**23 ta' Novembru, 1962**

**Imħallfin:—**

**Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;**

**Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;**

**Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.**

Henry Cole et.

*versus*

Paolo Grixti

**Enfitewsi — Benefikati — Patt Kommissorju Taċitu — Art. 1111, 1112, 1581 u 1605 tal-Kap. 23.**

*L-azzjoni għar-riżoluzzjoni ta' konċessjoni enfitewtika jew subenfitewtika minħabba inadempjenza tal-obligi kontrattwali mhix konċessa, b'applikazzjoni tal-patt kommissorju taċitu, meta l-inadempjenza tikkonsisti billi l-konċessjonarju jkun naqas li jeżegwixxi fil-fond il-benefikati li jkun obliga ruħu li jikkostruwixxi, ammenokkè din ir-riżoluzzjoni għal din ir-raġuni ma tkunx ġiet espressament stipulata fil-kuntratt tal-konċessjoni. Għalkemm il-kondizzjoni riżoluttiva hi dejjem sottintiża fil-kuntratti bilaterali, din id-dispożizzjoni, li tgħodd għall-obligazzjonijiet in ġenerali, għandha tinqara mad-dispożizzjonijiet li jirrigwardaw il-kuntratt tal-enfitewsi in partikulari; u meta hekk tinqara, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni illi r-riżoluzzjoni tal-enfitewsi jew subenfitewsi minħabba nuqqas ta' adempjenza tal-obligu tal-benefikati ma tikkompetix lill-konċedent jew subkonċedent, jekk l-istess riżoluzzjoni ma tkunx ġiet espressament mifthema.*

*Jiżdied ma' dan, fil-każ partikulari, illi hu veru li l-konċedent għandu dritt jeżiġi li l-konċessjonarju josserva l-obligu tal-benefikati, bħal ma hu obligat jirrispetta l-obligi l-oħra minnu assunti, imma hu veru wkoll illi r-riżoluzzjoni ta' kuntratt b'applikazzjoni tal-patt kommissorju taċitu ma tingħatax ħlief meta l-inadempiment hu gravi, u meta l-patt inadempjut hu ta' importanza tali li jirrifletti fuq il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt. Kwindi, jekk l-enfitewta li jkun obliga ruħu di fronti għall-padrun dirett li jikkostruwixxi xi benefikati fuq art meħuda minn*

*għandu b'enfitewsi, jissubkonċedi dik l-art lil persuna oħra b'awment ta' ċens u bl-obligu tas-subkonċessjonarju li jikkostruwixxi hu dawk il-benefikati f'ċertu żmien, u l-iskop uniku tas-subkonċedent kien li jipperċepixxi l-awment taċ-ċens, u l-ħlas taċ-ċens ikun xort'oħra assigurat, is-subkonċedent ma għandu ebda nteress partikulari fil-kostruzzjoni tal-benefikat; u dan għalieh mhux obligu ta' importanza tali li jiġġustifika r-riżoluzzjoni tas-subkonċessjoni enfitewtika, ladarba din ma tkunx ġiet espressament stipulata. Mal-art is-subkonċedent ma baqgħalux interess ħlief fl-awment taċ-ċens, u kwindi ma għandux dak l-interess meħtieġ biex jitlob ir-riżoluzzjoni tas-subenfitewsi. Ċertament, hu jista', jekk jidhirlu, jirrikorri għal rimedji oħra biex iġiegħel lis-subenfitewta jeriġi dawk il-benefikati, imma mhux ir-rimedju tar-riżoluzzjoni tas-subenfitewsi.*

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi huma kienu kkonċedew in subenfitewsi perpetwa lill-konvenut (a) b'kuntratt in atti Dottor Paul Pullicino tas-16 ta' Marzu 1954, porzjoni ta' sit fabbrikabbli li tagħmel parti mit-terren "ta' Braxia" fil-kuntrata ta' Gwardamanġa, limiti tal-Pjetà, tal-kapaċità superfiċjali ta' 302½ qasab kwadri, f'liema kejl hemm kompriżi 26¼ qasab kwadri rikjesti għall-formazzjoni tat-trieqat, konfinanti minn naħa ta' nofsinhar ma' Saint Gregory Street, minn naħa tat-tramuntana ma' Sqaq Zawri, u minn naħa tal-lvant in parti ma' beni tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, (b) u b'kuntratt in atti tal-istess Nutar tat-30 ta' April 1954 porzjoni oħra ta' sit fabbrikabbli li tagħmel parti mill-istess terren "ta' Braxia", tal-kapaċità ta' 21¾ qasab kwadri f'liema kejl hemm kompriżi tliet qasab kwadri rikjesti għall-formazzjoni ta' trieq ġdida, konfinanti minn naħa tat-tramuntana ma beni tal-konvenut, minn naħa ta' nofsinhar ma' beni ta' Joseph Schembri, u minn naħa tal-punent ma' Sqaq Zawri; u illi l-konvenut hu obligat li jeriġi fuq l-ewwel sit benefikati edilizji permanenti tal-valur ta' mhux anqas minn £2000 u ta' £200 fuq it-tieni sit, fi żmien tliet snin mid-data tal-publikazzjoni tal-att rispettiv; u li sal-lum il-konvenut għadu ma ademppiex dawk l-obligi, non ostanti li għaddew aktar minn sitt snin; u illi l-konvenut non ostanti li ġie msejjaħ uffiċjalment biex jer-

saq għall-kuntratt tad-devoluzzjoni tal-istess artijiet, ma għamel xejn; talbu, prevja d-dikjarazzjoni, jekk meħtieġa, li l-konvenut hu inadempjenti, illi jiġu dikjarati riżoluti l-imsemmijin atti tal-konċessjonijiet enfitewtiċi, u l-istess konvenut jiġi kundannat jagħti lura u jirretroċedi favur tagħhom iż-żewġ siti fuq riferiti, u jħallihom liberi favur tagħhom immedjatament, u dan għar-raġunijiet fuq imsemmija; u kwindi li jiġu nominati nutar biex jirċievi u jippublika l-att meħtieġ u kuraturi għar-rappreżentanza tal-eventwali kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-30 ta' April 1960;

