6 ta' Ottubru, 1958

Imħallef :
L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Vice Admiral Geoffrey Alan Brooke Hawkins, C.B., M.V.O., D.S.O. ne.
versus
Giovanni Cassar ne.

Enfitewsi — Riżoluzzjoni — Patt Kommissorju — Art. 1065 u 1066 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-padrun dirett għandu d-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi mhux biss meta l-enfitewta jonqos mill-ħlas taċ-ċens jew fil każ ta' tagħriq tal-fond, imma anki minħabba inadempjenza da parti ta' l-enfitewta ta' xi obligazzjoni assunta fil-kuntratt enfitewtiku; u dan avvolja ma tkunx saret stipulazzjoni f'dan is-sens fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Għax il-patt kommissorju hu sottintiż dejjem, fil-kuntratti bilaterali, għall-każ li xi waħda mill-partijiet ma tissoddisfax l-obligazzjonijiet tagħha.

Jekk l-inadempjenza tkun biss parzjali, jista' jkun hemm l-annullament tal-konvenzjoni, jekk l-obligazzjoni li ma ġietx eżegwita tkun waħda prinċipali, u mhux biss aċċessorja jew sekondarja; u jekk l-obligazzjoni li ma ġietx eżegwita hijiex prinċipali jew aċċessorja, jiddependi mill-interpretazzjoni tal-volontà tal-partijiet kontraenti.

L-obligazzjoni li ma ġietx eżegwita hija prinċipali jekk l-attur probabilment ma kienx jikkuntratta kieku seta jipprevedi l-inadempjenza parzjali ta' l-obligazzjoni da parti tal-konvenut; f'liema

każ il-kuntratt għandu jiġi annullat. Hija aċċessorja jew sekondarja, jekk il-prospettiva ta' l-inadempjenza ta' l-obligazzjoni aktarx li ma kienetx timpedixxi lill-attur li jikkonkjudi l-kuntratt; u f'dan il-każ l-attur għandu dritt għar-riżarċiment tad-danni.

Ir-riżoluzzjoni tista' tiġi mitluba wkoll jekk l-inadempiment ma jkunx kolpuż, jew ikun biss parzjali; imma għal din ir-riżoluzzjoni minħabba inadempjenza anki parzjali, irid ikun hemm f'kull każ il-preġudizzju arrekat mid-debitur lill-kreditur minħabba dik l-inadempjenza; b'mod li mhux il-każ li l-kuntratt jiġi annullat jekk il-kreditur ma jkollux ebda nteress għall-adempiment tal-klawsoli li ma ġewx eżegwiti.

B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji, fil-każ preżenti ġiet riġettata t-talba ta' l-attur għar-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi bażata fuq inadempjenza da parti tal-konvenut ta' wieħed mill-pattijiet kontenuti fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika.

Il-Qorti — Rat is-sentenza tagħha tat-12 ta' Jannar 1953, fejn jinsabu miġjuba t-talbiet ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u l-kawża ġiet differita biex tiġi trattata fil-meritu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut jissottometti illi r-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi għall-kawżali dedotta mill-attur mhijiex kontemplata la mill-konċessjoni enfitewtika u lanqas mil-liġi. Dan hu veru. Infatti fil-kuntratt enfitewtiku ma tinsabx stipulata r-riżoluzzjoni tiegħu fil-każ li l-enfitewta kellu jużа għall-abitazzjoni xi wieħed mill-irziezet konċessi lilu b'ċens b'dak il-kuntratt; u skond il-liġi l-padrun dirett jista' jitlob illi jħoll l-enfitewsi jekk iċ-ċenswalist jonqos illi jħallas iċ-ċens, jew fil-każ ta' tagħriq tal-fond (art. 1605 u 1606 tal-Kodiċi Ċivili). Però, il-padrun dirett għandu wkoll id-dritt, bħal kwalunkwe kontraent ieħor in ġenerali f'kuntratt bilaterali, li jitlob, jekk ikun il-każ, ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt minħabba l-inadempjenza ta' xi obligazzjoni oħra assunta mill-enfitewta fil-kuntratt enfitewtiku; billi hu risaput illi fil-kuntratti bilaterali, kif inhu l-kuntratt enfitewtiku, il-patt kommissorju taċitu hu dejjem sottintiż (art. 1111 Kodiċi Ċivili; Kollez. Vol. XXXI

—I—386) fil-każ li waħda mill-partijiet ma tissodisfax għall-obligazzjonijiet tagħha. Irid għalhekk jiġi eżaminat jekk jirrikorrux l-elementi meħtieġa biex iseħħ il-patt kommissorju fil-każ taħt eżami;

Ikkunsidrat;

