazjoni iżgħar, u għal bżonn minima, tal-pattijiet enfitewtiċi, u li jibqa inadempjenti, sia pure wara xi dilazjoni konċessa mill-Qorti għal purgazjoni tal-mora taħt l-art. 1111, ma jkunx jista ekwitativament jiġi kkompensat tal-miljoramenti, għaliex l-art. 1611 (1) kategorikament jeskludi il-kumpens ħlief

f'dawk iż-żewġ każijiet, naturalment dejjem fin-nuqqas ta' konvenzjoni kuntrarja; u l-ġurisprudenza, mħabba n-natura tassativa tal-art. 1611 (1) ma tkunx tista tagħmel arġini għal dak l-arrikkiment da parti tad-dominus billi testendi dik id-desposizzjoni għal każijiet oħrajn. Tant huwa *hekk ukoll illi* l-leġislatur Taljan, fil-Codici tal-1865, li kien fih l-istess disposizzjonijiet bħal tagħna għar-rigward tal-kondizzjoni risolutiva taċita fil-kuntratti sinallagmatiċi, ħass in-neċessità li jiddetta d-disposizzjoni speċjali tat-tieni inċis tal-art. 1565 biex jagħti lid-dominus id-dritt li jitlob id-devoluzjoni tal-fond għan-nuqqas ta' adempiment fl-obbligu tal-miljoriġi, barra milli fil-kas ta' morosità fil-ħlas taċ-ċens u ta' deterjorazjoni tal-fond, minn liema tliet każijiet fil-liġi tagħna jirrikorru biss l-aħħar tnejn. U l-istes għada llum is-sitwazzjoni 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 reġjonijiet fejn inżamm fl-użu għalkemm l-istitut tas-superfiċji 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 l-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-argumenti 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-argumenti svolti f'dik in-nota, in sintesi, donnhom irridu isostnu li minħabba l-importanza ekonomika tal-istitut tal-enfitewsi l-leġislatur tagħna bħal leġislaturi kontemporanei tas-seklu l-ieħor, ried iħalli kompletament applikabili għall-enfitewsi r-regola tal-kondizzjoni 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 jkun hemm morosità ta' ċerta durata u deterioraz-

joni ta' ċerta gravità. Kieku kien hekk, mihiex diffiċili r-risposta li l-leġislatura kien ukoll jaħseb għal kas tan-nuqqas ta' miljorament għax dan in-nuqqas jista wkoll jvarja fl-entità tiegħu. Fil-fatt, kif fuq intwera, mentri l-leġislatur taljan ħaseb għad-devoluzzjoni f'każ ta' inadempiment tal-obbligu tal-miljorament (sew jekk dan l-obbligu ikun sottintis kemm espress) l-leġislatur Malti ma ħasibx għall-istess eventualità 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-konservazzjoni tal-fond huma. Barra minn dan l-istorja tal-leġislazzjoni turi li l-kodifikazjonijiet ispirati għar-rivoluzjoni franċiża jikkunsidraw l-enfitewsi, bli rdoppjament intralcianti tal-proprietà bejn direttarju u utilist, x'aktarx bħala istitut antikwat rispondenti iżjed għal ekonomija fewdali u rurali milli għall-ekonomija moderna u industrijali, u infatti d-disposizzjonijiet tal-kodiċijiet bħal tagħna inkitbu bli speranza li dak l-istitut f'qasir żmien jiġi kważi bandit għal kollox, kif ġara f'pajjiżi, ndustrijalment u agrarjament iżjed sviluppati minn Malta. U din il-Qorti hija għalhekk ta' fehma illi l-leġislatur Malti, li kellu l-opportunità josserva li sviluppi leġislativi kontinentali minn ċerta distanza tant fiż-żmien hemm fli spazju, wera ruħu effettivament iżjed modern u iżjed leali bejn li spirtu progressiv u liberali ta' żmienijitu meta, kontrarjament għal leġislatur taljan, ma inkludix il-komminazjoni tad-devoluzzjoni tal-fond għal kas ta' nuqqas ta' miljoramenti mill-enfitewta.

