**4 ta' Ottubru, 1958.**

**Imħallfin:—**

**Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.**

Wisq Rev. Monsinjur Angelo Micallef

*versus*

Avv. Dr. Arturo Valenzia et. ne.

**Enfitewsi — Devoluzzjoni tal-Fond Enfitewtiku — Miljoramenti — Kumpens — Art. 1605, 1607, u 1611 tal-Kodiċi Ċivili.**

*Il-padrun dirett anki jekk ma jinterpellax lill-enfitewta għall-pagament taċ-ċens, jista' jitlob ix-xoljiment tal-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond bil-miljoramenti a benefiċċju tiegħu, jekk l-enfitewta jonqos li jħallas tliet annati ta' ċens; u kontemporaneament jista' jitlob ukoll il-ħlas tal-kanoni arretrati. Imma l-Qorti, meta r-riżoluzzjoni tal-enfitewsi minħabba morożità ma tkunx ġiet stipulata espressament, tista', skond iċ-ċirkustanzi, tagħti lill-enfitewta dilazzjoni moderata għall-pagament taċ-ċnus li jkunu dovuti; liema dilazzjoni ma tistax tkun ta' aktar minn xahrejn, prorogabbli, għal ġusta kawża, għal xahrejn oħra biss.*

*Dwar il-miljoramenti, f'każ ta' devoluzzjoni, l-enfitewta ma għandux dritt għal ebda kumpens, ikunu x'ikunu n-natura u l-valur tagħhom, ħlief meta d-devoluzzjoni tkun dovuta għal nuqqas fil-ħlas taċ-ċens jew għal deterjorazzjoni tal-fond enfitewtiku. Imma l-padrun dirett, għal dawn il-miljoramenti, għandu jħallas kemm ikun il-valur tagħhom*

*fiż-żmien tad-devoluzzjoni sal-konkorrenza tal-awment ta' valur li b'dawk l-istess miljoramenti jkun awmenta ruħu l-fond enfitewtiku f'dak iż-żmien, u rigwardat ukoll iż-żmien li jkun fadal għat-terminazzjoni tal-enfitewsi.*

*U l-ġurisprudenza tagħna fissret illi ma hemmx ebda kontradizzjoni bejn dan il-patt riżoluttiv u l-obligu tar-rimborż fil-miżura stabbilita mill-liġi.*

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li bih l-attur, wara illi ppremetta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri tas-6 ta' Ottubru 1951 (dok. A) l-attur, flimkien ma' ċertu Carmelo Zerafa, kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-imsemmi Nazzareno Fenech porzjoni ta' sit fabbrikabbli mill-għalqa msejħa "Ix-Xgħajra" f'Saint George's Bay, Birżebbuġa, tal-kejl ta' 154 qasab kwadri, u li tmiss mit-tramuntana ma' ġid tal-istess konċedenti, u mill-lvant u mill-punent ma' toroq ġodda proġettati fil-pjan regolatur; u dan, fost kondizzjonijiet oħra, *biċ-ċens annwu u perpetwu ta' £11, pagabbli bis-sena b'lura*, dekorribbli mid-data tal-imsemmi kuntratt; peress illi l-imsemmi dirett dominju, inforza tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tal-istess Nutar Joseph Spiteri tas-27 ta' Ottubru tas-sena 1951 ġie assenjat lill-attur (dok. B); peress illi l-konvenut Nazzareno Fenech baqa' moruż fil-ħlas taċ-ċens li għalaq b'lura fis-6 ta' Ottubru tas-snin 1953, 1954, 1955, 1956 u 1957, jiġifieri fis-somma komplessiva ta' £55; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, talab (1) din il-Qorti tiddikjara xjolta l-imsemmija konċessjoni enfitewtika kostitwita b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tas-6 ta' Ottubru 1951, u bħala konsegwenza devoluta flimkien mal-benefikati kollha tagħha a favur tal-attur konċedent il-porzjoni ta' sit fabbrikabbli mill-għalqa "Ix-Xgħajra" f'St. George's Bay, Birżebbuġa, fuq deskritta, u dan mħabba inadempjenza u morożità tal-konvenut enfitewta fil-ħlas taċ-ċens dovut għas-snin 1953, 1954, 1955, 1956 u 1957; (2) u l-istess konvenuti nomine jiġu kundannati li jħallsu lill-attur is-somma fuq imsemmija ta' £55 għal ħames snin ċens kif fuq intqal, kif ukoll kull ammont ieħor li jkun lilu dovut, in linea ta' riżarċiment ta' danni, sal-ġurnata tal-*effettiva devoluzzjoni tal-fond bil-benefikati kollha* li tal-