*Omissis;*

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-12 ta' Ottubru 1961, li biha ddeċidiet adeżivament għall-istanza, u nnominat lin-Nutar Dottor Paul Pullicino biex jirċievi u jippublika l-att opportun f'waħda mill-awli tal-Qrati Superjuri fit-3 ta' Novembru 1961, fit-3 p.m., u *lill-Avukat Dottor Giovanni* Bonello għar-rappreżentanza tal-eventwali kontumaċi; bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

In forza tal-kuntratti fuq indikati fl-att taċ-ċitazzjoni saru mill-atturi favur il-konvenut is-subkonċessjonijiet enfitewtiċi *msemmijin* fl-istess att, taħt il-kondizzjonijiet indikati fl-istess kuntratti, fosthom dik li l-konvenut jeriġi l-benefikati edilizji msemmijin fl-istess att taċ-ċitazzjoni fi żmien ta' tliet snin mid-data tal-kuntratt;

Ma jistgħax ikun hemm dubju illi, fin-nuqqas tal-adempiment tal-imsemmi obligu assunt mill-konvenut, ikun *hemm lok għall-verifikazzjoni tal-kondizzjoni riżoluttiva,* sottintiża dejjem f'kuntratti tan-natura ta' dawk riferiti, li tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu r-riżoluzzjoni;

Il-konvenut dan jammettieh imma kontra d-dritt tal-atturi, li jitolbu r-riżoluzzjoni, huwa jopponi (1) ir-rinunzja da parti tagħhom ta' dan id-dritt, (2) l-impossibbilità tal-erezzjoni tal-benefikati għar-raġuni ndipendenti mill-volontà tiegħu, (3) u n-nuqqas ta' nteress partikulari fl-atturi li jeżiġu l-għemil tal-imsemmijin benefikati;

Però, qabel ma jiġu kunsidrati dawn l-eċċezzjonijiet hu xieraq li tiġi kunsidrata l-eċċezzjoni l-oħra preliminari, li l-konvenut issolleva rigwardanti l-propożizzjoni tal-azzjoni;

Il-konvenut jippretendi li l-atturi ppproponew l-azzjoni ħażin, billi ppproponewha biss kontra tiegħu, u mhux ukoll kontra l-attwali possessuri tas-sitt fuq riferiti;

F'dan il-punt jiswa li jingħad li l-konvenut, kif hu stess xehed, u kif jirriżulta wkoll mid-dokumenti li pproduċa, issubkonċeda perpetwament in enfitewsi l-istess siti, però ma jirriżultax illi s-subenfitewti ġodda ġew rikonoxxuti mill-atturi; u fin-nuqqas ta' dak ir-rikonoxximent magħmul b'att publiku, il-konvenut ma ġiex meħlus mill-obligi li assuma quddiem l-istess atturi. Hu veru illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell Tagħna, fis-sentenza li tgħat fil-25 ta' Frar 1920 fil-kawża "Barone Azzopardi Zammit vs. Salv. Gauci ed altri" (Vol. XXIV-I-367), iddeċidiet illi l-ġudizzju (ta' devoluzzjoni) kien imissu ġie istitwit mhux biss kontra l-oriġinarju enfitewta, imma anki kontra s-subenfitewti attwali possessuri tal-fond enfitewtiku; imma f'dak il-każ (xoljiment tal-enfitewsi u konsegwenti devoluzzjoni tal-fond lill-padrun dirett għal morożità fil-ħlas taċ-ċens) xi wħud mill-attwali possessuri kienu ġew rikonoxxuti mill-padrun dirett, u allura l-preżenza ta' dawn kienet assolutament neċessarja, għaliex, kif qalet l-imsemmija Onorabbli Qorti fl-istess sentenza, in kontestazzjoni ta' dawn setgħu jiġu konvenjentement u eżawrjentement diskussi t-titoli tal-padrun dirett għar-restituzzjoni tal-immobili u r-raġunijiet tal-possessuri in oppożizzjoni għad-devoluzzjoni mitluba, u l-effetti ġuridiċi tar-rikonoxximent da parti tal-padrun dirett ta' dawk is-subenfitewti, li ma kienux waqgħu fil-mora trijennali in rigward għall-pagament tar-rati ta' ċens minnhom rispettivament dovuti. Imma meta ma jkunx hemm dak ir-rikonoxximent da parti tal-padrun dirett, ir-riżoluzzjoni tista' tiġi ottenuta kontra l-enfitewta biss; u iekk ottenuta kontra dan, jew kontra wieħed mill-enfitewti, tagħmel stat kontra s-subenfitewti jew l-enfitewti l-oħra, għalkemm mhux parti fil-ġudizzju; u dan stante n-natura indiviżibbli tal-kanone (XXVI-I-479). Hekk, ir-riżoluzzjoni tista' tiġi ottenuta, fin-nuqqas ta' rikonoxximent tas-sub-

enfitewta, kontra l-enfitewta, meta jkun hemm lok għall-verifikazzjoni tagħha għan-nuqqas tal-adempiment ta' kull obligazzjoni naxxenti mill-kuntratt; u tkun tiswa u tagħmel stat kontra s-subenfitewta, avvolja dan ma kienx fil-kawża, billi meta l-aljenazzjoni ssir mingħajr il-kunsens tad-direttarju, u meta ma jkunx hemm ir-rikonoxximent tal-akkwirent da parti tad-direttarju, fir-relazzjoni mal-padrun dirett ir-rapport bejn l-enfitewta konċedenti u l-konċessjonarju hu estraneu għall-istess padrun dirett, għaliex hu "res inter alios acta". Riferibbilment għall-kunsens, dan hu neċessarju għall-aljenazzjoni favur determinati persuni, avvolja l-liġi tgħid li l-enfitewta jista' jiddisponi mill-fond mingħajr ma *jgħarraf lill-padrun dirett, jew ma jitlobx* il-kunsens tiegħu; u dan għaliex il-liġi tuża din il-frażi f'sens ġeneriku, imma hu ntuwittiv li l-kunsens għandu jiġi prestat għall-aljenazzjoni favur determinati persuni; u difatti, il-liġi tgħid ukoll illi, jekk l-enfitewta jiddisponi mill-fond mingħajr il-kunsens tal-padrun dirett, hu ma jiġix meħlus mill-obligazzjonijiet tiegħu lejn il-padrun dirett, *jekk min jakkwista ma jiġix magħruf minn dan;*

