25 ta' Novembru, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Giuseppe Mifsud *versus* Emmanuele Dingli

Enfitewsi — Morożità fil-Ħlas taċ-Ċens — Devoluzzjoni tal-Fond — Miljoramenti — Purgazzjoni tal-Mora — Art. 1605, 1607 (1) u (2), 1611, u 1612 tal-Kodiċi Ċivili.

Jekk iċ-ċenswalist jonqos milli jħallas iċ-ċens għal tliet snin, il-padrun dirett jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti. U meta l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, il-Qorti ma tistax tagħti żmien għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

Fil-waqt li jitlob id-devoluzzjoni tal-fond, il-padrun dirett jista' wkoll jitlob il-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

Il-fatt li l-padrun dirett ikun talab il-ħlas anki taċ-ċens għas-sena korrenti ma jista' qatt legalment jimporta li hu ma jistax aktar jitlob ix-xoljiment ta' l-enfitewsi, jew almenu li ma jistax jitlob dak ix-xoljiment qabel ma tkun għaddiet is-sena korrenti; u l-padrun dirett jista' jagħmel it-talba għax-xoljiment tal-kuntratt tant jekk ikun sejjaħ liċ-ċenswalist għall-ħlas taċ-ċens, kemm ukoll jekk ma jkunx sejjaħlu. Imma l-padrun dirett ma jistax javanza t-talba għax-xoljiment ta' l-enfitewsi jekk hu jkun sejjaħ liċ-ċenswalist biex iħallas iċ-ċnus, u dan ikun ħallas dawn iċ-ċnus.

Għalhekk f'każ simili t-terminazzjoni ta' l-enfitewsi tkun sejra ssir qabel l-għeluq taż-żmien li għalieħ ġiet konċessa, u dan minħabba

d-dissoluzzjoni, mhux neċessarju li jiġi nominat nutar biex jippublika l-att tad-dissoluzzjoni u kuratur biex jirrappreżenta lill-kontumaċi fuq dak l-att; għax id-dissoluzzjoni topera ruħha bis-saħħa tas-sentenza, li trid tiġi, skond il-liġi, inskritta għall-insinwa fir-Reġistru Publiku.

Imma l-padrun dirett, avvolja l-enfitewsi tiġi dixjolta minħabba nuqqus fil-ħlas taċ-ċens, hu obligat iħallas liċ-ċenswalist il-prezz tal-miljoramenti skond kemm hu l-valur tagħhom fiż-żmien tad-devoluzzjoni, sas-somma li l-fond f'dan l-istess żmien sar jiswa iżjed minħabba l-istess miljoramenti, u skond iż-żmien rimanenti ta' l-istess enfitewsi; b'dan illi l-padrun dirett ma jistax jiġi miċ-ċenswalist imġiegħel iħallas dak il-prezz sakemm huwa, wara li jkun, bil-mod li trid il-liġi, assoġġetta l-fond u l-miljoramenti b'ipoteka speċjali għal dak il-prezz, iħallas liċ-ċenswalist l-imgħaxijiet fuq dak l-istess prezz bit-tlieta fil-mija fis-sena.

Il-Qorti; — Rat l-att ta' ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut, b'kuntratt in atti Nicola Said tat-12 ta' Mejju, 1947, ħa u akkwista b'titolu ta' enfitewsi mingħand Giovanna armla ta' Giuseppe Chetcuti l-lok ta' djar f'Bormla (Città Cospicua), f'Saint Margaret Street, nru. 68, bid-drittijiet u pertinenzi kollha, liberu u frank minn kwalunkwe piż, gravam jew vinkolu ta' fedekommess, tali kwali kif kienet imġarrfa bl-operazzjoni tal-gwerra, għaż-żmien ta' 18 il-sena mill-ewwel ta' Jannar, 1948, bil-kanone ta' £33 fis-sena pagabbli kull l-ewwel ta' Jannar bil-quddiem, u bil-kondizzjonijiet l-oħra kollha ndikati fl-istess kuntratt, senjatament dik kontenuta fin-numru (2); skond liema kondizzjoni l-konċedent jista' jitlob ix-xoljiment ta' l-istess enfitewsi fil-każ illi l-enfitewta Dingli (jew is-suċċessuri tiegħu) jibqa' moruż f'somma ta' kanoni korrispondenti għal tliet snin; u illi b'kuntratt in atti Oscar Azzopardi tal-20 ta' Settembru, 1952, l-imsemmija Giovanna armla Chetcuti ttrasferiet lilu (lill-attur) id-dirett dominju, proprjetà u kanone ta' £33 fis-sena fuq riferiti għaż-żmien li baqa' mit-18 il-sena, li bdew jiddekorru, kif ingħad, mill-ewwel ta' Jannar, 1948; u illi l-konvenut, għalkemm ġie msejjaħ, anki uffiċjalment, baqa' lura fil-ħlas ta' tliet snin ċens, skaduti rispettivament fl-ewwel ta' Jannar,

1953, 1954 u 1955, u kwindi fis-somma ta' £99 komplessivament; talab, billi qabel, iżda, jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet neċessarji u jingħataw il-provvedimenti analogi, (1) tiġi dikjarata xjolta l-enfitewsi fuq riferita tal-lok ta' djar fuq deskritt, magħmula favur il-konvenut Emmanuele Dingli bil-kuntratt fuq imsemmi in atti Said tat-12 ta' Mejju, 1947, u konsegwentement l-istess lok ta' djar jiġi devolut favur tiegħu (l-attur), bil-benefikati kollha li setgħu saru fih; (2) l-istess konvenut jiġi kundannat jirrilaxxja l-istess fond fiż-żmien li jiġi lilu prefiss; (3) jiġi wkoll kundannat l-istess konvenut iħallas lilu (lill-attur) is-somma ta' £66 għal sentejn ċens skaduti rispettivament bil-quddiem fl-ewwel ta' Jannar, 1953 u 1954, kif ukoll in linea ta' danni dik is-somma, kalkulata in bażi għaċ-ċens, għall-okkupazzjoni mill-ewwel ta' Jannar, 1955 sar-rilaxx effettiv; (4) jiġi, okkorrendo, nominat nutar biex jirċievi u jippublika l-att relattiv, u kuratur għar-rappreżentanza tal-kontumaċi fuq dak l-att. Bl-imgħaxijiet legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-14 ta' Jannar, 1955;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha ġiet akkolta l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' dik il-Qorti;

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha ġiet konfermata l-imsemmija sentenza ta' l-Ewwel Qorti, u ġie dikjarat li hija din il-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża;

Omissis;

Tikkunsidra;

Omissis;

Illi, kif jirriżulta mid-depożizzjonijiet ta' l-attur u tal-konvenut, dana, minn mindu l-attur akkwista d-dirett dominju proprjetà u ċens fuq indikati, qatt ma ħallas ċens; u għalhekk, meta ġie preżentat l-att ta' ċitazzjoni, huwa kien moruż f'somma korrispondenti għal tliet snin ċens, għax kien naqas li jħallas l-iskadenzi ....;

Illi fl-14 ta' Jannar, 1955, l-attur uffiċjalment sejjaħ lill-konvenut biex iħallas l-imsemmija somma ta' ċnus arretrati, u avżah illi, jekk ma jħallasx fi tliet ijiem, huwa jimxi kontra tiegħu skond il-liġi, anki għax-xoljiment tal-konċes-

sjoni (fol. 17 u fol. 25). Il-konvenut ma ħallasx, u għalhekk din il-kawża;

Tikkunsidra;

Illi ġa ladarba ċ-ċenswalist naqas għal tliet snin li jħallas iċ-ċens, l-attur, padrun dirett, jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti (art. 1605 Kodiċi Ċivili); u ġa ladarba l-ħall tal-kuntratt ġie miftiehem espressament, il-Qorti ma tistax tagħtieh żmien għall-ħlas ta' dawk iċ-ċnus magħluqa (art. 1607 (2) Kodiċi ċitat);

Illi l-attur jista' wkoll fl-istess waqt jitlob il-ħlas taċ-ċnus magħluqa (art. 1607 (1) Kodiċi ċitat);

Illi l-fatt li fl-imsemmija ittra uffiċjali l-attur talab il-ħlas anki taċ-ċens għas-sena korrenti ma jista' qatt legalment jimporta, kif il-konvenut jippretendi, li l-attur ma jistax aktar jitlob ix-xoljiment ta' l-enfitewsi, jew almenu, li ma jistax jitlob dak ix-xoljiment qabel ma tkun għaddiet is-sena korrenti. L-attur jista' jagħmel it-talba għax-xoljiment tal-kuntratt tant jekk ikun sejjaħ liċ-ċenswalist għall-ħlas taċ-ċnus kemm ukoll jekk ma jkunx sejjaħlu (art. 1605 Kodiċi ċitat). Ċertament l-attur ma kienx jkun jista' javanza t-talba tiegħu kieku l-konvenut ħallas meta ġie msejjaħ biex iħallas; imma dan ma ġarax, billi l-imsemmijin tliet skadenzi ma ġewx imħallsin;

Illi, billi l-kanone jitħallas bil-quddiem, qegħedha sewwa t-talba ta' l-attur għall-ħlas ta' £66 korrispondenti għażżewġ skadenzi ta' l-ewwel ta' Jannar, 1953 u ta' l-ewwel ta' Jannar, 1954; u sewwa wkoll, kwindi, qegħedha t-talba għall-ħlas in linea ta' danni ta' somma ta' flus, kalkulata in bażi għall-kanone, għall-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenut mill-ewwel ta' Jannar, 1955, sal-ġurnata li fiha huwa jkun irrilaxxja l-fond;

Tikkunsidra, dwar l-eċċezzjoni rigwardanti l-aħħar talba, u ċjoè li dik it-talba għan-nomina ta' nutar biex jirċievi u jippublika l-att u ta' kuratur għar-rappreżentanza tal-kontuamaċi, hija inutili;

Illi tabilħaqq, dak il-kuntratt mhux neċessarju; u dan non ostante li t-terminazzjoni ta' l-enfitewsi sejra ssir qabel l-għeluq taż-żmien li għalieh ġiet konċessa minħabba d-dissoluzzjoni kontemplata fl-art. 1605 u 1607(2) fuq rife-

riti; u *dan għaliex dik* id-dissoluzzjoni topera in forza tas-sentenza, li skond il-liġi tista' tiġi nskritta għall-insinwa fir-Reġistru Publiku (art. 4 Att XII ta' l-1927). Il-Qorti, però, *mnix sejra tieħu konjizzjoni* ta' din it-talba; għar-raġuni illi l-attur fl-istess talba ddikjara li għamilha għall-każ li hemm bżonnha, u bżonnha, kif ingħad, ma hemmx; u għalhekk nanqas *ma hu l-każ li jitħallsu spejjeż* għaliha u għall-eċċezzjoni relattiva;

Tikkunsidra, dwar ir-riljev li l-konvenut għamel fl-imsemmija nota *tiegħu (fol. 42), fis-sens* illi huwa għandu d-dritt għall-ħlas tal-benefikati f'każ bħal dan, meta x-xoljiment ta' l-enfitewsi jsir minħabba morożità fil-ħlas taċ-ċens;

Illi r-riljev magħmul mill-konvenut huwa konformi għall-liġi, fis-sens illi l-attur, padrun dirett, għandu jħallas lilu, li hu *ċ-ċenswalist, il-prezz* tal-miljoramenti skond kemm hu l-valur tagħhom f'dan iż-żmien tad-devoluzzjoni, sas-somma li l-fond f'dan l-istess żmien sar jiswa iżjed minħabba *l-istess miljoramenti,* u *skond* iż-żmien *rimanenti* ta' l-istess enfitewsi; u b'dan illi l-attur, padrun dirett, ma jistax jiġi mill-konvenut, ċenswalist, imġiegħel iħallas dak il-prezz *sakemm huwa, wara li jkun,* bil-mod li trid il-liġi, assoġġetta l-fond u l-miljoramenti b'ipoteki speċjali għal dak il-prezz, iħallas lill-konvenut, ċenswalist, l-imgħaxijiet fuq dak *l-istess prezz bit-tlieta* fil-mija fis-sena (art. 1611 u 1612 Kodiċi ċitat). Dana d-dritt tal-konvenut kontra l-attur qiegħed jiġi lilu riżervat;

Għall-motivi premessi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra l-kontenut, u tipprefiġġi lill-istess konvenut ħmistax il-ġurnata *mil-lum biex jirrilaxxja* l-fond bil-miljoramenti favur l-attur; u billi tiddikjara li, għar-raġunijiet premessi fil-parti razzjonali tas-sentenza, ma tieħux konjizzjoni tar-raba' talba, u *li ma għandhomx jiġu* mħallsin, u kwindi taxxati, spejjeż relattivi, billi dik ir-raba' talba għandha tiġi kunsidrata bħal kieku ma ġietx qatt magħmula; u bir-riżerva fuq *riferita favur* il-konvenut.