28 ta' Marzu, 1961

Imħallef:—

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

A.I.C Giuliano Calleja

versus

Gio Maria Catania

Enfitewsi — Devoluzzjoni tal-Fond bil-Miljoramenti — Morożità fil-Ħlas taċ-Ċens — Purgazzjoni tal-Mora — Art. 1605, 1606, 1607(2), u 1611(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Kontra t-talba għax-xoljiment ta' enfitewsi u d-devoluzzjoni tal-fond bil-miljoramenti favur il-padrun dirett minħabba morożità tal-enfitewta fil-ħlas taċ-ċens, mhix valida l-allegazzjoni tal-enfitewta li l-padrun dirett jew l-awtur tiegħu qatt ma kienu talbuh il-ħlas taċ-ċens qabel ma pproċedew kontra tiegħu, jekk ma jkunx ġie pattwit fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika li huma kellhom jitolbu ċ-ċens lill-enfitewta qabel ma jitolbu d-dekadenza tiegħu minn dik il-konċessjoni.

U meta din id-dekadenza tkun ġiet espressament pattwita, mhijiex akkordabbli l-purgazzjoni tal-mora.

Imma din il-klawsola espressa tad-dekadenza mill-enfitewsi mhix inkonċiljabbli mad-dritt tal-enfitewta għar-rimbors jew indenniz għall-benefikati li jkun għamel fil-fond enfitewtiku, skond il-liġi; għaliex dak il-patt kommissorju jimplika rinunzja għall-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, u mhux ġa rinunzja għad-dritt tar-rimbors għall-miljoramenti.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, prevja kull opportuna dikjarazzjoni, u wara li jiġu mogħtija l-provvedimenti li jkun hemm bżonn, peress illi b'att tan-Nutar Joseph Agius tat-23 ta' Novembru 1955 il-konvenut ħa b'titolu ta' subċens perpetwu bl-£40 fis-sena, minn għand Remigio Farrugia (dok. A), (a) li-store limiti tal-Pjetà . . . . . (b) biċċa art li tagħmel parti mit-terren . . . . .; u peress illi l-attur, b'att tal-istess Nutar Joseph Agius tal-15 ta' Lulju 1958 (dok. B) xtara l-imsemmi subdirett dominju perpetwu ta' £40; u peress li fost il-pattijiet tal-kon-

ċessjoni dok. A hemm il-patt tad-dekadenza espressa tal-konvenut f'każ li jibqa' lura fil-ħlas tas-subċens ta' £40 għal iżjed minn sena; u peress *li l-konvenut baqa' morus* fil-ħlas ta' iżjed minn sena tal-istess subċens; talab li jiġi dikjarat xjolt il-kuntratt ta' subenfitewsi fuq imsemmi tat-23 ta' Novembru 1955 minħabba l-imsemmija morożità fil-ħlas ta' aktar minn sena subċens fuq imsemmi, u għalhekk l-istess store u art fuq deskritti jiġu dikjarati devoluti favur l-attur bil-benefikati kollha li talvolta fihom; u dan bla ebda kumpens u ndennizz. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-atti tal-kawża jirriżulta li bl-att tan-Nutar Joseph Agius tat-23 ta' Novembru 1955 il-konvenut ħa b'titolu ta' subċens perpetwu b'£40 fis-sena minn għand Remigio Farrugia l-beni msemmija fl-att promotorju tal-ġudizzju (ara dok. A fol. 5 tal-proċess). Fil-patt numru 4 (fol. 7) jidher li ġie pattwit li f'każ li s-subenfitewta (Catania, il-konvenut) jibqa' lura fil-ħlas tal-imsemmi subċens għal aktar minn sena, jew f'ammont *ekwivalenti għall-import ta' sena ċens*, is-subkonċedent ikollu d-dritt li jitlob immedjatament ix-xoljiment tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-beni in sub-konċessjoni bil-benefikati kollha li jkunu saru fuqhom, mingħajr ebda kumpens jew indennizz;

Illi b'att tan-nutar fuq imsemmi tal-15 ta' Lulju 1958 (dok. B. fol. 10 tal-proċess), l-attur xtara l-imsemmi sub-dirett dominju perpetwu ta' £40;

Illi mill-provi li nstemgħu jirriżulta li l-konvtnut baqa' morus fil-ħlas ta' aktar minn £40 subċens. li kellhom jitħallsu kull sena, u li kellhom jitħallsu kull tliet xhur rateal-ment bil-quddiem;

Illi l-konvenut, fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu, am-metta dan in nuqqas tiegħu, u allega li l-attur qatt ma tal-bu dak il-ħlas. Din l-obbjezzjoni tal-konvenut, di fronti għall-kuntratt, u ċjoè il-konvenzjoni, mhix valida; l-għaliex xejn ma ġie pattwit li l-attur jew l-awtur tiegħu kellhom

qabel id-dekadenza jitolbu b'xi mod iċ-ċens lill-konvenut; b'mod li għandu jivviġi l-prinċipju li "dies interpellat pro homine";

Illi minn dan li ntqal, kwindi, jitnissel li bejn il-kontendenti ġiet espressament pattwita r-riżoluzzjoni tal-enfitewsi skond ma hemm maħsub fl-art. 1605 tal-Kodiċi Ċivili, bażat fuq il-L.2 Codex de jure emphyt., li tiddikjara lill-enfitewta morus dekadut "di pieno diritto", "et statim repellendus"; liema klawsola ndubbjament timporta l-patt kommissorju, jew, kif ukoll tissejjaħ, il-klawsola riżoluttiva, li tista' tiġi sperimentata anki kontra t-terzi possessuri, u ma hijiex ġa sempliċi klawsola kommissorja jew "di mero stile" (ara Merlin, vuċi "Enfiteusi", Vol. VII, para. 3, no. 1, paġ. 631, colonna 2da.; Voet, Ad Pandectas, "si ager vectigalis", para. 36 fl-aħħar; Vol. II, p. 78, colonna 2da. fl-aħħar, ediz. Maratovich, Venezia; u Troplong, Della Locazione, para. 46). Del resto, skond l-art. 1607(2) tal-Kodiċi Ċivili, lanqas il-purgazzjoni tal-mora ma hija akkordabbli meta x-xoljiment tal-kuntratt ikun ġie bejn il-kontendenti miftiehem espressament;

Illi, dwar id-devoluzzjoni bil-miljoramenti, jingħad li l-istess hija kontemplata fl-art. 1611(1) tal-Kodiċi Ċivili; u fit-tieni subsezzjoni ta' dak l-istess artikolu l-leġislatur fisser x'għandu, fiż-żewġ ipotesijiet imsemmija (dawk tal-artikoli 1605 u 1606), il-padrun dirett iħallas għall-istess miljoramenti. Skond il-ġurisprudenza kostanti, il-patt espress riżoluttiv mhux inkonċiljabbli ma' dak li jingħad fl-art. 1611(2) tal-Kodiċi Ċivili; l-għaliex il-patt kommissorju espress jimplika biss rinunzja għall-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, imma mhux ġa rinunzja għad-dritt tar-rimbors tal-istess miljoramenti (ara P.A. Ċivili 31 ta' Mejju 1894, "Agius vs. Caruana Scicluna", Vol. XIV, p. 311; P.A. Ċivili 9 ta' April 1902, "Emilia dei Baroni Attard Montalto ne. vs. Dr. Ippolito Ardoino ne.", Vol. XVIII-II-145; P. A. Ċivili 26 ta' Frar 1921, "Perit Giuseppe Lia vs. Dr. Pier G. Frendo ne. et.", Vol. XXIV-II-506; P.A. Ċivili 27 ta' Marzu 1952, "Marianna Aquilina vs. Michele Abela", Vol. XXXVI-II-420);

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi, bl-ispejjeż, tassattbli bħal fil-każ ta' ammissjoni, għall-konvenut; li tibqa' lilu riżervata, "si et quatenus", kwalunkwe azzjoni għall-miljoramenti skond ma hemm maħsub dwarhom kif fuq intqal.