L-azzjoni, kwindi, fiċ-ċirkustanzi tal-każ, ma ġietx proposta ħażin, u lanqas, fl-istess ċirkustanzi ma jinħass il-bżonn tal-kjamata fil-kawża tal-attwali possessuri; u jekk, mbgħad, il-konvenut deherlu li kien ikun aħjar għalieh kieku kienu preżenti fil-ġudizzju l-attwali possessuri, hu kellu l-mezz biex jgħarrafhom bil-kawża; u dawn, fil-każ li riedu, kellhom il-mezz li jintervjenu bħala nteressati;

L-eċċezzjoni, kwindi, hi respinta; bl-ispejjeż;

Riferibbilment għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-ebda waħda minnhom ma tista' tiġi milqugħa. Difatti, il-konvenut jibbaża r-rinunzja fuq il-fatt li, wara li għadda ż-żmien li fih il-benefikati kellhom jiġu eretti l-atturi baqgħu jirċievu l-ħlas taċ-ċens; imma hu ntuwittiv li dan il-fatt ma jistgħax jikkostitwixxi rinunzja għall-benefikati, anki kważi mingħajr ma wieħed jikkunsidra illi r-rinunzja ta' dritt da parti tal-kreditur, għalkemm tista' tkun taċita, qatt iżda ma tista' tiġi preżunta;

L-impossibbilità da parti tal-konvenut li jeriġi l-istess

benefikati qatt, fil-verità, ma eżistiet; u dan jirrikonoxxieh l-istess konvenut, meta fix-xhieda tiegħu qal:— "L-art li akkwistajt minn għand l-atturi kellha parti minnha b'faċċata fuq trieq waħda, u jiena fuq din il-parti stajt nibni". U:— "Jiena ppruvajt nibni fuq dik il-biċċa li kellha l-faċċata fuq it-triq u tlabt il-permessi meħtieġa lill-Public Works Department, iżda dawn irrispondewni li qabel nibni rrid inwitti t-trieq. Jiena ma wittejthiex u żdingajt, u ma bnejt xejn; kieku wittejt it-trieq, kont nibni". Ir-raġuni għaliex il-konvenut ma għamelx il-benefikati li kien obliga ruħu jagħmel ma kienetx kwindi dovuta għal fatt indipendenti mill-volontà tiegħu, imma għall-fatt proprju, jiġifieri għaliex, kif hu stess qal, "żdinga". F'dan il-punt jiswa li jiġi rilevat illi l-konvenut semma wkoll fix-xhieda tiegħu li hu ma għamelx il-benefikati l-għaliex qrib it-tliet snin wara li akkwista l-art kien sejjer jirredimi l-awment taċ-ċens, u kien ġie redatt ukoll għal hekk att ta' konvenju mal-atturi, iżda dawn, kif hu qal, ma riedux jimxu skond dak il-konvenju, u saret kawża li in segwitu hu ċeda in vista ta' transazzjoni. Imma, u apparti l-kwistjoni sollevata mill-atturi jekk il-konvenut kienx jibqa' jew le obligat għall-benefikati, hu fatt li għadda bosta żmien minn meta saret l-imsemmija transazzjoni u l-kawża ġiet ċeduta (fol. 47 u 50) u l-propożizzjoni ta' din il-kawża, u ntant il-konvenut lanqas biss ma ħa l-ħsieb li jibda jtalla l-bini, non ostanti li ma kellux żmien x'jistenna għax it-tliet snin għalqu;

Fl-aħħarnett, ċertament mhix raġuni tajba biex tipprivа lill-atturi mid-dritt għall-imsemmija benefikati dik allegata mill-konvenut, fis-sens li l-ħlas taċ-ċens hu biżżejjed garantit bis-solidarjetà bejn il-koenfitewti, u kwindi l-atturi ma għandhomx interess partikulari li jeriġu dawk il-benefikati. L-atturi stipulaw favur tagħhom dan id-dritt quddiem il-konvenut fil-kuntratt subenfitewtiku, u l-konvenut għandu jibqa' jirrispettah sakemm ma jkunx spiċċa bil-volontà tal-istess atturi;

Rat in-nota li biha l-konvenut appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li tiġi revokata, u jiġu miċħudin it-talbiet tal-atturi; bl-ispejjeż kontra tagħhom;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

F'dan l-appell ġew imqanqla diversi kwistjonijiet, però waħda minnhom li hi l-aktar radikali u assorbenti, li jeħtieġ li tiġi diskussa u deċiża fl-ewwel lok; għax jekk ir-riżultat ikun favorevoli għall-konvenut appellant, ma jkunx hemm lok għall-eżami tal-kwistjonijiet l-oħra;

It-talba tal-atturi f'din il-kawża, ċjoè l-azzjoni tagħhom, hi għar-riżoluzzjoni tal-kuntratti ta' subenfitewsi li saru bejniethom u l-konvenut, u għall-konsegwenzjali devoluzzjoni favur tagħhom tal-fondi konċessi b'dawk il-kuntratti. Il-kawżali tat-talba hi n-nuqqas tal-konvenut li jibni fuq dawk il-fondi, fiż-żmien stabbilit, il-benefikati edilizji u hu b'dawk il-kuntratti obliga ruħu li jibni. Il-patt tar-riżoluzzjoni tal-kuntratti u d-devoluzzjoni tal-fondi favur l-atturi ma ġiex espressament stipulat għall-ipotesi ta' inadempjenza ta' dik l-obligazzjoni da parti tal-konvenut;

Issa, il-kwistjoni fuq imsemmija hi din, jekk, ċjoè, f'dawn iċ-ċirkustanzi, l-azzjoni esperita tikkompetix lill-atturi;

L-Ewwel Onorabbli Qorti rriteniet illi dik l-azzjoni kienet tikkompeti. Kif jingħad fis-sentenza appellata, "ma jistgħax ikun hemm dubju illi fin-nuqqas tal-adempiment tal-imsemmi obligu jkun hemm lok għall-verifikazzjoni tal-kondizzjoni riżoluttiva, sottintiża dejjem f'kuntratti tan-natura ta' dawk li tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu r-riżoluzzjoni";

Il-kwistjoni tista' tiġi diskussa taħt żewġ aspetti, ċjoè l-ewwel, in ġenerali, fis-sens li jiġi nvestigat jekk l-azzjoni ta' riżoluzzjoni bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu tispettax fil-każ ta' inadempjenza tal-obligu tal-benefikati, u t-tieni, jekk, ankorkè l-azzjoni in ġenerali tispetta, għandhiex b'dan kollu tiġi ammessa fiċ-ċirkustanzi partikulari ta' dan il-każ;