Illi l-inadempiment tal-konvenut hu biss parzjali; imma *anki f'każ ta' inadempiment parzjali jista' jkun hemm* l-annullament tal-konvenzjoni, jekk l-obligazzjoni li ma tkunx ġiet *adempita tkun* waħda prinċipali, u mhux biss aċċessorja jew sekondarja (Baudry-Lacantinerie, Obbligaz. II, para. 912). Jiddependi mill-interpretazzjoni tal-volontà tal-partijiet kontraenti biex wieħed jara jekk l-obligazzjoni li ma ġietx eżegwita hijiex prinċipali jew aċċessorja. Hi prinċipali jekk l-attur probabilment ma kienx jikkuntratta jekk seta' jipprevedi l-inadempiment parzjali ta' l-obligazzjoni da parti tal-konvenut; f'dan il-każ il-kuntratt għandu jiġi annullat. Hi sekondarja jekk il-prospettiva ta' l-inadempiment ta' l-obbligazzjoni aktarx li ma kienetx timpedixxi lill-attur illi jikkonkjudi l-kuntratt; u f'dan il-każ l-attur għandu d-dritt għar-riżarċiment tad-danni (Baudry-Lacantinerie, loc. ċit; Laurent, Diritto Civile, Vol. XVII, para. 127);

Fil-każ taħt eżami jidher illi l-kondizzjoni magħmula fil-kuntratt enfitewtiku, dik jiġifieri illi r-razzett mogħti b'ċens ma kellux jiġi wżat għall-abitazzjoni, għandha tittieħed bħala waħda li, kieku l-attur kien jaf illi l-konvenut ma kienx sejjer jeżegwiha, l-istess attur kien jaddivjeni għall-kuntratt, imma forsi kien jimponi u jeżiġi ċens akbar minn għand il-konvenut. Infatti, kif jidher mill-kuntratt relativ, dik il-kondizzjoni ġiet neċessitata mill-fatt li l-irziezet mogħtija b'ċens kienu jinsabu f'distanza ta' anqas minn mitejn jarda miċ-ċimiterju navali; u billi skond il-Liġijiet tal-Pulizija ebda ċimiterju ma kien jista' jiġi kostruwit f'distanza anqas minn dik minn post abitat, dawk l-irziezet kienu ġew oriġinarjament mixtrija mill-Ammiraljat bil-ħsieb speċifiku li jiddiskontinwaw l-użu tagħhom għall-abitazzjoni, u hekk jillegalizzaw il-kostruzzjoni taċ-ċimiterju navali. Għalhekk, kieku kien jaf illi l-konvenut kellu 'l quddiem juża dak ir-razzett għall abitazzjoni, hu possibili li l-attur kien biss jeżiġi ċens

akbar, billi minħabba dik r-restrizzjoni huwa ma setax jeżiġi ċens kif huwa kien jidhirlu li kellu jeżiġi kieku ma kienx hemm dik ir-restrizzjoni;

Illi hu kontrovers fid-dottrina jekk, biex ikun hemm lok għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt minħabba l-patt kommissorju, hemmx bżonn illi l-inadempjenza tkun kaġunata b'dolo jew "colpa non scusabile" tad-debitur, kif jirritjeni l-Giorgi (Obbligazioni, Vol. II, para. 92, 93 bis), jew apparti minn kull dolo jew negliġenza tad-debitur, kif jirritjenu l-Laurent (Diritto Civile, Vol. XVII, para. 124) u l-Aubry et Rau (Vol. IV, p. 83), u l-Fadda (art. 1165, n. 220, 221). Imma jidher illi l-fondament razzjonali tal-patt kommissorju qiegħed fil-konvenjenza li titħalla lit-Tribunal il-valutazzjoni tal-kawża u ta' l-importanza ta' l-inadempiment; għaliex, kif jesprimi ruħu l-Giorgi (Obbligaz. Vol. IV, para. 208), ir-riżoluzzjoni tista' tiġi mitluba wkoll jekk l-inadempiment ma jkunx kolpuż, jew ikun biss parzjali. L-istess ħaġa jgħallem il-Laurent (loc. ċit.). Imma għal din ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt minħabba inadempjenza, anki parzjali, irid ikun hemm f'kull każ il-preġudizzju arrekat mid-debitur lill-attur minħabba dik l-inadempjenza. F'dana s-sens il-Qorti tal-Kassazzjoni iddeċediet illi mhux il-każ li jiġi annullat il-kuntratt meta l-attur ma jkollu ebda nteress għall-adempiment tal-klawsoli li ma jkunux ġew eżegwiti (Baudry-Lacantinerie, Obbligaz. Vol. II, para. 912);

Ikkunsidrat;

