30 ta' Ġunju, 1948

Imħallef:

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Saċerdot Filippo Bonnici *versus* Padre Pio Mamo, O.M.C., ne.

Enfitewsi — Miljoramenti — Spejjeż Straordinarji fil-Fond Enfitewtiku — Art. 1586 u 1588 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm fil-prattika u fl-oriġini ta' l-enfitewsi fil-patt tal-konservazzjoni tal-fond fi stat tajjeb jidħlu bħala obligu, oltre l-ispejjeż neċessarji, anki dawk li jissejħu miljoramenti, u pratikament l-enfitewsi tingħata għal dan l-iskop, eppure skond il-liġi tagħna dak l-obligu huwa biss aċċidentali; fis-sens illi dak l-obligu ma jeżistix jekk ma jkunx hemm patt espress dwaru.

Jekk però b'danu kollu l-enfitewta jagħmel dawn il-miljoramenti volontarjament, huma jiġu nvestiti mid-dritt tal-padrun dirett, u l-enfitewta huwa tenut għad-deterjorazzjoni tagħhom barra milli huwa tenut li jevita d-deterjorazzjoni tal-fond.

Meta l-enfitewta jintrabat li għandu jimmiljora l-fond, huwa għandu l-obligu li jikkurah u jirriparah, u għalhekk li jagħmel dawk l-ispejjeż kollha li huma neċessarji; għax mingħajrhom il-fond ma jiġix konservat fil-valur li jkollu, u jista' jispiċċa jekk dawk l-ispejjeż ma jsirux; kif ukoll kwalunkwe spiża utili konfinanti man-neċessarji.

Imma meta l-enfitewsi tkun temporanea, dan l-obligu huwa mitigat fis-sens li l-enfitewta jista' jobliga lill-padrun dirett jikkontribwixxi għal dawk l-ispejjeż, meta dawn ikunu konsiderevoli avut rigward għall-pattijiet ta' l-enfitewsi, iż-żmien li jkun fadal biex l-enfitewsi tispiċċa, u ċ-ċirkustanzi l-oħra tal-każ.

Fil-każ preżenti dan it-temperament ekwitattiv ġie applikat mill-Qorti, u l-padrun dirett ġie kundannat jikkontribwixxi parti minn spejjeż straordinarji li kienu meħtieġa biex il-fond enfitewtiku jiġi konservat.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti li jkun hemm

bżonn, billi hu jippossjedi b'titolu ta' enfitewsi, li tispiċċa fis-sena 1958, il-lok ta' djar Triq tad-Dawl, Każal Żebbuġ, numru 4, oriġinarjament konċess mill-konvenut fuq imsemmi b'kuntratt in atti Antonio Parodi tas-16 ta' Marzu 1859 (dok. A); billi fis-sena 1944 kellu jbiddel xi travi li kienu msewsin u jagħmel xogħlijiet kostużi ta' natura straordinarja, u fis-sena 1946 kellu, b'ordni ta' l-Awtorità Sanitarja, jagħmel id-drenaġġ u jibni gabinett għal-loki; u billi l-konvenut ma ried jikkontribwixxi l-ebda parti minn dawn l-ispejjeż, skond il-liġi; il-konvenut nomine jiġi kundannat iħallsu, in rifużjoni ta' parti mill-ispejjeż straordinarji fuq imsemmija li hu għamel, dak l-ammont li jiġi likwidat minn din il-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-azzjoni odjerna hija dik bażata fuq l-art. 1588 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 23 Edizzjoni Riveduta. L-enfitewsi in kwistjoni saret fis-16 ta' Marzu 1859........... Għal ħabta ta' l-annu 1944 l-attur, li hu enfitewta, ġie mill-Awtorità Sanitarja kostrett jagħmel xi xogħlijiet konnessi mad-drenaġġ, kif ukoll xi xogħol in konnessjoni ma' xi soqfa l-għaliex it-travi kienu ssewsu u kellhom jitbiddlu, b'mod li anki x-xorok kellhom jinqalgħu u s-soqfa jsiru mill-ġdid;

Illi l-enfitewsi "de quo" kienet soġġetta għal dawn il-pattijiet :— 1. Li l-enfitewta kellu jimmiljora u jibbenefika l-lok ta' djar lilu konċessi fil-kors ta' l-enfitewsi, u jagħmilha aħjar u ma jippermettix li tiddeterjora ruħha mill-istat u kondizzjoni wara li tkun hekk benefikata; 2. Li l-istess enfitewta kellu jħallas bħala ċens fis-sena 9s. 2d., ekwivalenti għal ħames skudi u sitt tari fis-sena bil-quddiem, u jibda l-ewwel pagament fil-15 ta' Ġunju 1859, u jibqa' jħallsu hekk kull sena; 3. Li l-enfitewta, fi żmien tliet snin mill-jum tal-kuntratt (16 ta' Marzu 1859) jibni benefikati ta' l-ammont ta' 150 skud maltin, skond ir-regoli ta' l-arti, u mhux altrimenti; 4. Li l-enfitewta ma setax ibiegħ jew jittrasferixxi, lanqas b'subenfitewsi jew kwalunkwe titolu ieħor, l-utili dominju tal-lok ta' djar enfitewtikati bla ma javża lid-direttarju, li żamm għalih id-dritt li jkun fuq kwalunkwe persuna oħra preferut "con tanto minor prezzo quanto è il su espresso annuo canone", u

fil-każ li ma jkunx irid, irriżerva u ppattwixxa d-dritt tal-lawdemju u l-kunsens tiegħu; 5. Fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas taċ-ċens għal żewġ annati suċċessivi giet pattwita d-dekadenza tal-post, bil-benefikati u miljoramenti li jkunu sa allura saru u jeżistu, anki jekk ikunu ta' valur aqwa mil-lok ta' d'ar kif ġew enfitewtikati; 6. L-l-enfitewta a spejjeż tiegħu jagħmel żewġ kopji tal-kuntratt ta' enfitewsi u jagħti waħda minnhom lill-konvenuti nomine; 7. Li l-enfitewta, meta tagħlaq l-enfitewsi, ikollu jirritorna l-lok ta' djar flimkien mal-miljoramenti u benefikati allura eżistenti, u għalkemm dawna jkunu jiswew aktar mill-fond mogħti in enfitewsi, l-enfitewta u l-eredi u suċċessuri tiegħu ma jkunux jistgħu jippretendu u jitolbu l-kontinwazzjoni jew r-nova tal-konċessjoni enfitewtika taħt ebda titolu, raġuni u kawża; 8. Li l-enfitewta jobliga ruħu li jagħmel lapida fejn tiġi ndikata l-konċessjoni; 9. Li l-enfitewta jħallas l-ispejjeż kollha tal-kuntratt u dawk konnessi mal-konċessjoni; 10. Li d-direttarju ma jkollux id-dritt "a tutti i passati"; 11 L-ipoteka speċjali tal-fond bħala garanzija ta' l-adempiment tal-pattijiet; 12. Riżerva favur l-enfitewta fil-każ ta' eżerċizzju ta' l-irkupru;

Tikkunsidra;

Illi skond id-dottrina "in subjecta materja", fost l-obligazzjonijiet li jitnisslu min-natura tal-kuntratt, hemm dik li l-enfitewta jħallas iċ-ċens għaż-żmien kollu li l-fond ikun taħt idejh, dik li jikkonservah u jżommu fi stat tajjeb sabiex tkun assigurata r-rendita mposta, u, meta l-enfitewsi ma tkunx perpetwa, li jraġġa' lura l-fond fi stat tajjeb meta tagħlaq l-enfitewsi. Jitnisslu wkoll obligazzjonijiet oħra fl-enfitewta, li jitwieldu mill-bwona fede u mill-klawsoli partikulari tal-kuntratt;

Illi għalkemm fil-prattika u fl-oriġini ta' l-enfitewsi fil-patt tal-konservazzjoni tal-fond fi stat tajjeb jidħlu bħala obligu, oltre l-ispejjeż neċessarji, anki l-ispejjeż li jissejħu miljoramenti (ara Valasco, "De Jure Emphyt.", Q. 25, no .7; Garzia, "De Expens.", Cap. 6, no. 12; Amato, "Resolut." 14, no. 2; Mantica, "de tacit. et ambiguit.", Lib. 22, tit. 21, no. 15; Molina, "De contract." disput. 444, no. 1; Fulgineo, "De var. cad.", Q. 1, no. 11), u prattikament l-enfitewsi tingħata għall-iskop ta' l-istess miljoramenti, eppure daka l-ob-

ligu mhux ħlief aċċidentali; u skond il-liġi tagħna jirrikjedi għall-effettwazzjoni tiegħu patt espress, a differenza ta' liġijiet oħra, fejn l-enfitewsi hija definita "un contratto in virtù del quale si concede un fondo coll'obbligo di migliorarlo e di pagare in ogni anno una determinata prestazione che si dice canone o in derrate, in ricognizione del dominio del concedente" (art. 1768 tal-Kodiċi Ċivili tad-Due Sicilie), u fejn kwindi l-miljoramenti huma obligu impost mill-liġi pożitiva, anzi, skond ċerti awturi, huma taċitament dovuti;

Illi kwindi, skond il-liġi tagħna, l-obligu tal-miljoramenti jrid ikun pattwit, il-għaliex mingħajr dak il-patt l-enfitewta ma huwiex tenut jagħmilhom, għalkemm jekk volontarjament jagħmilhom, huma jiġu nvestiti mid-dritt tad-"dominus directus" u jmorru biex jiffurmaw parti tal-fond enfitewtiku, u l-enfitewta jkun tenut għad-deterjorazzjoni tagħhom jew nuqqas ta' riparazzjoni kemm tal-miljoramenti u sew tal-fond; salv dak li jingħad dwarhom f'ċerti każi ta' devoluzzjoni;

Illi mhux ozjuż li jingħad li "stricto jure" u loġikament, bejn l-obligazzjoni tal-konservazzjoni u riparazzjoni li minnha jitnisslu spejjeż u l-obligu tal-miljoramenti, li huma wkoll jimpurtaw spejjeż fil-ħaġa enfitewtikata, hemm differenza; il-għaliex jekk dak li jintnefaq taħt l-ewwel obligu mhux per sè miljorament, in kwantu li mingħajrhom il-ħaġa tispiċċa, dawk inveċi li jidħlu taħt it-tieni obligu, in kwantu jippresupponu li l-ħaġa tkun ġiet konservata qabel ma jkunu saru, bihom l-istess ħaġa tkun saret aktar prezzjuża, u allura jkunu fil-veru każ miljoramenti, il-għaliex, jekk ma jservux għall-konservazzjoni tagħha, fil-fatt jawmentawha, jakkrexxuha, ikunu utili għaliha, in kwantokkè jirrenduha ta' valur aqwa; kemm il-darba l-ispejjeż li jiġu magħmula jimmiljoraw il-ħaġa fl-apparenza biss, u mhux fis-sustanza u konkretament, allura l-istess spejjeż ma jistgħux ikunu utili. Del resto, dana li ntqal huwa l-konsegwenza tat-tagħlim tad-Dritt Ruman, fejn jingħad :—"Impensae necessariae sunt quae si factae non sunt res peritura aut deterior futura sit; utiles impensae, Falcinius ait, quae meliorem dotem faciunt, ex quibus reditus mulieri adquiritur; voluptuariae quae speciem duntaxat ornant, non etiam fructum augent, quas ad voluptatem facit et quae facies ornant" (vide L. 79, ff de verborum significatione);

Illi minn dana jirriżulta ukoll illi l-enfitewta, meta jintrabat li jimmiljora l-fond, sew naturalment, sew għal xi dispożizzjoni obligatorja leġislativa, sew għal xi patt espress, huwa għandu l-obligu li jikkonservah u jirriparah, u kwindi għandu jagħmel dawk l-ispejjeż kollha li jissejħu neċessarji, il-għaliex mingħajrhom il-ħaġa ma tiġix konservata fil-valur li jkollha u tista' tispiċċa jekk ma jkunux magħmula (ara Pothier. Della Enfiteusi, para. 42, u Fulgineo, de expens. et meliorami., Q. 9, nru. 1, u Duscio, Dell'Enfiteusi, para. 120), kif ukoll kwalunkwe spejjeż utili konfinanti man-neċessarji, spinti u sostnuti mill-istess spejjeż neċessarji, kompriżi dawk li jitnisslu mill-volontà tal-kontraenti u li jirriżultaw neċessarjament u li jistgħu jiġu argumentati mill-istat materjali tal-fond li jkun ġie mogħti in enfitewsi (ara Garzia, de expensis et meliorамentis, Cap. 6, no. 20, u Capo 17, no. 12, kif ukoll l-Uzzo, para. 92);

Illi del resto, il-liġi tagħna fl-art. 1586 tal-Kodiċi Ċivili tobbliga lill-enfitewta jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji, bla differenza jekk l-istess ikunu ta' natura ordinarja jew straordinarja; però l-istess liġi tagħna fl-art. 1588, wara li tobbliga liċ-ċenswalist fis-sens li ntqal, timponilu jagħmel kwalunkwe obligazzjoni imposta mil-liġi lill-proprjetarji tal-fondi sew urbani kemm rustiċi — artikolu li jaqbel ma' dak li semma qabel; imma fil-każ ta' enfitewsijiet temporanei biss timmitiga dik ir-regola, jew aħjar dak l-obligu, fis-sens li tgħid li l-enfitewta jkun jista' jitlob li d-direttarju jkun kundannat jikkontribwixxi meta l-ispiża tkun konsiderevoli skond il-pattijiet ta' l-enfitewsi, skond iż-żmien li jkun fadallu biex tagħlaq l-enfitewsi u kunsidrati ċ-ċirkustanzi l-oħra tal-każ — temperament ekwitativ li, m'hemmx bżonn jingħad, joħroġ barra min-normi komuni li jirregolaw dana l-istitut, tant għaż-żmien meta dik il-kontribuzzjoni tista' tiġi mitluba kemm għan-natura tagħhom;

Tikkunsidra;

Illi l-art. 1588 tal-Kodiċi Ċivili, riproduċenti l-art. 1252 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, ġie varjament interpretat mill-ġurisprudenza lokali. Infatti l-Qorti ta' l-Appell, fil-kawża "Paolo Ellul et. vs. Alfredo Lupi", maqtugħa fl-1 ta' Mejju 1912 (Vol. XXI — I — 468), qalet dwaru :— "Questa di-

sposizione si riferisce ai pesi inerenti ai fondi medesimi, come le spese necessarie per la conservazione del fondo ed anche il pagamento di oneri reali imposti sul fondo stesso, e quindi non può estendersi alla spesa richiesta per la manutenzione della strada che non forma parte del fondo". U l-Prim'Awla Ċivili, fil-kawża "Francesco Mizzi vs. Nobile Vincenza dei Conti Manduca ed altri", deċiża fit-18 ta' Novembru 1925 (Vol. XXVI — II — 203), mill-banda l-oħra qalet:— "Che l'inciso secondo dell'articolo 1252 dell'Ordinanza VII del 1868, ove la legge obbliga il padrón diretto a far contribuzione alle spese a cui trovasi dover andare incontro l'enfiteuta, non è applicabile alle riparazioni che si rendono necessarie al fondo, ma a quelle spese che per leggi sopravvenute nell'interesse sociale l'enfiteuta trovasi dover fare per conformarsi alle imposizioni di tali leggi". Minn dana donnu jidher li bejn iż-żewġ opinjonijiet espressi hemm min-naħa waħda konkordanza (dwar il-pagament ta' piżijiet reali imposti fuq il-fond) u mill-oħra diskordanza (dwar l-ispejjeż neċessarji):

Tikkunsidra;

Illi wara li ġie espost dana li ntqal fuq, jingħad li fil-każ in diżamina, fost il-pattijiet ta' l-enfitewsi hemm il-patt numru wieħed, fejn ġie stipulat "che il detto Carmelo enfiteuta, per sè ed i suoi successori, si obbliga e promette di maggiorare e beneficare il detto luogo di case come sopra conceduto-gli in enfiteusi nel decorso della presente concessione enfiteutica, anzi ridurla da bene in meglio, e non permettere che si deteriori dallo stato e condizione in cui si troverà dopo che sarà beneficato, e di dare e pagare etc.", u dana wara li kien, fil-paragrafu ta' qabel fl-istess kuntratt, intqal "e ciò agli infrascritti patti etc. e sotto gli infrascritti altri soliti e consueti dalla legge stabiliti ed altri, et cetera":

Illi l-promessa fuq imsemmija, kif huwa risaput, hija wieħed mill-pattijiet li ordinarjament u dejjem jiġu inseriti fil-kuntratti enfitewtiċi antiki, u ċjoè bid-diċitura "sub pactis emphyteuticis solitis et consuetis, et a jure statutis et permissis"; u huwa ugwalment paċifikament assodat li skond il-ġurisprudenza komunement aċċettata fil-qrati dak il-patt ma jestendix ruħu ħlief għall-ispejjeż neċessarji għar-riparazzjonijiet ta' natura ordinarja u li għalihom solitament u konswetament

hija rikjesta spiża żgħira, u mhux kbira, u huma esklużi minnu r-riparazzjonijiet straordinarji li għan-neċessità jirrikjedu spiża kbira. Infatti r-Rota Romana (Decis. 17 tal-25 ta' Ġunju 1835, riportata fil-Fulgineo ("de jure emphyt." nru. 3), stabbiliet li "non enim meliorationes inter accennendae expensae illae sunt quas extraordinarii casus, ipseque emphyteuticae rei status reposcat, sed illae unae quae consuetae et modicae sunt" (ara wkoll De Franchis, Dec. 191, numru 13, u l-istess Fulgineo "impressio novissima" ta' l-opra fuq imsemmija, Q. 3, no. 17, "de variis caducitatibus", u l-Pacion "De Locat. et Conduct.", Cap. 34, para. 2, no. 12 u 13). Del resto, fid-deċiżjoni tar-Rota Romana fuq imsemmija jingħad li l-espressjonijiet kontenuti fil-patt fuq imsemmi jimpurtaw "beneficare. meliorare et augumentare, deteriorari non permittere. erant referenda prout contractus indoles secum ferebat ad ordinariam fundi emphyteutici manutentionem, non vero ad ingentes atque extraordinarias expensas";

Illi kwindi l-patt fuq espress fil-kuntratt "de quo" ma jfisserx li l-attur jew l-awturi tiegħu assumew li jagħmlu l-ispejjeż straordinarji, imma dawk l-ispejjeż ordinarji għall-manutenzjoni u konservazzjoni tal-fond; u dana aktar u aktar meta jiġi kunsidrat li l-enfitewsi "de quo" kienet enfitewsi temporanea li texxabbah għall-enfitewsi improprja u konoxxuta bħala lokazzjoni "ad longum tempus", u li fil-konċessjoni ntqal li kien diġà jeżisti bini fabbrikat, li n-natura u ż-żmien faċilment jirrovinaw; u jekk dina r-rovina fit-travi ġiet konstatata fl-1942, jidher li l-istess ma setgħetx — apparti n-natura tal-ħsara—kienet dovuta għan-nuqqas ta' l-attur, għarraġun naturali u fiżika li dik il-ħsara tirrikjedi ż-żmien biex tavvera ruħha;

Illi mhux obligu ta' l-enfitewta, anki jekk obligat b'patt espress, li jimmiljora l-ħaġa enfitewtikata ripetutament; huwa obligat iżommha fi stat tajjeb b'mod li ma tiddeterjorax ruħha, wara li jkun immiljoraha, imma mhux li jerġa' jimmiljoraha (ara Pacion, opera ċitata, Cap. 32, para. 2do., numri 7 u 8, u Duscio, numru 121);

Illi huwa obligu ta' kwalunkwe proprjetarju urban. skond il-liġi. li ma jħallix li jirrendi ruħu inabitabili, jew aħjar li,

meta fil-fatt għandu post li jikrieh lil terzi persuni, jara li s-soqfa ma jqattrux u li jasso'ġetta ruħu għall-obbligi imposti mill-Awtorità Sanitarja, bħal ma huma d-drenaġġ u bini ta' kamrini għall-użu ta' "luogo comodo";

Illi dina l-Qorti, bir-rispett kollu lill-ġudikant, hija ta' l-opinjoni li s-sentenza tal-Prim'Awla Civili fuq riportata taħt id-data tat-18 ta' Novembru 1925, mhix ta' min isegwiha, l-għaliex hija ta' karattru restrittiv, kif ukoll l-għaliex l-istess ma taqbelx ma' l-interpretazzjoni li mid-dottrina ġiet dejjem mogħtija għal-patt fuq imsemmi; u huwa għalhekk li ma tħossniex li għandha tadottaha. L-esklużjoni ta' l-ispejjeż neċessarji mbagħad, fl-umili ħsieb ta' dina l-Qorti, u, jerġa' jingħad, bir-rispett kollu lejn il-ġudikant ta' dik is-sentenza, hija kuntrarja għall-prinċipju li fejn il-liġi ma tiddistingwix mhux leċitu għall-interpreti li jiddistingwi;

Illi l-konvenut ma sab l-ebda objezzjoni li jikkontribwixxi għall-ispiża konnessa mal-"luogo comodo", imma oppona strenwament l-ispiża tat-tbiddil tat-travi u x-xorok ta' kamra tal-fond. Jingħad però li l-fatt li t-travi sewsu juri biċ-ċar li dan kien opra taż-żmien, u mhux dovut għal ħtija ta' l-attur; kif ukoll, jekk ix-xorok inkisru l-għaliex it-travi żżaqqu, l-oriġini tal-ħsara tibqa' dejjem dovuta bħala konsegwenza taddeperiment naturali u intrinseku tat-travi, u ma kienx possibili għall-attur idur biss il-bjut, l-għaliex bil-ħsara li kellhom kienu jibqgħu jqattrù għal fatt tal-ksur tax-xorok, peress li għal konsentiri bħal dawk mhux biżżejjed li jingħata dak li fl-arti jissejjaħ "il-ħalib";

Illi kwindi l-azzjoni attriċi ma tistax skond il-liġi tingħad li hija intempestiva, u li "stricto jure" tidħol fl-obligu talkonservazzjoni kif fuq spjegat; u del resto lanqas ma ġie pruvat li l-attur naqas minn dak l-obligu, u huwa pprova soddisfaċentement li l-kawża tal-ħsara kienet l-opra taż-żmien, li għaliha huwa mhux responsabili, u bi kwalunkwe spiża ta' manutenzjoni li seta' kien obligat jagħmel ma kienetx sejra tiġi impeduta;

Tikkunsidra;

Illi mid-dikjarazzjoni attriċi l-ispiża reklamata tammonta għal £115. 16. 5........., l-attur spiċċa biex illimita t-talba tiegħu għal £99. 18. 3;

Illi fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, meħuda in konsiderazzjoni l-pattijiet tal-konċessjoni, iċ-ċens, iż-żmien li kien fadal biex tagħlaq l-enfitewsi meta saru, u ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, il-konvenut għandu jikkontribwixxi £33. 6. 1, li hija somma adegwata u ġusta;

Omissis;

Illi huwa ġust li f'kawża ta' natura tali jkun hemm moderazzjoni fl-ispejjeż;

Għalhekk;

Taqta' u tiddeċidi billi, wara li tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-intempestività u l-eċċezzjonijiet l-oħra, tilqa' t-talba attriċi għal £33. 6. 1. L-ispejjeż li ma humiex hawn taħt deċiżi jitħallsu mill-konvenut nomine, b'dana li l-attur iħallas id-dritt tad-difensuri tiegħu, u r-reġistru jinqasam terz għall-attur u żewġ terzi għall-konvenut nomine.