Qabel ma l-Qorti tgħaddi biex teżamina dawn il-kwistjonijiet, huwa utili li jiġi premess dan li ġej;

L-art li minnha jiffurmaw parti l-fondi in kwistjoni kienet ġiet oriġinarjament konċessa b'enfitewsi perpetwa mis-sidien Goffredo u Victor aħwa Pirotta u Carmelo Darmanin lin-Negozjant Joseph Schembri b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tal-21 ta' Ġunju 1947 (dok. Y fol. 79). B'dak il-kuntratt, l-enfitewta kien obliga ruħu li jibni fuq l-art, fi żmien tliet snin, benefikati stabili talvalur ta' almenu £5000 bil-patt illi, jekk l-enfitewta jonqos ħlief għal forza maġġuri, hu jkun obligat li jħallas penali ta' £1000;

Bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-6 ta' Diċembru 1952 (dok. Z fol. 83), Joseph Schembri ttrasferixxa dik l-art bi bdil lill-atturi (barra biċċa mill-art li żamm għalieh);

B'żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, wieħed tas-16 ta' Marzu 1954 u l-ieħor tat-30 ta' April 1954 (fol. 5 u fol. 8), l-atturi kkonċedew il-fondi in kwistjoni lil-konvenut b'subenfitewsi perpetwa b'awment ta' ċens. F'dawn il-kuntratti l-konvenut obligu ruħu li jeriġi benefikati edilizji permanenti ta' £2000 u £200 rispettivament fi żmien tliet snin m'd-data tal-kuntratt. Obliga ruħu wkoll il-konvenut "li josserva l-pattijiet kollha tal-kuntratt enfitewtiku tal-art illi minnha l-porzjoni konċessa tagħmel parti, ċjoè dak fuq imsemmi fol. 79;

Il-konvenut, bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-22 ta' Diċembru 1954 (fol. 125) ġie rikonoxxut formalment mill-padruni diretti;

Kif ġa ntqal, fil-kuntratti bejn l-atturi u l-konvenut ma ġietx espressament pattwita r-riżoluzjoni għall-każ ta' inadempjenza ta' xi wieħed jew ieħor mill-pattijiet mifthema f'dawk il-kuntratti. Forsi, anzi jista' jiġi dubitat jekk ir-riżoluzzjoni għar-rigward tal-obligu tal-benefikati ġietx eskluża. Ġie fuq rilevat illi f'dawk il-kuntratti l-konvenut obliga ruħu li josserva l-pattijiet kollha tal-att oriġinarju; f'liema att il-komminazzjoni espressament mifthema għall-

każ ta' inadempjenza ta' dak l-obligu kienet, mhux ir-riżoluzzjoni, iżda l-ħlas tal-penali. Iżda l-Qorti jidhrilha li dak id-dubju ma hemmx verament lok għalieh, kif l-istess avukati tal-appellant frankament ikkonċedew waqt it-trattazzjoni. Infatti, il-patt tal-penali kien patt speċifiku miftiehem bejn il-padruni diretti u l-ewwel enfitewta, Schembri u ma jistgħax jitqies li ġie impliċitament ripetut fil-kuntratti bejn l-appellant u l-appellati bis-sempliċi riferenza li huma għamlu għall-pattijiet tal-konċessjoni oriġinarja;

Però, hi kif inhi, il-Qorti hija nklinata li tirritjeni, u fil-fatt tirritjeni illi, in teżi ġenerali, fid-difett ta' stipulazzjoni espressa, ir-riżoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi jew subenfitewsi ma tingħatax għan-nuqqas ta' adempiment tal-obligu tal-benefikati. Ir-raġunijiet huma dawn;

Meta jkun hemm patt espress, ċertament il-kuntratt hu dak li jirregola r-relazzjonijiet bejn il-partijiet, u jikkostitwixxi l-liġi bejniethom; imma fin-nuqqas ta' patt simili, l-effetti jridu jiġu deżunti mil-liġi ordinarja, u din għandha tiġi nterpretata b'mod li tiġi mħarsa fil-kumpless tagħha skond il-kanoni tal-interpretazzjoni tajba;

Huwa veru illi, skond l-art. 1111 tal-Kodiċi Ċivili, il-kondizzjoni riżoluttiva hi dejjem sottintiża fil-kuntratti bilaterali fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos mill-obligazzjonijiet tagħha; u skond l-art. 1112, il-parti li lejha l-obligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra teżegwixxi l-obligazzjoni, jekk dan jista' jkun; imma dawn id-dispożizzjonijiet, li jgħoddu għall-obligazzjonijiet in ġenerali, ma għandhomx jinqraw weħedhom, iżda jeħtieġ li jittieħdu flimkien mad-dispożizzjonijiet li jirrigwardaw il-kuntratt partikulari in kwistjoni; anzi dawn, bħala dispożizzjonijiet speċjali, għandhom jipprevalu, jekk ikun hemm konflitt; u fi kwalunkwe każ għandu jiġi evitat li l-liġi tkun kontradittorja magħha nnfisha, jew li jkun hemm assurdità, jew inkongruwenza;

Issa, il-kuntratt ta' enfitewsi għandu d-dispożizzjonijiet speċjali tiegħu. Skond l-art. 1581, salvi d-dispożizzjo-

nijiet fil-ħames artikoli ta' qabel, il-partijiet kontraenti jistgħu jagħmlu *fil-kuntratt ta' enfitewsi* l-pattijiet li jidhirlhom, basta ma jkunx hemm fihom xejn kontra l-liġi. Jekk ma jkunx hemm ftehim xort'oħra, iseħħu r-regoli kontenuti fl-artikoli ta' wara. Dan il-kliem tal-liġi, art. 1581 (2), hu wisq importanti. "In the absence of any special agreement the rules contained in the following sections shall be observed". Issa skond dawn ir-regoli, ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt, u d-devoluzzjoni tal-fond favur il-konċedent, tikkompeti f'żewġ każijiet ta' inadempjenza da parti tal-utilista, ċjoè meta hu jonqos li jħallas iċ-ċens għal tliet snin jew f'ammont ekwivalenti (art. 1605), jew *meta l-fond ikun ġie konsiderevolment deterjorat*. Dawn huma *ż-żewġ* każijiet li fihom, bis-saħħa ta' dawk ir-regoli tal-liġi, tikkompeti l-azzjoni ta' riżoluzzjoni. Biex ma' dawk iż-żewġ każijiet jiżdiedu każijiet oħra, jeħtieġ, skond l-istess kliem tal-art. 1581 (2) li jkun hemm "special agreement". *Inadempjenzi oħra ta' obligazzjonijiet da parti tal-enfitewta*, sija jekk derivanti mil-liġi, sija jekk derivanti mill-kuntratt, għandhom rimedji oħra, iżda, fin-nuqqas ta' patt espress fil-kuntratt, mhux l-azzjoni ta' devoluzzjoni tal-fond. Konklużjoni kuntrarja, deżunta *mill-imsemmija art. 1111 u 1112, iġġib il-liġi f'kontradizzjoni*;