volta saru fih, a favur tal-attur. Bl-imgħaxijiet legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-21 ta' Mejju 1958;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jirriżulta illi b'kuntratt magħmul fl-attijiet tan-Nutar Joseph Spiteri tas-6 ta' Ottubru 1951 (dok. A fol. 5 tal-proċess) l-instanti, flimkien ma' ċertu Carmelo Zerafa ikkonċedew lill-assenti Nazzareno Fenech, il-porzjoni ta' sit fabbrikabbli mill-għalqa denominata "Ix-Xgħajra" . . . . . . , kif ukoll li mill-att tal-istess nutar fuq imsemmi tas-27 ta' Ottubru 1951 bejn l-instanti u l-imsemmi Carmelo Zerafa saret qasma, li minnha jidher li l-ewwel porzjoni messet lill-instanti, u f'din l-istess l-ewwel porzjoni messu d-dirett dominju u ċens perpetwu ta' £11 fis-sena mpost fuq l-għalqa msemmija li kienet ġiet mogħtija in enfitewsi perpetwa lill-konvenut . . . . . . ;

Ikkunsidrat;

Illi, stabbiliti l-fattijiet fuq imsemmija, jingħad li l-azzjoni promossa mill-attur hija ntiża għax-xoljiment tal-enfitewsi fuq nominata, bid-devoluzzjoni tal-benefikati kollha, minħabba morożità tal-konvenut fil-ħlas tal-kanoni dovuti għas-snin 1953-1957, u għall-ħlas ta' £55 dovuti bħala ċens għall-perijodu fuq imsemmi, kif ukoll għal kull ammont ieħor li jkun lill-istess instanti dovut in linea ta' danni sal-jum tal-effettiva devoluzzjoni tal-fond; u dan in bażi għall-art. 1605 u 1607(1) tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

*Omissis;*

Illi, in konsegwenza, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni eċċepita ma tistax tiġi milqugħa bil-favur, u għandha tiġi miċħuda; bl-ispejjeż għall-konvenuti;

Ikkunsidrat;

Illi dwar il-meritu jingħad li, jekk skond l-art. 1605 u 1607(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-padrun dirett, anki jekk ma jinterpellax lill-enfitewta għall-pagament taċ-ċens, jista' jitlob ix-xoljiment tal-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond bil-miljoramenti a benefiċċju tiegħu jekk u kemm il-darba l-enfitewta jonqos li jħallas tliet annati ta' kanoni, u fl-istess ħin u kontemporaneament jista' jitlob ukoll il-ħlas tal-kanoni arretrati, eppure, meta fil-kuntratt enfitewtiku r-riżoluzzjoni tal-kuntratt ma tiġix espressament konvenuta għal dak in-nuqqas, il-Qorti għandha l-fakoltà, skond iċ-ċirkustanzi, tagħti lill-enfitewta dilazzjoni moderata għall-pagament taċ-ċnus li jkunu dovuti; liema dilazzjoni ma tistax teċċedi t-terminu ta' xahrejn, prorogabbli għal ġusta kawża għal xahrejn oħra biss, kif hemm maħsub fl-art. 1607(2) u (3) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-każ in diżamina, kif jidher mill-kuntratt enfitewtiku ntervenut bejn il-kontendenti (dok. A, fol. 5, 6 u 7 tal-proċess), ir-riżoluzzjoni tal-istess kuntratt ma ġietx kontemplata espressament; imma fil-patt numru ħamsa l-partijiet, rigward pattijiet oħra li ma apponewx, irrimettew ruħhom għall-liġi;

Illi jingħad ukoll illi, dwar il-miljoramenti fil-każ ta' devoluzzjoni, fl-artikolu 1611 tal-Kodiċi Ċivili jingħad li l-enfitewta ma għandux dritt għal ebda kumpens dwarhom, ikunu x'ikunu dwar in-natura u l-valur tagħhom, ħlief fil-każ ta' devoluzzjonijiet li jitnisslu mill-art. 1605 (riżoluzzjoni tal-enfitewsi mħabba fin-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens għal tliet annati jew ammont ekwivalenti) u 1606 (mħabba fid-deterjorazzjoni tal-fond enfitewtiku); u fl-art. 1611(2) tal-istess Kodiċi msemmi l-leġislatur imur jgħid li fl-ipotesijiet u kontinġenzi fuq eċċettwati l-padrun dirett għall-istess miljoramenti għandu jħallas kemm ikun il-valur tagħhom fiż-żmien tad-devoluzzjoni sal-konkorrenza tal-awment ta' valur li b'dawk l-istess miljoramenti jkun awmenta ruħu l-fond enfitewtiku f'dak l-istess żmien, u rigwardat ukoll iż-żmien li jkun fadal għat-terminazzjoni tal-enfitewsi;

Ġie mfisser mill-ġurisprudenza tagħna illi ma hemm ebda kontradizzjoni bejn il-patt riżoluttiv kontemplat fl-art. 1605 tal-Kodiċi Ċivili, li fih hemm maħsub ix-xoljiment

tal-enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond bil-miljoramenti a favur tal-padrun dirett fil-każ li l-enfitewta jonqos li jħallas tliet annati ta' ċens jew ammont ekwivalenti għal tliet annati, fil-każ ta' pagamenti parzjali tal-istess ċens, u r-rimborż tal-valur tal-istess miljoramenti lill-istess enfitewta bil-mod u miżura stabbiliti fl-art. 1611(2) Kodiċi Ċivili; l-għaliex dak il-patt kommissorju, anki jekk ikun espress, jimplika biss rinunzja għall-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, imma mhux rinunzja għad-dritt tar-rimborż tal-istess miljoramenti (ara P.A. Ċivili 31 ta' Mejju 1894 "Agius vs. Caruana Scicluna", Vol. XIV, p. 331; P.A. Ċivili 9 ta' April 1902 "Emilia dei Baroni Attard Montalto ne. vs. Dr. Ippolito Ardoino ne.", Vol. XVIII, P. II, paġ. 145; Prim'Awla Ċivili 26 ta' Frar 1921 "Perito Giuseppe Lia vs. Dr. Pier Frendo ne." Vol. XXIV-II-506; P.A. Ċivili 27 ta' Marzu 1952 "Marianna Aquilina vs. Michele Abela", Vol. XXXVI-II-420). Jekk mbgħad fl-att enfitewtiku l-partijiet jiftiehmu li f'każ ta' kwalunkwe xoljiment ikun hemm anki devoluzzjoni tal-benefikati kollha, ta' kwalunkwe natura u valur, mingħajr ebda kumpens, jew jagħmlu xi pattijiet oħra li ordinarjament ma jitqegħdux, il-materja trid tiġi regolata mill-istess liġi tal-kuntratt, salv li l-pattwit ma jkunx projbit u mhux permess mill-liġi;

Illi minn dak li ntqal jitnissel, loġikament u naturalment, li għalhekk il-konvenut huwa obligat li jirrilaxxja, oltri l-fond, anki l-miljoramenti li seta' għamel fih; b'dan però li jibqa' preżenti fih id-dritt li jitlob kontra l-instanti l-prezz tagħhom mingħajr, in kawtela tad-dritt tiegħu, ma jkun jista' jżomm il-fond jew il-miljoramenti, u mingħajr ma jista' jopponi dak il-kreditu bħala kompensazzjoni taddebitu tiegħu għall-kanoni u danni dovuti minnu;

Illi taħt iċ-ċirkustanzi tal-każ, u peress li r-riżoluzjoni tal-kuntratt li in forza tiegħu qiegħed jaġixxi l-attur ma ġietx kontemplata espressament, huwa ġust u ekwu li jiġi applikat l-art. 1607(2) u (3) tal-Kodiċi Ċivili;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Taqta' u tiddeċidi, l-ewwelnett billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' ħames snin mogħtija, fir-rispett tal-

ħlas taċ-ċens mitlub, mill-konvenut, a spejjeż tiegħu. It-tieni nett, tilqa' t-tieni talba attriċi għall-ħlas ta' £55 ċnus maturati fis-6 ta' Ottubru 1953, 1954, 1955, 1956, u 1957, u in linea ta' danni, kalkulati in bażi għal £11 fis-sena, dik is-somma li tirriżulta dovuta "dietim" mill-jum tas-7 ta' Ottubru 1957 sal-ġurnata tal-effettiva devoluzzjoni; bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' £55 mill-jum tan-notifika tal-ittra uffiċjali tal-21 ta' Mejju 1958, u dwar id-danni mill-jum tal-introduzzjoni ta' din il-kawża; a spejjeż tal-konvenut. U fl-aħħarnett tilqa' l-ewwel talba, salva d-dilazzjoni li sejra tagħti, wara li tiddikjara però li l-attur huwa tenut iħallas il-prezz tal-miljoramenti li qatt saru u jeżistu fil-fond enfitewtiku, rigwardat iż-żmien tal-lum sal-konkorrenza tal-awment ta' valur li għal dawk l-istess miljoramenti jkun jinsab fil-fond fl-istess żmien, u rigwardat ukoll iż-żmien tal-enfitewsi; salva wkoll lill-attur il-fakoltà li jeżegwixxi dak il-pagament bil-mod stabbilit fl-art. 1612 tal-Kodiċi Ċivili; kwantevolte, però, il-konvenut, fi żmien xahrejn mil-lum, ma jkunx ħallas il-kanoni dovuti, prorogabbli dan it-terminu għal xahrejn oħra biss għal kawża ġusta; bl-ispejjeż ta' din it-talba għall-istess konvenut.