Illi fil-każ taħt eżami l-kondizzjoni fuq imsemmija ġiet imposta mill-attur minħabba li huwa kien oriġinarjament akkwista dak ir-razzett, ma' rziezet oħra, bil-ħsieb prinċipali li jiddiskontinwa l-użu tagħhom għall-abitazzjoni, u hekk jillegalizza l-kostruzzjoni taċ-ċimiterju navali fil-post fejn qiegħed. Issa, meta sar il-kuntratt ta' l-enfitewsi fil-kwistjoni, dak iċ-ċimiterju kien ġa kostruwit, u n-neċessità ta' dik il-kondizzjoni mposta mill-attur kienet dovuta jew għaliex huwa kien jaħseb illi skond il-Liġijiet tal-Pulizija ħadd ma kien jista' jabita f'distanza ta' mitejn jarda minn ċimiterju, jew għaliex — u dan hu aktar probabili — ċimiterju ma kienx jista' jitħalla kostruwit jekk isiru xi abitazzjonijet f'distanza ta' anqas

minn mitejn jarda minnu. Kif tajjeb jissottometti l-konvenut, il-Liġijiet tal-Pulizija kienu u għadhom jipprojbixxu li jinbena ċimiterju f'distanza ta' anqas mnn mitejn jarda mill-abitat, u mhux ukoll li ċimiterju jibqa' jeżisti jekk xi żmien wara l-kostruzzjoni tiegħu jsiru abitazzjonijiet f'dik id-distanza minnu. F'dan l-aħħar każ wieħed għandu jirritjeni illi, jekk jista' jsir xi ħaġa, din tkun illi l-abitazzjonijiet li jkunu ġew magħmula wara l-kostruzzjoni taċ-ċimiterju jiġu demoliti. U jingħad "jekk jista' jsir xi ħaġa", għaliex il-liġi ma tipprojbix illi wieħed jabita f'distanza ta' anqas minn mitejn jarda minn ċimiterju. *Jirriżulta illi qatt ma kien hemm kwistjonijiet* bejn id-Dipartiment Mediku u tas-Saħħa u l-Ammiraljat fuq li hemm bini f'anqas minn mitt jarda miċ-ċimiterju; u anzi illi, meta xi ħadd jitlob biex jibni, dan id-Dipartiment ma jindaħalx fil-kwistjoni jekk dan huwiex f'ċerta distanza minn ċimiterju (dep. A.I.Ċ. Degaetano, fol. 40 tergo). Għalhekk l-attur ma seta' u ma jista' qatt isofri ebda preġudizzju bl-użu ta' dan ir-razzett għall-abitazzjoni. U dan hu rikonoxxut mill-attur stess, li fin-nota tiegħu (fol. 58) espona illi huwa għandu nteress li jinsisti fuq l-osservanza tal-kondizzjoni li l-fond ma jiġix użat għal skop ta' abitazzjoni, għaliex iċ-ċens li ġie miftiehem meta saret il-konċessjoni ġie konsiderevolment ridott a kawża tal-kondizzjoni restrittiva fuq imsemmija, u illi huwa pront li jirrinunzja għall-kondizzjoni msemmija jekk il-konvenut jaċċetta li jħallas id-differenza tal-valur tal-fond mingħajr dik il-kondizzjoni; u għamel offerta lill-konvenut f'dan is-sens, imma l-konvenut ma aċċettax;

Illi għalhekk l-uniku preġudizzju li l-attur jippretendi illi qiegħed isofri minħabba l-inadempjenza tal-konvenut hu dak li minħabba dik ir-restrizzjoni huwa eżiġa u qiegħed jirċievi ċens anqas minn dak li huwa seta' talvolta jeżiġi minn għand il-konvenut mingħajr dik ir-restrizzjoni. Imma, apparti jekk fiċ-ċirkustanzi tal-każ, kif ġew iżjed il-fuq miġjuba, il-konvenut jistax jingħad żgur illi huwa inadempjenti, il-preġudizzju kif fuq pretiż soffert mill-attur ma jistax jagħti lok għall-azzjoni odjerna. Infatti, kif tajjeb jissottometti l-konvenut, fil-patt numru tnejn tal-konċessjoni enfitewtika l-attur ta d-dritt lill-enfitewta li jirredimi d-dirett dominju "at any

time" wara dik il-konċessjoni; u għalhekk, kieku l-enfitewta ipprevalixxa ruħu minn dik il-fakoltà immedjatament wara l-kuntratt, jew almenu f'xi żmien qabel ma beda juża r-razzett għall-abitazzjoni, u qabel ma ġiet intentata din l-azzjoni, l-attur ma kienx ikun f'pożizzjoni li jakkampa l-eżistenza taċ-ċimiterju dwar l-eventwali abitazzjoni tar-razzett, jew li r-razzett ġie mibdul f'fond ta' l-abitazzjoni; l-istess enfitewta kien isir proprjetarju assolut u insindakabili tal-fond, u kien ikun jista' jbiddlu u jagħmlu kif inhu l-lum, mingħajr ma l-attur kien ikun jista' jindaħallu jew jippretendi li b'dak it-tibdil huwa sofra xi preġudizzju — hemm ċirkustanza turi illi l-preġudizzju kif akkampat mill-attur ma jeżistix, għaliex, kif huwa ma setax jakkampah fil-każi fuq imsemmija, huwa lanqas jista' jakkampah issa, billi l-pożizzjoni ġuridika tal-konvenut riferibilment għal dik l-obligazzjoni baqgħet dejjem l-istess;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tirrespinġi t-talbiet ta' l-attur; imma minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż tal-kawża, barra minn dawk ġà deċiżi, jibqgħu bejn il-partijiet mingħajr taxxa.