17 ta' Ottubru, 1962
Imħallef:—
Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.,
Joseph Micallef
versus
Joseph Sciberras

Enfitewsi — Morożità fil-Ħlas taċ-Ċens — Devoluzzjoni tal-Fond — Miljoramenti — Art. 1605 u 1611 tal-Kodiċi Ċivili.

Meta l-kawsola riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika, il-Qorti ma tistgħax tagħti lill-enfitewta żmien biex jippurga l-mora, u l-fond għandu jintradd lill-padrun dirett flimkien mal-miljoramenti li jkunu saru fih, tkun xi tkun ix-xorta tagħhom; iżda din id-devoluzzjoni ssir billi l-padrun dirett iħallas il-kumpens kif stabbilit mil-liġi għal dawk il-miljoramenti; liema kumpens huwa dovut anki jekk id-devoluzzjoni ssir minħabba deterjorazzjoni tal-fond.

Għax ma hemmx ebda kontradizzjoni bejn il-patt riżoluttiv espress u l-obligu tal-ħlas tal-kumpens għall-miljoramenti, billi dak il-patt jimplika biss rinunzja għall-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, u mhux ukoll rinunzja għad-dritt ta' rimbors tal-istess miljoramenti.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tal-4 ta' April 1960 (dok. A), anness, l-

attur ikkonċeda lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi perpetwa porzjoni diviża b'ħajt tas-sejjiegħ tal-għalqa msejħa "tal-Miksura", fil-kuntrada "tal-Balal", limiti ta' Birkirkara, tal-kejl l-imsemmija porzjoni ta' ċirka tomna żewġ sigħan u disgħa kejliet, u tikkonfina mill-punent ma' Via Gargur, mil-lvant ma' beni tal-Konti Caruana Gatto, mit-tramuntana ma' beni tal-konċedenti, u minn nofs inhar ma' beni ta' Lazzaro Schembri, u dan biċ-ċens ta' £17 fis-sena, li beda mill-ġurnata tal-kuntratt, u pagabbli bis-sena bil-quddiem; u billi ġie bl-imsemmi kuntratt stipulat bejn il-konċedenti li f'każ ta' morożità fil-ħlas tal-imsemmi ċens għal tliet snin, jew f'każ li l-konvenut jibqa' debitur f'ammont korrispondenti, l-attur ikollu d-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni tal-enfitewsi u l-imsemmi fond jiddevolvi "ipso jure" f'idejn l-istess attur, flimkien mal-benefikati li jkunu saru fuqu, mingħajr ebda obligu ta' kumpens, wara però li l-attur ikun ta pre-avviż bil-miktub inutilment lill-konvenut ta' xahar żmien għall-purgazzjoni tal-mora; u billi l-konvenut baqa' morus fil-ħlas ta' tliet snin ċens, għalkemm ġie lilu mogħti mill-attur pre-avviż bl-ittri tal-15 ta' Mejju 1962 u tal-5 ta' Ġunju 1962, u anki bl-ittra uffiċjali tad-19 ta' Ġunju 1962; talab li, għar-raġunijiet fuq imsemmija, jiġi minn din il-Qorti riżolut il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li sar fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut tal-4 ta' April 1960, u per konsegwenza l-konvenut jiġi kundannat minn din il-Qorti jirritorna u jirretroċedi favur l-attur l-imsemmija porzjoni diviża tal-għalqa msejħa "Il-Miksura" fuq deskritta, u jħalliha libera favur tiegħu flimkien ma' kull benefikati li l-konvenut għamel fuqha, u jiġi nominat nutar għall-publikazzjoni tal-kuntratt opportun u kuraturi biex jirrappreżentaw lill-kontumaċi. B'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-attur u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Ġunju 1962, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-attur, b'ministeru tal-att publiku magħmul għand in-Nutar Dottor Angelo Sammut fl-4 ta' April 1960, ikkonċeda lill-konvenut, b'titolu ta'

enfitewsi perpetwa mill-jum tal-att imsemmi, porzjoni diviża b'ħajt tas-sejjiegħ tal-għalqa msejħa "Il-Miksura", kuntrada "tal-Balal", limiti ta' Birkirkara, tal-kejl dik l-istess porzjoni ta' ċirka tomma, żewġ sigħan u disgħan kejliet (T1. M2. M9), bil-konfinazzjoni msemmija fl-istess att u bil-pattijiet hemm ukoll imsemmija, u partikolarment biċ-ċens annwu ta' £17, li kellhom jitħallsu bil-quddiem, u bid-dekadenza "ipso jure" fil-każ ta' morożità tal-enfitewta fiċ-ċens ta' tliet snin jew ammont korrispondenti tal-art imsemmija flimkien mal-benefikati li saru fuqha mingħajr ebda obbligu ta' kumpens; però, dan wara li l-istess konċedent ikun ta' pre-avviż bil-miktub inutilment lill-enfitewta ta' xahar żmien għall-purgazzjoni tal-mora;