Meta għalhekk l-artikoli 1605 u 1606 tal-Kodiċi tagħna jiġu ikkonsidrati fid-dawl tal-interpretazzjoni storiko-soċjali u tal-trattament sospettus tal-istitut tal-enfitewsi ma tul is-seklu XIX, għandu jidher li dawk iż-żewġ artikoli ma ġewx introdotti, kif isostni n-nota tal-atturi, bħala eċċezzjoni li tikkonferma r-regola tal-applikazjoni tal-fatt kommissorju taċitu għall-enfitewsi, anzi għal kuntrarju bħala l-uniċi żewġ każi-

jiet fejn l-leġislatur ried jittollera il-kaduċità tal-enfitewta mid-drittijiet tiegħu, salvo il-każijiet, in omaġġ għal-libertà tal-kuntratti, ta' ftehim espress xort'oħra. Iżda l-"ftehim xort'oħra", kontrarjament għas-sottomissjoni tal-atturi, biex huma ikunu ntitolati għall-azjoni minnhom sperimentata, m'għandux jikkonsisti sempliċement fl-obbligu tal-miljoramenti imma wkoll fil-patt espliċitu tad-dekadenza fil-kas ta' ksur ta' dak l-obbligu.

Fil-kas preżenti din il-Qorti ma jidhriliex li hemm xi ċirkostanzi jew raġunijiet speċjali li jinduċuha tasal għall-konklużżjonijiet differenti minn dawk li waslet għalihom l-Onorabbili Qorti tal-Appell fil-kawża Cole vs. Grixti fuq ċitata. Ma tagħmilx differenza li f'dak il-kas kien hemm subenfitewsi mentri hawn si tratta ta' enfitewsi oriġinali. L-Onorabbili Qorti tal-Appell, f'dak il-kas, daħlet f'din d-distinzjoni sempliċement biex tara, għall-grazia tal-argument, jekk fil-kas li l-patt risolutiv taċitu japplika — dak li ma irritenitx — kienx fi kwalunkwe kas jiġġustifika d-dekadenza tal-konvenut appellanti, u waslet għal konklużjoni li ma kienx. Imma dan ma jbiddel bl-ebda mod il-konklużjonijiet li kienet ġà waslet għalihom dik l-Onorabbli Qorti dwar il-prinċipju involut.

Din il-Qorti lanqas ma tista taċċetta il-veduta tal-atturi (fol. 253, para 2 li n-nota differenzjali bejn il-kas preżenti u l-kas deċis mill-Onorabbli Qorti tal-Appell tinstab fil-fatt li f'dak il-kas kien hemm penali għan-nuqqas ta' adempiment tal-obbligu tal-miljoramenti, għaliex "in fairness" għandu jiġi osservat li l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddeċidiet il-kas li ken quddiemha bħallikieku il-penali miftehma bejn id-direttarju u l-enfitewta oriġinali (attur appellat f'dik il-kawża) ma kienx japplika fir-relazzjonijiet tiegħu mat-tieni enfitewta (konvenut apellant f'dik il-kawża).

In konklużjoni għalhekk din il-Qorti tirritjeni bħala punt ta' liġi li l-azzjoni intentata mill-atturi ma tikkompetihomx u dana minħabba in-nuqqas, fl-att notarili a fol. 5, tal-patt espress tal-kaduċità tal-konvenut enfitewta mid-drittijiet reali tiegħu fuq il-fond fil-kas li huwa jonqos li jagħmel il-miljoramenti f'dak l-att stipulat fiż-żmien hemm wkoll stabilit, salva u riservata favur l-atturi kull azzjoni oħra lilhom spettanti. Għal dawn ir-raġunijiet ukoll il-Qorti qegħda tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha sollevati mill-konvenut.

L-atturi kienu talbu fiċ-ċitazzjoni li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma adempiex l-obbligu tiegħu li fi żmien tliet snin mill-kuntratt jereġġi benefikati u stabili permanenti tal-valur ta' mhux inqas minn £600. Imma dik d-dikjarazzjoni ġiet mitluba preordinatament għall-oġġett prinċipali, anzi uniku, taċ-ċitazzjoni, ċioè r-risoluzzjoni tal-enfitewsi u r-retroċessjoni tal-fond. Stante d-deċiżjoni ta' din il-Qorti li l-atturi m'għandhox azjoni għar-risoluzjoni u retroċessjoni hekk mitluba kwalunkye indaġini ulterjuri ta' din il-Qorti, "rebus sic stantibus", dwar d-dikjarazzjoni preordinata għal dak l-oġġett tirriżulta superfluwa f'dan li stadju u l-Qorti qegħda wkoll tħalli dik l-indaġini impreġudikata.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi, bla ma tidħol fi kwistjonijiet oħra, tiċħad it-talbiet tal-atturi kif proposti għar-resoluzjoni tal-enfitewsi u għal kundanna tal-konvenut biex jirretroċedi u jirrilaxxja lill-atturi l-għalqa enfitewtika, salva u impreġudikata 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 li spejjes tal-aċċess tad-19 ta' Diċembru, 1962, li għandhom jitħallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenut.