8 ta' Novembru, 1957

Imħallfin: —

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

Onor. Edgar Cuschieri ne. *versus* Emmanuel Muscat et.

Enfitewsi — Devoluzzjoni tal-Fond Enfitewtiku — Patt Kommissorju — Purgazzjoni tal-Mora — Ċitazzjoni — Kawżali — Art. 1607 (2) tal-Kodiċi Ċivili — Art. 155 (1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili

Il-padrun dirett għandu ċertament id-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni tal-enfitewsi minħabba inadempiment da parti tal-enfitewta ta' xi obligu minnu assunt fil-kuntratt enfitewtiku, għaliex fil-kuntratti bilaterali l-patt kommissorju hu dejjem sottintiż. Meta mbgħad dan il-patt huwa espressament stipulat, il-Qorti ma tistax tuża mill-fakoltà li għandha li takkorda lid-debitur żmien raġjonevoli biex jippurga l-mora.

Imma, mill-banda l-oħra, jekk il-patt espress ikun limitat u ċirkoskritt għall-mankanza da parti tal-enfitewta tal-eżekuzzjoni ta' xi benefikati li hu kien intrabat li jagħmel fil-fond, ma jistax dak il-patt jiġi estiż għall-inadempiment ta' xi obligu ieħor assunt fil-kuntratt tal-enfitewsi. għax dak il-patt jimporta dekadenza da parti tal-enfitewta mid-dritt li jitlob il-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, u għalhekk huwa "di stretta interpretazione".

Għaldaqstant, jekk id-domanda għad-devoluzzjoni tal-fond enfitewtiku hija bażata fuq in-nuqqas tal-enfitewta li jeżegwixxi l-benefikati li kellu jagħmel fil-fond, u l-patt espress tax-xoljiment tal-enfitewsi huwa limitat għal din il-mankanza, ma tistax dik it-talba tiġi milqugħa mħabba l-fatt li l-enfitewta naqas li jżomm il-fond fi stat tajjeb kif obliga ruħu wkoll li jagħmel meta sar il-kuntratt tal-enfitewsi, jekk il-patt kommissorju ma ġiex espress ukoll għal dan in-nuqqas; għax l-oġġett u r-raġuni tat-talba għandhom ikunu mfissra ċar u sewwa fl-att taċ-ċitazzjoni, u mhux leċitu li dik il-kawżali tiġi mibdula, jew li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attur, fil-kwalità tiegħu fuq imsemmija, wara li jippremetti illi b'kuntratt li ġie publikat minn Nutar tal-Gvern, Nutar Michele Luigi Casolani, fit-22 ta' Lulju 1919 (dok. A), il-Gvern ta' Malta kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanea għal 150 sena mid-data tal-kuntratt lil Giovanni Muscat bin Antonio, il-lum mejjet, awtur tal-konvenuti (dok B), it-territorju li jinsab l-Imtarfa, magħruf bħala "Msieraħ Imtarfa", imiss mill-majjistral mat-Triq tal-Imtarfa u mill-grigal ma' proprjetà tal-Gvern, tal-kejl ta' tomna, erbgħa sigħan u tliet kwarti ta' kejla, indikat fir-reġistru tal-Gvern bħala Tenement numru 1190 tal-proprjetà rurali, kif indikat anki fl-annessa pjanta markata dok Ċ; u illi fost il-kondizzjonijiet l-oħrajn tal-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija kien hemm dik kontenuta taħt il-kondizzjoni numru 2 tal-kuntratt fuq imsemmi, illi l-enfitewta kellu jirriduċi fi stat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura dawk il-porzjonijiet tat-territorju fuq im-

semmi li kien possibbli jiġu hekk ridotti, u dan bl-użu tal-materjal li kien jinsab fuq il-post; liema kondizzjoni għandha fiha nvoluta wkoll l-obligu illi l-porzjonijiet hekk ridotti jiġu konservati f'dak l-istat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura, kif jidher anki mill-kondizzjoni numru 10 tal-istess kuntratt, li tobliga lill-enfitewta li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u li jirrilaxxaħ meta tispiċċa l-enfitewsi bil-benefikati kollha li jkunu saru; u illi, non ostante li l-benefikati msemmijin fil-kondizzjoni numru 2 fuq imsemmija kellhom isiru, skond il-kondizzjoni numru 4, fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt, il-lum, wara li għaddew sebgħa u tletin sena mid-data tal-kuntratt, ebda parti tat-territorju fuq imsemmija ma hija koltivata, u ilha żmien twil ma tkun hekk koltivata; b'mod li l-konvenuti naqsu mill-obligu lilhom impost skond il-kondizzjoni fuq imsemmija, li jżommu fi stat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura dawk il-porzjonijiet li kien possibbli kif intqal fuq;

U illi, taħt il-kondizzjoni numru 4 tal-kuntratt fuq imsemmija, ġiet espressament konvenuta r-riżoluzzjoni tal-enfitewsi fuq imsemmija fil-każ li l-enfitewta, mingħajr ġusta kawża, jonqos li jagħmel, u kwindi jżomm għas-sodisfazzjon tal-Gvern, il-benefikati fuq imsemmijin jew benefikati oħra li ma għandhomx x'jaqsmu mal-azzjoni odjerna; u dan mingħajr ħlas ta' ebda kumpens;

Jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, u speċjalment dik li, minħabba l-ksur tal-kondizzjoni numru 2 meħuda mal-kondizzjonijiet l-oħrajn fuq imsemmija, u in vista tal-patt riżoluttiv espress fuq imsemmi, ixxoljiet ruħha 'ipso jure" l-enfitewsi temporanea kostitwita bil-kuntratt fuq imsemmi, publikat minn Nutar tal-Gvern Michele Luigi Casolani fit-22 ta' Lulju 1919 (dok. A), għar-rigward tat-territorju fuq imsemmi u deskritt, li jinsab l-Imtarfa, magħruf bħala "Msieraħ Imtarfa", kif ukoll fl-annessa pjanta markata dok. C, u mogħtija l-provvedimenti opportuni, il-konvenuti jiġu kundannati jirrilaxxjaw favur tiegħu fl-imsemmija kwalità, stante x-xoljiment fuq imsemmi, it-territorju fuq imsemmi bil-benefikati kollha, mingħajr ebda

dritt ta' kumpens. Bl-ispejjeż, u b'riżerva ta' kwalunkwe azzjoni oħra kompetenti lilu fl-istess kwalità, skond il-kuntratt u skond il-liġi;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-26 ta' Ġunju 1957, li biha ġie deċiż adeżivament għat-talba tal-attur; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti; wara li kkunsidrat;

Illi b'kuntratt publikat minn Nutar tal-Gvern Michele Luigi Casolani fit-22 ta' Lulju 1919 il-Gvern ta' Malta kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanea għal 150 sena mid-data tal-kuntratt lil Giovanni Muscat it-territorju msemmi fiċ-ċitazzjoni, bil-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt, fosthom dik numru 2, jiġifieri li l-enfitewta kellu jirriduċi fi stat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura dawk il-porzjonijiet tal-imsemmi territorju li kien possibbli jiġu hekk ridotti per mezz tal-materjal li kien jinsab fuq il-post, u kellu jagħmel jew iħawwel siġar kull fejn possibbli fil-bqija tal-porzjonijiet, billi jirriżerva xi siti li jkunu jeħtieġulu għall-kostruzzjoni ta' rziezet, stallel, etc.; liema benefikati, skond il-kondizzjoni numru 4, kellhom isiru fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt, ċjoè nofs dawk il-benefikati kellhom isiru fi żmien ħames snin minn dik id-data, u l-kumplament fil-ħames snin sussegwenti. Fil-kondizzjoni numru 4 ġie riżervat mill-Gvern id-dritt, fost oħrajn, li jitlob ir-rexissjoni jew riżoluzzjoni tal-kuntratt, u jiżgombra lill-enfitewta mit-territorju mingħajr ma jagħtieħ ebda kumpens, fil-każ li dan kellu jonqos li jagħmel dawk il-benefikati, mingħajr ġusta kawża, fiż-żmien fuq imsemmi;

Illi Giovanni Muscat kien missier u l-awtur tal-konvenuti. Ġie pruvat li sa meta miet, xi għoxrin sena ilu, huwa kien ħadem dak it-territorju, u wara l-mewt tiegħu baqa' wkoll jiġi maħdum mill-konvenuti; però, minn xi sitta jew ħames snin ilu l-istess territorju ġie abbandunat, u kull ma sar fih qabel spiċċa għal kollox, u, kif jidher, il-konvenuti jridu jaqsmuh bejniethom u jtellgħu fuqu kostruzzjonijiet edilizji, billi sabu li hu sit fabbrikabbli;

Illi l-konvenuti ma jikkontestawx, kif jirriżulta mix-xhieda tal-konvenuti Emanuel Muscat u Giuseppa Portelli, li f'dawn l-aħħar snin ma ħadmux iżjed l-imsemmi territorju, b'mod li l-lum l-istess, kif ġie pruvat, jinsab totalment żdingat; imma huma jissottomettu li qabel dak iż-żmien, ċjoè sa ħames snin ilu, huma uniformaw ruħhom mal-imsemmija kondizzjoni numru 2 tal-kuntratt, anzi missierhom kien uniforma ruħu ma' dik il-kondizzjoni sa għaxar snin wara d-data tal-istess kuntratt, almenu safejn huwa kien obligat jirriduċi fi stat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura dawk il-porzjonijiet mit-territorju li setgħu jiġu hekk ridotti, u konsegwentement l-attur ma jistax jitlob ir-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, għaliex din tista' tintalab biss kieku fi żmien l-ewwel għaxar snin mill-kuntratt ma kienu saru ebda benefikati, jew ma kienux saru kollha. Għall-kuntrarju, l-attur jippretendi li għandu d-dritt, almenu meta t-territorju jinsab, kif ingħad, totalment abbandunat u żdingat, jagħmel din it-talba, għaliex il-kondizzjoni numru 2 fuq imsemmija għandha fiha nvolut l-obligu tal-enfitewta li l-porzjonijiet mit-territorju li huwa jkun irriduċa fi stat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura jiġu minnu konservati f'dak l-istat tajjeb, ukoll għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura, għaż-żmien kollu tal-enfitewsi, skond il-kondizzjoni numru 10 tal-kuntratt. Però, il-konvenuti jissottomettu li din l-aħħar kondizzjoni ma tapplikax għall-fini prospettat mill-attur;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, il-pretensjoni tal-attur hi ġustifikata. Hu evidenti illi l-iskop li għalih saret il-konċessjoni enfitewtika kien dak li l-imsemmi territorju jiġi mill-enfitewta maħdum, fejn kien possibbli, u ridott fi stat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura, u dan l-istat kellu jibqa' jissussisti, wara li jsir, sat-terminazzjoni tal-enfitewsi, u mhux biss għal għaxar snin. It-terminu tal-għaxar snin ġie fissat biex fih l-enfitewta jilħaq jagħmel ix-xogħol kollu meħtieġ, jiġifieri li biex jagħmel dak ix-xogħol l-enfitewta ma kellux joltrepassa dak iż-żmien. Tant hu hekk illi, skond il-kondizzjoni numru 10 tal-kuntratt, l-enfitewta ob-

liga ruħu li jżomm f'kondizzjoni tajba ta' riparazzjoni dak it-territorju u li jikkonsenjaħ lill-Gvern f'dan l-istat tajjeb ta' riparazzjoni flimkien mal-benefikati li jkun għamel fiħ meta jagħlaq iż-żmien tal-enfitewsi; u kull ħsara li setgħet tiġri fl-istess territorju f'dak iż-żmien kellha tiġi riparata mill-enfitewta. L-aġir tal-konvenuti, li ħallew żdingat it-territorju, għandu l-effett li l-lum, xi 38 sena wara l-konċessjoni enfitewtika, qiesu ma għamlu xejn fiħ, u l-iskop ġa msemmi tal-Gvern ġie fix-xejn;

Illi l-konvenuti josservaw li huma bil-ħsieb li jibnu dak it-territorju, b'mod li jkun jiswa għalihom kemm għall-Gvern, u skond il-kondizzjoni numru 2 l-enfitewta ġie mogħti l-fakoltà li jagħmel kostruzzjonijiet. Imma din is-sottomissjoni tal-konvenuti mhix aċċettabbli, għar-raġuni, speċjalment, li, kif ingħad, l-iskop li għalieħ it-territorju ġie konċess b'enfitewsi kien espress, dak ċjoè li l-istess jiġi ridott fi stat li jkun tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura. Ġie indikat fil-kuntratt x'kostruzzjonijiet seta' jagħmel l-enfitewta, u dawn ċertament ma kellhomx ikunu edilizji;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuti, u rat il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata in kwantu bażata fuq kawżali ineżistenti, inammissibbli u inapplikabbli, u/jew in kwantu l-esponenti kellhom kawża ġusta li dan l-aħħar ma kkoltivawx it-territorju in kwistjoni; billi jiġu għalhekk respinti t-talbiet tal-attur nomine, u l-konvenuti jiġu liberati mid-domandi; jew inkella, subordinatament, tiġi riformata fis-sens li, jekk din il-Qorti tirritjeni li fiċ-ċitazzjoni hemm anki l-kawżali tal-patt kommissorju taċitu, jiġi lill-konvenuti konċess il-beneficċju tal-purgazzjoni tal-mora konformement għat-tieni subartikolu tal-art. 1607 tal-Kap. 23; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat nomine;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi t-territorju msemmi fiċ-ċitazzjoni ġie konċess mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' enfitewsi għal 150 sena lil

Giovanni Muscat, awtur tal-konvenuti appellanti, b'kuntratt riċevut minn Nutar Michele Luigi Casolani fit-22 ta' Lulju 1919 (fol. 7). Il-klawsoli kontenuti f'dan il-kuntratt, li jirrigwardaw il-preżenti vertenza, huma dawk miġjuba fit-tieni, raba', u għaxar lok tal-kondizzjonijiet bl-istess kuntratt stabbiliti. Dawk il-kondizzjonijiet huma dawk illi ġejjin: —

"Second — The lessee shall reduce to arable and cultivated land such portions of the said ground as can be so reduced by using the material available on the spot, and shall plant trees wherever possible in the remaining portions, reserving such sites as he may require for the construction of farmhouses, sheds, tanks and pens";

"Fourth — The lessee shall carry out one half of the improvements indicated in said paragraph two within five years from the date hereof, and the remainder within the subsequent five years; provided that he shall in no case be bound to reduce to arable and cultivated land more than one tumolo of area in each year. It is however, expressly stipulated that, should the lessee, without just cause to the satisfaction of the Government, fail to carry out the said improvements as above, or to enclose or mark out the boundaries of the said ground as stated in paragraph one, he shall forfeit all rights to the exemption mentioned in paragraph three, and shall be bound to pay for the said ten years both the said recognition fee of three pence per annum and the said ground-rent of £1.4.0d per annum; and, moreover, the Government shall have the right to rescind the lease and to eject the lessee without giving him compensation of any sort";

"Tenth — The lessee shall keep the tenement in a good state of repair according to law, and on the expiration of the lease shall relinquish the tenement with all the improvements which shall have been effected therein; so that, during the continuance of the lease, any damage which may happen not only through ordinary causes, but also

through fortuitous, extraordinary and unforseen causes, or by the act of God, shall be repaired by the lessee or his successors, who shall eventually be bound to re-construct, if necessary, any portion of the said tenement";

Ma hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti li l-enfitewta Giovanni Muscat, fiż-żmien stabbilit fl-imsemmi kuntratt, eżegwixxa l-benefikati li kien obliga ruħu li jagħmel skond l-ewwel u t-tieni patt ta' l-istess kuntratt. Ġara, però, li f'dawn l-aħħar ħames snin ir-raba' ma ġiex maħdum u tħalla żdingat fil-pendenza tad-diviżjoni ta' l-assi ta' Giovanni Muscat u ta' martu Marianna; f'liema assi kien jidħol l-utli dominiu temporaneu tat-territorju fuq indikat. Huwa notorju li raba' li jinżamm żdingat għal ħames snin ma jkunx jiġi miżmum fi stat tajjeb; u billi, skond 'il fuq riportat patt għaxra, l-enfitewta assuma l-obligu li jżomm il-fond f'dan l-istat tajjeb, u għalhekk naqas minn dak l-obligu, l-attur nomine ppromwova din l-azzjoni, fejn, wara li ppremetta d-dikjarazzjoni li minħabba l-ksur tal-kondizzjoni numru tnejn tal-patt riżoluttiv espress fuq imsemmi, xoljiet ruħha "ipso jure" l-enfitewsi temporanea kostitwita bil-kuntratt fuq imsemmi tat-22 ta' Lulju 1919, talab ir-rilaxx, stante x-xoljiment, ta' l-imsemmi territorju bil-benefikati kollha, mingħajr ebda dritt ta' kumpens;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mill-premessi taċ-ċitazzjoni, it-teżi ta' l-appellat nomine hija li l-kondizzjoni numru tnejn kontenuta fl-imsemmi kuntratt kienet tobliga lill-enfitewta mhux biss għall-eżekuzzjoni tal-benefikati hemm indikati — dak li, kif ġa ssemma, huma għamel — imma hemm fiha wkoll involut l-obligu li l-porzjonijiet hekk ridotti jiġu konservati f'dak l-istat tajjeb għall-koltivazzjoni u għall-agrikoltura. Konsegwentement, huwa jsostni li anki għal dan l-aħħar każ għandu japplika l-patt kommissorju espressament pattwit rigward l-imsemmija kondizzjoni numru tnejn;

Ikkunsidrat;

Illi mhux in kontrast li l-padrun dirett għandu d-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi minħabba inadempjenza

da parti ta' l-enfitewta ta' xi obligu minnu assunt fil-kuntratt enfitewtiku; għaliex fil-kuntratti bilaterali l-patt kommissorju huwa dejjem sottintiż. Meta dan il-patt jirriżulta espressament stabbilit, il-Qorti ma tistax tuża mill-fakoltà li takkorda lid-debitur żmien raġjonevoli għall-purgazzjoni tal-mora (art. 1607 (2) tal-Kodiċi Ċivili). F'dan il-każ, l-attur nomine qiegħed jibbaża t-talba tiegħu mhux fuq ir-regola ġenerali tal-patt kommissorju taċitu fil-kuntratti bilaterali, iżda fuq dak il-patt espressament stipulat fil-kondizzjoni numru erbgħa fuq riportata, b'riferenza għall-obligi assunti mill-enfitewta, riżultatanti mill-ewwel u t-tieni kondizzjonijiet preċedenti;

Ikkunsidrat;

Illi mill-eżami ta' l-att enfitewtiku tat-22 ta' Lulju 1919 jidher li l-patt tar-rexissjoni u tax-xoljiment ta' l-enfitewsi ġie espressament konvenut għall-każ li l-enfitewta ma juniformax ruħu għall-obligi minnu bl-istess att assunti, u miġjubin taħt in-numri wieħed u tnejn tal-kondizzjonijiet hemm elenkati. L-appellat nomine, għalkemm jirrikonoxxi dan, iżda jsostni li l-obligu tal-benefikati jġib miegħu dak tal-konservazzjoni tagħhom, u li l-mankanza ta' din il-konservazzjoni ġġib magħha l-konsegwenza li dawk il-benefikati għandhom jitqiesu li ma sarux, bil-konsegwenti sanzjoni espressa tad-dritt tal-padrun dirett li jirrexxindi u jxolji l-enfitewsi. Iżda din il-pretensjoni ta' l-appellat nomine mhix aċċettabbli, għar-raġunijiet hawn taħt miġjuba:—

(a) Fl-att enfitewtiku, il-patt espress tar-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi huwa ċirkoskritt u limitat għall-mankanza da parti ta' l-enfitewta ta' l-eżekuzzjoni tal-benefikati hemm kontemplati;

(b) Dak il-patt ma jistax jiġi applikat b'analoġija, jew għax pretiż involut, għaliex jimporta dekadenza da parti ta' l-appellanti mid-dritt li jitolbu li tiġi lilhom akkordata l-purgazzjoni tal-mora, u għalhekk huwa "di stretta interpretazione";

(c) Għall-każ li l-enfitewta ma jżommx it-territorju fi stat tajjeb il-kontraenti rregolaw u stabbilew ir-rapporti rispettivi tagħhom fil-patt numru għaxra fuq riportat, fejn

ma ġiex, kif sar fil-każ tan-nuqqas ta' l-eżekuzzjoni tal-miljoramenti, bl-ebda mod aċċennat id-dritt tal-padrun dirett li jirriżolvi u jħoll l-enfitewsi kemm-il darba l-enfitewta jonqos li jżomm fi stat tajjeb il-fond;

Ikkunsidrat;

Illi, *in bażi għall-premess*, lill-appellat *nomine* ma jikkompetix fil-każ in eżami d-dritt espressament riżervat lill-padrun dirett fil-patt numru (4) fuq imsemmi; u għalhekk l-azzjoni minnu proposta mhix sostenibbli, billi bażata fuq dak il-patt; salvi drittijiet oħra li jista' jkollu, "si et quatenus". Infatti, skond l-art. 155 (1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, l-oġġett u r-raġuni tat-talba għandhom ikunu mfissrin ċar u sewwa *fl-att taċ-ċitazzjoni*; u mhux leċitu li dik il-kawżali tiġi mibdula, jew li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni (Vol. XXXV-I-5, u sentenzi oħra hemm ċitati);

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, fis-sens li tirrevoka s-sentenza appellata u tirrespinġi t-talbiet ta' l-attur *nomine* kif proposti bl-att taċ-ċitazzjoni, b'riżerva favur tiegħu ta' kwalunkwe azzjoni oħra li tista' *lilu tikkompeti*, "si et quatenus". L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-istess appellat nomine