Illi mill-prova li nstemgħet u mill-ittra uffiċjali tad-19 ta' Ġunju 1962 jirriżultaw rispettivament in-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens ta' tliet annati kif ukoll il-pre-avviż konvenut espressament lill-konċessjonarju biex iħallas u fiż-żmien ta' xahar jippurga l-mora — dak li l-konvenut ma jirriżultax li għamel;

Illi l-klawsola riżoluttiva espressa kontenuta fil-konsaput kuntratt hija maħsuba fl-art. 1605 Kap. 23 (bażat fuq il-L. 2 Codex De Jure Emphyt.); bil-varjanti tal-pre-avviż. F'każi simili, il-Qorti lanqas tista' tirrendi operattiv l-art. 1607(2) tal-Kodiċi Ċivili. Jingħad però, dwar il-miljoramenti, li mentri l-art. 1605 Kap. 23 jgħid li bid-devoluzzjoni jeffettwa ruħu wkoll ir-radd tal-miljoramenti, u l-art. 1611(1) tal-istess Kodiċi jgħid li dak ir-radd isir bla kumpens tal-miljoramenti, ikunu x'ikunu x-xorta tagħhom, eppure dan l-aħħar artikolu msemmi jammetti dak il-kumpens jekk id-devoluzzjoni ssir għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-art. 1605 (nuqqas ta' ħlas ta' tliet annati jew import ekwivalenti) u 1606 (imħabba deterjorazzjoni tal-fond) tal-istess Kodiċi; u fl-istess art. 1611(2) Kap. 23 il-leġislatur jiddetermina l-mod tal-ħlas tal-kumpens;

Ġie deċiż (Appell 16 ta' Marzu 1894 in re "Vella vs. Despott nomine") li dwar il-miljoramenti, skond il-ġurisprudenza prevalenti ta' allura, kien dispost li meta l-istess miljoramenti jkunu jikkonsistu f'edifizji jew ħwejjeġ oħra ta' valur kbir, nonostanti s-soliti klawsoli ta' devoluzzjoni

fis-sens li l-miljoramenti għandhom imorru a benefiċċju tal-padrun dirett, fin-nuqqas ta' patti speċjali jibqgħu a favur ta' min ikun għamel l-istess miljoramenti u l-eredi tiegħu. Jingħad ukoll li ġie mfisser mill-ġurisprudenza tagħna illi ma hemm ebda kontradizzjoni bejn il-patt riżoluttiv kontemplat fl-art. 1605 tal-Kodiċi Ċivili u l-art. 1611(2) tal-istess Statut; l-għaliex dak il-patt kommissorju espress jimplika biss rinunzja għall-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora, iżda mhux rinunzja għad-dritt tar-rimbors tal-istess miljoramenti (ara Prim'Awla Ċivili 31 ta' Mejju 1894 "Agius vs. Caruana Scicluna"; Prim'Awla Ċivili 9 ta' April 1902 "Attard Montalto nomine vs. Ardoino nomine"; Prim' Awla Ċivili 26 ta' Frar 1921 "Lia vs. Frendo nomine et."; Prim'Awla Ċivili 27 ta' Marzu 1952 "Aquilina vs. Abela");

Illi kwindi, dwar il-miljoramenti ta' valur, lill-konvenut tibqa' riżervata kwalunkwe azzjoni;

Għalhekk;

Taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi, u tikkundanna lill-konvenut jirritorna l-art in kwistjoni bil-miljoramenti; salva r-riżerva lill-konvenut dwar il-kumpens ta' dawk il-miljoramenti li jeżistu u jekk huma ta' valur kbir; u għall-finijiet tal-publikazzjoni tal-att opportun tinnomina lin-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, li għandu jippublika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu fil-31 ta' Ottubru 1962, fit-3 p.m. u bħala kuratur li jirrappreżenta lill-kontumaċi tinnomina lill-Avukat Dottor Michael Refalo;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut.