27 ta' Marzu, 1952.

Imħallef:

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Marianna Aquilina *versus* Michele Abela

Enfitewsi — Devoluzzjoni tal-Fond — Morożità fil-Ħlas taċ-Ċens — Miljoramenti — Purgazzjoni tal-Mora — Art. 1611 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Meta r-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi hija espressament konvenuta għan-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens, u jirriżulta li l-enfitewta naqas milli jħallas dak iċ-ċens għaż-żmien indikat fil-konvenzjoni, u r-raġuni li jallega għal dan in-nuqqas tkun inaċċettabili, ma hemmx lok għall-purgazzjoni tal-mora favur l-enfitewta; u l-padrun dirett għandu dritt jeżiġi d-devoluzzjoni tal-fond.

Imma avvolja jkun hemm dak il-patt riżolutiv, il-padrun dirett li jieħu d-devoluzzjoni tal-fond minħabba nuqqas ta' ħlas taċ-ċens għandu jħallas lill-enfitewta l-prezz tal-miljoramenti skond kemm ikun il-valur tagħhom fiż-żmien tad-devoluzzjoni, sas-somma li l-fond f'dak iż-żmien sar jiswa iżjed minħabba dawk il-benefikati, u skond iż-żmien li jkun fadal għat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi.

Il-Qorti. — Rat is-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 1950, fejn hemm riassunti t-talbiet ta' l-attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha ġie dikjarat u deċiż li l-ġudizzju jinsab regolarment propost;

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-4 ta' Ġunju 1951, li kkonfermat l-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti;

Rat in-noti tal-kontendenti u semgħet id-difensuri tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut jeċċepixxi li ma hemmx lok għad-dekadenza tiegħu mill-enfitewsi, u kwindi għad-devoluzzjoni tal-fond komminata fil-kuntratt ta' l-enfitewsi, mhux għaliex huwa ma naqasx iħallas iċ-ċens għat-termini ta' dak il-kuntratt, imma għaliex għandu jiġi skużat billi, kif huwa jallega, hu l-attriċi kien qallu li, meta ċ-ċens jiskadi, jgħaddi huwa għalih, u minn dak il-jum li fih qallu dak id-diskors ma rahx aktar;

Ikkunsidrat;

Illi billi l-pieni, sija leġittimi kemm konvenzjonali, hu-

ma dejjem odjużi, huwa veru li in massima għandhom jiġu interpretati b'mod beninju favur min ikun sejjer isofrihom; imma meta, kif fil-każ preżenti, ir-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi tiġi espressament konvenuta għan-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens, u jirriżulta illi l-enfitewta naqas iħallas dak iċ-ċens għażżmien indikat fil-konvenzjoni, u r-raġuni li jġib tkun dik inaċċettabili illi ma ħallasx għaliex xi ħadd, sija pure wieħed mill-kondomini, qallu li huwa jgħaddi għaċ-ċens meta jiskadi u intant ma għaddiex għalih, ma hemmx lok għall-purgazzjoni tal-mora favur ta' l-enfitewta, jiġifieri favur il-konvenut;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut jallega, inoltri, illi għandu d-dritt għarrimbors tal-miljoramenti minnu magħmula;

Illi dina l-pretensjoni tiegħu hija fondata fil-liġi, fis-sens li sejjer jingħad; il-għaliex skond l-art. 1611 (2) tal-Kodiċi Ċivili, meta jkun hemm devoluzzjoni "ob canones non solutos", il-padrun dirett għandu jħallas lill-enfitewta "il-prezz tal-miljoramenti skond kemm ikun il-valur tagħhom fiż-żmien tad-devoluzzjoni", sas-somma li l-fond f'dak iż-żmien sar jiswa iżjed minħabba dawk il-benefikati, u skond iż-żmien li jkun fadal għat-tmiem ta' l-enfitewsi; u għal dan ma hux ta' ostakolu l-patt riżolutiv kontemplat fl-att ta' l-enfitewsi, billi dak il-patt jikkontempla, huwa veru, ir-riżoluzzjoni tal-konċessjoni bil-miljoramenti u benefikati tagħha kollha, iżda ma jikkontjenix rinunzja għad-dritt għar-rimborż da parti ta' l-enfitewta tal-valur tal-miljoramenti, imma biss rinunzja għall-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi, bl-ispejjeż, barra minn dawk li in rigward tagħhom hemm ġà deċiżjoni; iżda tirriżerva lill-konvenut id-dritt li jiġi indennizzat tal-miljoramenti li jipprova li huwa għamel, jew li għamlu l-awturi tiegħu, għat-termini tad-dispożizzjonijiet kontenuti fl-art. 1610 u 1611 tal-Kodiċi Ċivili;

Tirriżerva lill-attriċi l-azzjoni għad-danni kontra l-konvenut, konformement għad-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 1606 tal-Kodiċi ċitat, billi hija tallega li l-konvenut għamel danni rilevanti fil-fond.