26 ta' Ġunju, 1953.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

**Markiż James Cassar Desain et.** ***versus*** **Joseph Cassar**

**Enfitewsi — Lawdemju.**

*Il-lawdemju jitħallas f'każ ta' aljenazzjoni ta' l-utili jew tas-subutili dominju. Jekk l-oġġett tat-trasferiment ikun is-subdirett dominju u s-subċens, u mhux l-utili jew is-subutili dominju, il-padrun dirett oriġinarju ma għandux dritt jeżiġi lawdemju in konnessjoni ma' dak it-trasferiment; u dan avvolja s-subċens trasferit jikkomprendi l-ammont taċ-ċens oriġinarju pagabili lill-padrun dirett.*

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-atturi talbu li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u jingħataw il-provvedimenti meħtieġa, il-konvenut jiġi kundannat iħallashom is-somma ta' £37. 10. 0 bħala lawdemju dovut minħabba t-trasferiment li sar favur tiegħu fl-atti tan-Nutar Pietro Paolo Pellegrini Petit tas-6 ta' Novembru 1951, ta' parti mit-territorju "Tal-Ħaġrat" fil-limiti ta' Ħal Tarxien; dan it-territorju ġie mogħti in enfitewsi fl-atti tan-Nutar Salvatore Cauchi tad-9 ta' April 1907, fejn jinsab konvenut id-dritt taddirettarju għal-lawdemju f'każ ta' trasferiment totali jew parzjali tal-fond enfitewtiku. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Novembru 1952, kontra l-konvenut;

*Omissis;*

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Marzu 1953, li biha ġiet milqugħa t-talba, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi, kif jidher mill-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1951, fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, bih ġew ċeduti, mibjugħin u trasferiti, lill-konvenut, li aċċetta, xtara u akkwista, fost oħrajn, is-subdiretti dominji u subkanoni perpetwi ta' £105. 2. 7 fuq il-fondi msemmijin f'dak l-att; minn liema ammont dak ta' £37. 10. 0 jirrappreżenta ċ-ċens perpetwu gravanti l-istess fondi u dovut lill-padruni diretti. Mhuwiex kontestat illi dawn il-padruni diretti attwalment huma l-atturi, suċċessuri ta' Giuseppe Slythe, Markiż Riccardo Cassar

Desain u Maria Attard Montalto, li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Cauchi tad-9 ta' April 1907 ikkonċedew b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Michele Chircop u Salvatore Carabott l-għalqa f'Każal Pawla, fil-kuntrada "Tal-Hagrat". hekk ukoll imsejħa, jew dik imsemmija fiċ-ċitazzjoni;

Illi l-konvenut jallega li huwa xtara biss l-awment taċ-ċens, u għalhekk ma għandux iħallas ebda lawdemju. Imma, kif jidher espressament minnu, bil-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1951 ġie trasferit lill-konvenut anki l-utili dominju, is-subkanone, ta' £37. 10. 0 ġa msemmi dovut lill-atturi; tant illi, kif xehed l-attur Cassar Desain, u kif jirriżulta mid-dokument fil-fol. 49 tal-proċess, il-konvenut offra li jħallas lill-atturi dak iċ-ċens ta' £37. 10. 0. U ladarba sar lilu dak it-trasferiment, il-konvenut hu tenut li jħallas il-lawdemju, fl-istess ammont ta' £37. 10. 0, billi dan il-ħlas ġie pattwit fil-kuntratt fuq imsemmi tad-9 ta' April 1907;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Marzu 1953;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza appellata u ċ-ċaħda tat-talba ta' l-atturi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Bl-att notarili li kopja tiegħu hemm fl-inkartament, fol. 14, l-awturi ta' l-atturi kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Michele Chircop u Salvatore Carabott it-territorju msemmi fiċ-ċitazzjoni, u f'dak l-att ġiet stipulata l-konvenzjoni tal-ħlas tal-lawdemju. Hu risaput illi l-lawdemju, intiż originarjament bħala rimunerazzjoni ta' l-investitura, u msemmi fil-Lex 3 De Jur. Emphyt., hu, fid-Dritt Modern, oġġett ta' konvenzjoni, u jitħallas, meta jkun hemm il-patt, f'okkażjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti" (ara art. 1594 Kap. 23 Edizzjoni Riveduta). Bl-att notarili li hemm kopja tiegħu fol. 14, is-suċċessuri jew aventi kawża tal-konċessjonarji fuq imsemmijin Chircop u Carabott, ittrasferew lill-konvenut "is-subdiretti dominji u subkanoni perpetwi" (inter alia) imposti min-

nhom jew mill-awturi tagħhom fuq diversi biċċiet tat-territorju fuq imsemmi, li huma jew l-awturi tagħhom kienu ssubkonċedew in infitewsi;

L-atturi issa qegħdin jirreklamaw il-ħlas tal-lawdemju fuq dan it-trasferiment ta' l-aħħar, ċjoè ta' dawn is-subdiretti dominji u subkanoni perpetwi favur il-konvenut;

Issa, hu indubitat li l-lawdemju jitħallas f'każ ta' aljenazzjoni ta' l-utili dominju. Biex ikun hemm lok għall-ħlas tal-lawdemju jeħtieġ li tivverifika ruħha aljenazzjoni, ossija trasferiment, tad-dritt enfitewtiku jew subenfitewtiku. Jgħid l-Uzzo, Trattato sull'Enfiteusi, paġ. 456, illi, salv patt divers, "si deve ritenere per regola fermata da tutti gli scrittori della materia, che il laudemio deve pagarsi in ogni alienazione dell' utile dominio". U l-Imħallef Francesco Duscio, Trattato dell'Enfiteusi, paġ. 186, wara li jirrintraċċja l-oriġini ta' dan il-lawdemju, jikkonkjudi:— "Delle premesse è conseguenza che il compratore dell'utile dominio, il cessionario in pagamento, il subenfiteuta, ed ogni altro qualunquesiasi acquisitore dell'utile dominio, doveva e dovrà pagare il laudemio all'antico proprietario"; s'intendi, meta hemm il-patt;

Issa, f'dan il-każ it-trasferiment favur il-konvenut bl-att fol. 14 ma kienx, la ta' l-utili, u lanqas tas-subutili dominju. Id-dritt enfitewtiku jew subenfitewtiku kien ġie diġà trasferit qabel lil diversi nies oħra miż-żewġ konċessjonarji oriġinali Chircop u Carabott, jew mill-aventi kawża tagħhom, u għalhekk dawn l-aventi kawża setgħu biss jittrasferixxu, u fil-fatt ittrasferew biss, lill-konvenut is-subdirett dominju, is-subċens, u kwindi ma kienx hemm, u ma setax ikun hemm, trasferiment tad-dritt enfitewtiku jew subenfitewtiku;

Ma jistax ikun hemm dubbju li bil-konċessjoni subenfitewtika (antikament imsejħa, b'terminu tekniku, "succensuazione") iż-żewġ konċessjonarji oriġinali Chircop u Carabott, jew is-suċċessuri tagħhom, żvestew ruħhom kompletament favur id-diversi nies li ħadu s-subċens minn għandhom, mid-dominju utili li kellhom bl-att fol. 14. Jgħid id-Duscio fuq ċitat, (ibidem p. 377):— "Delle premesse è conseguenza che l'enfiteuta, succensuando l'utile suo dominio, trasferisce nell'acquisitore ogni suo diritto enfiteutico sullo stesso......"; u aktar 'il quddiem "aggiungasi che in virtù della succensua-

zione quest'ultimo (enfitenta) interamente spogliasi, in pro del subenfitenta, dell'utile dominio......'' Dan l-awtur, għas-sostenn ta' din il-propożizzjoni, jiċċita in-nota (numru 6 p. 377) diversi awturi gravi antiki;

Minn dan jiġi ċar li, meta l-aventi kawża ta' Chircop u Carabott ittrasferew lill-konvenut is-subdiretti dominju u subkanoni li kien baqgħalhom wara li kienu saru minnhom, jew mill-awturi tagħhom, is-subenfitewtikazzjonijiet (suċċenswazzjonijiet) ta' dawk il-biċċiet tat-territorju fuq imsemmi, li fuqhom kien hemm is-subkanoni hekk trasferiti, huma ma setgħux jittrasferixxu lill-konvenut ebda dritt enfitewtiku; għaliex appuntu kienu diġà żvestew ruħhom minn dak id-dritt;

U per konsegwenza, jekk ma kienx hemm trasferiment ta' l-utili jew subutili dominju tal-fond, jew tal-miljoramenti, ma jistax ikun hemm lok għall-ħlas tal-lawdemju;

L-ittra fol. 9 ma tistax tieħu għal konklużjoni diversa; għaliex, għalkemm, peress li s-subċens jikkomprendi fih l-ammont taċ-ċens oriġinarju, dan l-ammont ta' l-aħħar għandu jitħallas lill-padrun dirett oriġinarju (salv li s-subdirettarju jieħu l-awment), jibqa' dejjem però li l-ammont taċ-ċens oriġinarju, kompriż fis-subċens, jitħallas lill-padrun dirett b'raġun tad-dritt enfitewtiku jew subenfitewtiku, u qiegħed Fidejn ħaddieħor li ma hux il-konvenut, li qatt ma akkwista dak id-dritt enfitewtiku jew subenfitewtiku;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba kontenuta fiċ-ċitazzjoni. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.

---