Il-limitazzjoni fil-liġi tagħna, tad-devoluzzjoni, għaż-żewġ każijiet fuq imsemmija, hi konformi għall-użi tal-pajjiż viġenti anki qabel ma saret *il-leġislazzjoni li issa hi fis-seħħ*. Kif ġie rilevat minn din il-Qorti fil-kawża "Milanesi vs. Axiak" (Vol. X, p. 757), fejn il-Qorti kienet presjeduta minn Sir Adriano Dingli, "l-Ordinanza no. II del 1858, riordinando le leggi relative al contratto di enfiteusi, adottò come disposizioni della legge medesima vari usi i quali erano prima osservati per mezzo di patti, e fra essi quello dello scioglimento del contratto quando l'enfiteuta avesse mancato per tre anni di pagare il canone o se fosse il fondo notabilmente deteriorato";

*Għar-rigward tal-inadempjenza tal-obligu tal-benefikati, din il-kwistjoni* ġiet studjata profondament minn Francesco Duscio fit-trattat magħruf tiegħu "Della Enfiteusi" (ed. 1882). Dan it-trattat hu bażat fuq il-liġijiet tar-Renju "Delle Due Sicilie", li fuqhom (salv dak li sejjer

jingħad il-quddiem) immodella ruħu l-leġislatur tagħna, speċjalment għal dak li jirrigwarda d-dispożizzjonijiet dwar l-enfitewsi. Issa, f'dawk il-liġijiet ukoll, bħal fil-liġi tagħna, kien hemm l-art. 1136 u 1137, li jikkorrispondu għall-imsemmija artikoli 1111 u 1112 tal-Kodiċi Ċivili Malti, fis-sens illi l-kondizzjoni riżoluttiva hi dejjem sottintiża fil-kuntratti sinallagmatiċi, u li, meta dik l-kondizzjoni tavvera ruħha, il-kreditur tal-obligazzjoni għandu x-xelta li, jew jitlob l-eżekuzzjoni tal-obligazzjoni, jew ix-xoljiment tal-kuntratt. Hekk ukoll, bħal fil-liġi tagħna, l-azzjoni tar-riżoluzzjoni ta' enfitewsi u devoluzzjoni tal-fond kienet provvduta (fin-nuqqas, s'intedi, ta' patt espress fil-kuntratt għal każijiet oħra) fil-każ ta' mankanza ta' ħlas taċ-ċens għal tliet snin u ta' ħsara kbira kaġunata fil-fond. Id-differenza bejn dik il-liġi u l-liġi tagħna (u fuq din id-differenza mportanti l-Qorti terġa tirritorna aktar il-quddiem) hi din illi f'dik il-liġi l-obligu li jiġi miljorat il-fond enfitewtiku hu testwalment impost mill-istess liġi, mid-definizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi, b'mod illi f'dik il-liġi l-obligu tal-miljoramenti hu tal-istess essenza tal-kuntratt, bħal ma hu l-obligu tal-ħlas taċ-ċens. B'dan kollu l-awtur fuq imsemmi jgħallem, b'argumenti li fil-fehma tal-Qorti huma rrefragabbli, illi fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tal-obligu tal-miljoramenti l-konċedent ma għandux dritt jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-fond;

Il-Qorti jidhrilha li hu utili li tiċċita testwalment, xi ftit fit-tul, dak li jgħid (§ 120-121, p. 96-99 passim):— "Ma qual pena soffrirà l'enfiteuta se non effettuasse siffatti utili miglioramenti inculcati dal-nostro articolo 1678? Non al certo la caducità del suo diritto enfiteutico, ordinata dalla legge nel caso di notevoli deterioramenti; poichè, non potendosi dai magistrati infliggere siffatta pena se sia tenue la deteriorazione, molto meno ciò si potrà quando questa non avvenga; or nessun dubbio che chi non migliori una cosa, nel senso di non apportarle utilità, non per questo le recherà deterioramento. Ci si dirà, forse, che abbia diritto il concedente di ottenere la risoluzione del contratto enfiteutico nel caso di non eseguito miglioramento del fondo giusta l'articolo 1137, prescrivente che nei contratti sinallagmatici l'inadempimento dell'obbligazione mena seco la tacita condizione risolutiva? Noi allora risponderemo che

siffatto scioglimento dell'enfiteusi non può aver qui sede, per le seguenti ragioni. Quantunque sia innegabile che il concessionario col solo fatto di ricevere ad enfiteusi l'altrui fondo contrae, mercè il disposto della legge, l'obbligazione di migliorarlo, nell'egual modo che la contrarrebbe per apposita convenzione, non segue da ciò che l'inadempimento di costui potrà venir punito con la risoluzione del contratto. Il citato articolo 1137 (art. 1112 Kodiċi Tagħna), contenendo regole generali, ceder deve il luogo alle peculiari disposizioni in proposito";

L-awtur isemmi hawnhekk żewġ raġunijiet. L-ewwel waħda, li tapplika perfettament għal-liġi tagħna, hi illi l-liġi tgħid ċar illi r-riżoluzzjoni tal-enfitewsi (ħlief fil-każ ta' nuqqas tal-ħlas taċ-ċens) tingħata fil-każ li l-fond ikun ġie "konsiderevolment deterjorat". "Laonde, se la caducità, che sinonimizza nel presente caso con la risoluzione del contratto, può chiedersi per la notabile deteriorazione, e non già per la mancanza di miglioramento, è conseguenza che l'articolo 1137 sia qui inapplicabile, e che quindi invocarsi non possa la risolutiva condizione";

Duscio jikkonkjudi illi. fin-nuqqas ta' adempiment talobligu tal-benefikati sew jekk impost mil-liġi kemm jekk assunt bil-kuntratt, iżda "bla patt espress" tar-riżoluzzjoni, ir-rimedju tal-koneċedent hu dak kontemplat mill-art. 1096 ta' dawk il-liġijiet, korrispondenti għall-art. 1170 tal-Kodiċi Tagħna li jipprovdi illi l-inadempjenza tal-obligazzjoni "di fare", bħal ma hi dik tal-miljoramenti, tagħti d-dritt lillkonċedent li jitlob li jiġi hu stess awtorizzat mill-Qorti, finnuqqas tal-enfitewta, li jagħmel hu stess dawk il-miljoramenti bi spejjeż tal-enfitewta, salva wkoll l-azzjoni għaddanni jekk ikun il-każ;

L-istess dottrina hi abbraċċata minn Nicol Uzzo (Trattato sull'Enfiteusi, ed. 1859, § 721, p. 699), li, għad li jsemmi illi l-ġurisprudenza antika kienet f'sens kuntrarju, b'dan kollu jafferma illi d-"dominus" ma jistgħax jippretendi d-devoluzzjoni tal-fond jekk l-enfitewta ma jimmiljoraħx, għax is-soluzzjoni kuntraria tkun inkompatibbli mad-dispożizzjoni tal-liġi li tikkonċedi l-azzjoni ta' devoluzzjoni fil-każ biss li l-enfitewta jiddanneġġja notevolment il-

fond, u "se l'enfiteuta non migliora il-fondo, questo resta nel suo antico valore, senza che si potesse dire deteriorato, cioè a dire, perduto notabilmente di valore";

L-argumenti li fuqhom hi bażata din is-soluzzjoni jgħoddu kollha kompletament għal-liġi tagħna. Kif ġa ntqal, id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet "Delle Due Sicilie", kommentati mill-awturi fuq ċitati, jaqblu perfettament, għal dik li hi s-sostanza rilevanti tagħhom, mad-dispożizzjonijiet tal-liġi tagħna, fuq ukoll imsemmija. Iżda, kif ġie aċċennat, bejn dawk il-liġijiet u l-liġi tagħna hemm differenza mportanti fid-definizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi, li tirrendi l-istess soluzzjoni, jekk xi ħaġa, applikabbli "a fortiori" għal-liġi tagħna. F'dawk il-liġijiet (art. 1678) l-enfitewsi hi definita bħala "un contratto in virtù del quale si concede un fondo coll'obbligo di migliorarlo e di pagare in ogni anno una determinata prestazione, che si dice canone, o in denaro, o in derrate, in ricognizione del dominio del concedente". F'dawk il-liġijiet, mela l-obligu tal-miljorament tal-fond hu element essenzjali tal-kuntratt, parti mill-istess definizzjoni tiegħu, b'mod li mingħajru l-kuntratt ma jibqgħax enfitewsi. Il-leġislatur tagħna, b'dak il-mudell quddiemu, deliberatament ommetta dak ir-rekwiżit fid-definizzjoni tal-kuntratt fil-liġi tagħna, mhux, kif forsi xi ħadd jista' jaħseb, għax il-konċett tal-miljorament hu impliċitu fl-istess kuntratt u fl-oriġini etimoloġika tal-kelma "enfitewsi". Iżda, jerġa jingħad, deliberatament, għaliex ma riedx li dak ir-rekwiżit ikun neċessarjament element u kondizzjoni essenzjali jew naturali ta' dan il-kuntratt. Minn dan l-aspett, dak li jingħad mill-kommentaturi ta' liġijiet oħra, anki dawk tal-liġijiet "Delle Due Sicilie", jew dawk tal-Liġi Taljana, li wkoll fl-art. 1556, tinkludi dak l-obligu fid-definizzjoni tal-kuntratt, irid jittieħed b'ċirkospezzjoni; għaliex, s'intendi, huwa ovvju illi l-Qrati Maltin, fl-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-liġi maltija, ma jistgħux jinjoraw jew ma jagħtux il-piż kollu li jmiss lit-tibdil mill-mudelli li l-leġislatur malti ntroduċa meta kkompila l-liġi tagħna. Ġie sewwa osservat fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, riportata fil-Vol. XXXIII-II-299, illi "għalkemm fil-prattika u fl-oriġini tal-enfitewsi kien jidħol l-obligu tal-miljoramenti, u prattikament l-enfitewsi kienet tingħata għal dak l-iskop, eppure skond il-liġi tagħna dan l-obligu

ma *jeżistix* jekk ma jkunx hemm fil-kuntratt patt espress, u l-obligu mhux ta' essenza tal-kuntratt";

Jekk wieħed iħares lejn il-liġi tagħna, dan li ntqal jirriżulta *manifest, mhux biss mill*-ommissjoni deliberata talkliem fuq imsemmi mid-definizzjoni mogħtija fis-subart. (1) tal-art. 1576, *iżda anki minn* dispożizzjonijiet oħra talistess liġi, li bħalhom ma kienx hemm u ma hemmx filmudelli;

Storikament, l-enfitewsi kienet tingħata għall-artijiet *inkolti, u għal żmien bi ħlas żgħir*, appuntu biex jiġu koltivati u benefikati. It-tornakont tas-sid kien appuntu fl-aspettattiva *li hu jieħu lura l-art* fit-tmiem tal-enfitewsi, jew fil-każ ta' devoluzzjoni, bil-valur akbar li tkun saret tiswa minħabba l-benefikati. *Għalhekk il-kanone* kien ikun żgħir, u l-funzjoni tiegħu kienet dik li jirrikonoxxi d-dominju superjuri tas-sid. Iżda l-leġislatur tagħna, fit-*tieni* subartikolu tal-art. 1576, applika d-dispożizzjonijiet tal-enfitewsi anki meta ċ-ċens ikun meqjus fuq il-valur tal-frottijiet tal*fond. Non ostante* illi l-*kanone miftiehem* ikun jikkorrispondi għall-valur plateali tal-fond "kif inhu", il-kuntratt, *salvi biss id-dispożizzjonijiet* tal-art. 1577-1580, ikun enfitewsi jekk il-partijiet imsemmuh hekk. Dan hu ribadit flart. 1580(2), *li jgħid illi, meta t-titolu* mogħti lill-kuntratt hu dak ta' enfitewsi, hu jitqies li hu tali non ostante l-qosor taż-żmien li għalieh jiġi magħmul, u *huma x'inhuma* l-partijiet tal-ftehim. U fis-subart. (1) tal-istess artikolu jingħad illi, meta l-kuntratt hu għal iżjed minn sittax il-sena u taħt *kondizzjonijiet* li jixbħu lil dawk kontemplati f'dan it-Titolu, il-kuntratt jitqies ta' enfitewsi, għalkemm il-partijiet *ikunu semmewh "kiri"*;

Fi Franza wkoll, *kif josserva l*-Laurent (Vol. VIII, § 346), l-enfitewsi mal-kors taż-żmien bidlet il-karattru aktar antik tagħha, b'mod illi l-idea tal-*miljorament ma baqgħetx iżjed* il-karatteristika essenzjali ta' dak il-kuntratt. Speċjalment, mbagħad, bil-konċessjonijiet ta' subenfitewsi, bosta *drabi jiġri illi* l-*uniku skop* tal-*konċessjonijiet ripetuti* jkun mhux ħlief l-ispekulazzjoni fuq il-valur tal-art, konsistenti *fl-awment taċ-ċens*, bla ebda idea tal-miljorament fl-interess tal-padrun dirett (kif appuntu ġara fil-każ pre-

żenti), u l-obligu tal-miljoramenti jista' jkollu biss funzjoni ta' garanzija tal-ħlas taċ-ċens;

Il-Qorti, naturalment, mhix tgħid illi l-patt tal-miljoramenti ma jistgħax ikun utili, jew anki mportanti; dak li qegħdha tgħid hu illi dak il-patt mhux konnaturali jew tal-essenza tal-kuntratt;

Issa, l-argument tal-Qorti hu dan. Jekk, skond id-dottrina fuq ċitata, il-patt kommissorju taċitu tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi ma japplikax fil-każ ta' inadempjenza tal-obligu tal-benefikati f'sistema ta' liġijiet fejn dak l-obligu hu ta' essenza tal-kuntratt u mpost espressament mill-istess liġi, oltre talvolta, anki mill-konvenzjoni, "quanto magis" ma għandux japplika fis-sistema tal-liġi tagħna, fejn dak l-obligu jeżisti biss jekk ikun espressament assunt fil-konvenzjoni, u meta hu hekk assunt jikkostitwixxi biss patt aċċessorju, u mhux tal-essenza tal-kuntratt?

Issemma diġà li soluzzjoni kuntrarja ġġib il-liġi f'anomalija. Fost l-obligi tal-enfitewta fil-liġi tagħna żgur li ma hemmx obligu aktar essenzjali u fondamentali minn dak tal-ħlas taċ-ċens. Obligu ieħor, ukoll fondamentali, hu dak illi l-enfitewta ma jagħmelx ħsara fil-fond, jew fil-benefikati li jkunu saru. B'dan kollu (dejjem fin-nuqqas ta' patt xort' oħra espress) il-liġi, b'ex tawtorizza r-riżoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-fond fil-każ ta' ksur ta' dawk l-obligi, tirrikjedi illi n-nuqqas ta' ħlas ikun jammonta għal tliet annati ta' ċens, jew illi l-ħsara kaġunata tkun kbira. Nuqqas ta' entità iżgħar ma jagħtix lok għal dik l-azzjoni. U anki meta hemm lok għal dik l-azzjoni, sija fil-każ il-wieħed u l-ieħor, l-enfitewta għandu dritt għall-ħlas tal-benefikati li jkun għamel fil-fond sal-ammont tal-"plus valenza". Gie anki ritenut illi d-dritt tal-enfitewta għall-ħlas tal-benefikati li jkun għamel fil-fond jikkompeti lilu anki meta d-devoluzzjoni fil-każ ta' nuqqas tal-ħlas taċ-ċens tiġri bis-saħħa tal-patt kommissorju espress;

Issa, kieku kellu jiġi ritenut illi hemm lok għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-fond bis-saħħa

tal-patt kommissorju taċitu taħt id-dispożizzjoni ġenerali dwar l-obligazzjonijiet anki fil-każ ta' *inadempjenza* oħra, mhux biss dik id-dispożizzjoni ġenerali tiġi tipprevali fuq dispożizzjoni speċjali konfliġġenti, u dan kontra r-regoli tal-*interpretazzjoni*, iżda talli, bħala konsegwenza, il-komminatorja tal-kaduċità tiġi applikata għall-infrazzjonijiet bil-fors anqas essenzjali u fondamentali minn dawk li għalihom il-liġi speċjali tikkommina dik il-piena; u per dippjù dik il-komminatorja tiġi applikata b'mod aktar sever, ċjoè mingħajr ebda ħlas tal-benefikati, billi dan ma jsirx ħlief fil-każ ta' devoluzzjoni fil-każijiet kontemplati fl-art. 1605 u 1606, u mingħajr ir-rimedji l-oħra mogħtija *lill*-kredituri tal-enfitewta u persuni oħra nteressati fl-art. 1608;

Ċertament, fil-każ preżenti ma setgħax *ikun hemm* kwistjoni ta' ħlas għall-benefikati, għax il-benefikati ma sarux; iżda l-Qorti qegħdha hawnhekk teżamina l-prinċipju. Jekk jiġi ritenut *illi, non ostante* n-nuqqas ta' patt espress, il-konċedent għandu dritt, bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu, jitlob ir-riżoluzzjoni u d-devoluzzjoni fil-każ ta' *inadempiment* tal-obligu tal-benefikati, ma jidher li jkun hemm ebda raġuni għaliex l-istess dritt ma jkunx jispetta lilu wkoll fil-każ ta' inadempjenza ta' obligi jew pattijiet oħra; f'liema każijiet javveraw ruħhom appuntu l-inkongruwenzi hawn fuq prospettati;

Il-korrettezza tal-konklużjoni li waslet fiha l-Qorti tidher illustrata jekk l-artikolu tal-liġi tagħna dwar id-devouzzjoni fil-każ ta' deterjorament gravi tal-fond jiġi kontrastat mal-art. 1565(2) tal-Kodiċi Taljan antik. Dan jiddisponi *illi* jkun hemm lok għad-devoluzzjoni "se l'enfiteuta *deteriora il fondo o non adempie l'obbligazione di migliorarlo*". Dan jillustra żewġ ħwejjeġ: l-ewwel, illi n-nuqqas tal-għemil tal-benefikati mhux l-istess ħaġa u ma jekwivalix għal danneġġjament; u t-tieni, illi, biex id-devoluzzjoni tapplika fil-każ ta' nuqqas ta' benefikati (ankorkè fil-liġi taljana l-obligu tal-benefikati hu mpost bl-istess definizzjoni tal-kuntratt) tqieset meħtieġa dispożizzjoni espressa tal-liġi, għalkemm anki fil-Kodiċi Taljan hemm il-preżunzjoni, bħal fil-liġi tagħna tal-kondizzjoni riżoluttiva taċita fil-kuntratti sinallagmatiċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti hi ta' fehma illi l-azzjoni għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni talfond minħabba inadempjenza tal-obligu tal-benefikati, finnuqqas ta' patt riżoluttiv espress, ma tikkompetix lill-konċedenti skond il-liġi. L-azzjoni li tikkompeti hi oħra;

Ikkunsidrat;

Imma anki kieku, għall-grazzja tal-argument, kellu jingħad illi din l-azzjoni in ġenerali tikkompeti, il-Qorti mhix ta' fehma li l-atturi huma ntitolati għaliha fiċ-ċirkustanzi tal-każ preżenti;

Ġa ġie rilevat illi l-atturi mhumiex il-padruni diretti tal-fondi in kwistjoni, iżda enfitewti. Is-subkonċessjoni li huma għamlu lill-konvenut ma kellhiex bħala skop ħlief illi huma jassiguraw profitt fuq ir-rata taċ-ċens. Apparti minn natura tal-obligu tal-benefikati in ġenerali, diskussa qabel f'din is-sentena, il-patt stipulat fil-każ preżenti ma kienx, fiċ-ċirkustanzi partikulari, ta' tali mportanza li għandu jagħti lok għar-riżoluzzjoni tal-kuntratti bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu. L-unika raġuni li, ripetutament, semma l-attur Joseph Demicoli fix-xhieda tiegħu fol. 39-41, għaliex stipulaw l-obligu tal-benefikati fil-kuntratti mal-konvenut, kienet illi huma stess (ċjoè l-atturi) kienu wkoll obligati li jagħmlu benefikati fil-kuntratt oriġinarju li kellhom mal-padruni diretti. Iżda din ir-raġuni tinsab distrutta flaħħar parti ta' dik l-istess xhieda, fejn Demicoli jistqarr illi l-benefikati li saru huma ta' valur superjuri minn dak li huma rabtu ruħhom li jagħmlu. Dak inhar li kkonċedew l-art lill-konvenut "kien hemm aktar benefikati" (fol. 41). Ebda nteress partikulari ieħor ma ġie mill-atturi suġġerit. Birrispett kollu biex tingħata l-kundanna estrema tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt ma hux biżżejjed li jingħad illi "l-atturi stipulaw favur tagħhom dan id-dritt (tal-benefikati) quddiem il-konvenut fil-kuntratt subenfitewtiku u l-konvenut għandu jibqa' jirrispettah sakemm ma jkunx spiċċa bilvolontà tal-istess atturi". Hu veru bla dubju illi l-konvenut hu obligat li jirrispetta kwalunkwe patt ieħor, hu liema hu; iżda dan ma jfissirx bilfors illi talli s'issa naqas li josservah, għandu isofri r-riżoluzzjoni tal-kuntratti. Infatti, ma jidherx li hemm dubju illi r-riżoluzzjoni bis-saħ-

ħa tal-patt *kommissorju taċitu* ma tingħatax ħlief meta l-inadempiment hu gravi u l-patt inadempjut hu ta' tant importanza li jirrifletti fuq *il-prestazzjoni* prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt. Kif tesprimi ruħha d-dottrina u l-ġurisprudenza, jeħtieġ, biex tingħata r-riżoluzzjoni, li jkun hemm inadempiment ta' kondizzjoni essenzjali (cfr. Fadda, art. 1165, §223, 224, 225, 226 et seq.) Fil-każ preżenti, *kif ġa ntqal, din il-Qorti tikkunsidra* illi l-patt *in* kwistjoni ma kienx essenzjali għall-finijiet tal-atturi u għall-eżistenza u stipulazzjoni *tal-kuntratti. In* kwantu l-benefikati setgħu kienu rikjesti mill-atturi bħala garanzija għall-ħlas taċ-ċens, dan hu assigurat minħabba l-*indiviżibbilità*, mill-bini l-ieħor li sar fuq porzjonijiet oħra tal-istess art. Anqas għandu jintesa illi l-appellant ġie espressament *rikonoxxut* mill-padruni diretti. L-appellati ma baqgħalhomx relazzjoni mal-art ħlief li jdaħħlu l-awment taċ-ċens;

Dan ma għandux, naturalment, jiftiehem bħal li kieku l-*Qorti kienet qegħdha b'xi mod* tiskolpa lill-konvenut għan-nuqqas li għamel, jekk kien in kolpa. Dak li l-Qorti qegħdha tagħmel hu biss *li* tirritjeni *illi, anki* kieku kellu jiġi ritenut illi l-patt kommissorju japplika in ġenerali — dak li, kif intqal fuq, il-Qorti ma tirritjenix—in-nuqqas tal-konvenut ma jolqotx patt tal-kuntratt li fiċ-ċirkustanzi partikulari kien essenzjali. u kwindi tali li għandu jġib għar-*riżoluzzjoni tal-kuntratti.* Dan *ma* jfisserx *illi* l-atturi *ma* jistgħux jinqdew. jekk jidhrilhom, b'rimedji oħra spettanti *lilhom skond il-liġi;*

Għal dawn il-motivi, *din il-Qorti* tiddeċidi b'illi, bla ma tidħol fi kwistjonijiet oħra. tilqa' l-appell. tirrevoka s-sentenza apellata. u tiċħad it-talbiet tal-atturi *kif* proposti; salva u mpreġudikata kull azzjoni oħra li tista' tmiss lill-atturi skond il-liġi. L-ispejjeż kollha. minħabba ċ-ċirkustanzi, *jibqgħu mingħajr* taxxa.

---

**Tmiem tat-Tieni Sezzjoni**
**tal-Ewwel Parti**
**tal-Volum XLVI.**

---