16 ta' Marzu, 1964.

Imħallfin:

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

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Nutar Dottor Joseph Raymond Grech

versus

Onor. Prof. John Cremona B.A., LL.D., D.Litt., (Rome), B.A. Hons., (Lond.), Ph.D., (Lond.), F.R.Hist.S. fil-kwalità tiegħu ta Attorney General.

Ċessjoni ta' Lokazzjoni — Insinwa — Art. 50 (1) u 133 Tal-Kap. 92.

Kuntratt ta' ċessjoni ta' lokazzjoni għal qtuħ tal-ġebel ma hix insinwabbli għax jista' jiġi kunsiderat bħala rendita ta' oġġett mobili.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors tal-imsemmi Dottor Grech tat-18 ta' Diċembru 1963 li biħ wara li ippremetta illi in data tal-31 ta' Diċembru, 1962, l-esponent irċeva att ta' ċessjoni ta' lokazzjoni ta' għalqa biex tiġi sfruttata bħala barriera.

Illi fil-visita tal-attijiet tat-tieni semestru tas-sena 1962 il-Qorti tar-Reviżjoni tal-attijiet notarili kkundannat l-esponent għal penali ta' nofs lira u ordnatlu jinskrivi l-att għall-insinwazzjoni għaliex l-istess Qorti b'degriet tat-8 ta' Novembru 1963, ikkunsidrat illi l-att huwa suġġett għal inskrizzjoni in bażi għall-artikolu 50(1) tal-liġi Notarili (Kap. 92).

Illi l-esponenent iħoss ruħu aggravat u interpona appell lill dina l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravju huwa evidenti għar-raġunijiet segwenti:—

Illi l-lokazzjoni anki għal skopijiet ta' barriera ma timportax trasferiment tal-proprietà u l-anqas ta' drittijiet reali stante li hija ta' dritt personali u l-artiklu fuq imsemmi jikkuntempla "any act inter vivos transferring the ownership of immovable property or other real rights over such property."

Talab illi l-imsemmi degriet limitatament għall-imsemmija kundanna jiġi minn dina l-Onorevoli Qorti revokat bl-ispejjeż kontra l-appellat.

Rat ir-risposta tal-intimat nomine li biha qal li qabel xejn jidher opportun li l-appellant jesebixxi l-att ta' ċessjoni relativ wara li rriserva li jagħmel kwalunkwe osservazzjoni ulterjuri fil-meritu;

Rat id-dokumenti esibiti;

Ħadet konjezzjoni tal-proċedura;

Trattat l-Appell.

Mill-atti tal-proċedura in kwistjoni jirriżulta li n-Nutar rikorrenti fil-31 ta' Diċembru 1962 ippubblika att li minnu jidher li l-komparenti f'daka l-att, Carmelo Sammut biegħ u trasferixxa mill-jum tal-att il-quddiem lill-komparenti l-ieħor Anthony Theuma, li aċċetta jixtri u jakwista, nofs ndiviż mill-qbiela (gabella) tal-art imsejħa "tar-Kamilja" limiti tal-Ħal-Kirkop f'daka l-istess att ndilata bil-kapa-

ċita u konfini tagħha u li kienet qegħda tiġi sfruttata bħala barriera, liema art kienet ġiet imqabbla lill-venditur flimkien ma ċertu Benedetto Theuma mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta bil-Kuntratt hemm ukoll imsemmi lil-blat imsemmi fl-istess qbiela nkluż fl-istess bejgħ it-truck numru 27034 tal-marka "Bedford Perkins" b'mod tali li l-istess Anthony Theuma kellu jidħol f'dak kollu li kellu l-komparenti Sammut flimkien ma ħu l-istess kompratur fuq imsemmi. Il-bejgħ sar bil-prezz mħallas fuq l-att tas-somma ta' mitejn u għoxrin lira (£220) u bid-dikjarazzjoni espressa mill-parti tal-kompratur li huwa kien jaf bil-pattijiet kollha stipulati bejn il-Kurja u Sammut u Benedetto Theuma u bl-assunzjoni ta' l-obligu li jonora dawk l-istess patti u b'dikjarazzjoni oħra mitluba mil-liġi u tal-boll u l-ispejjeż li ma jinteressawx il-kwistjoni odjerna.

Illi meta dana l-kuntratt ġie quddiem il-Qorti tar-Reviżjoni tal-attijiet notarili preseduta minn maġistrat wieħed, l-att imsemmi, li kien iġib in-numru ta' ordni 144 fil-minutarju u li ġie ikkwalifikat bħala ċessjoni ta' lokazzjoni ġie ritenut bħala trasferiment ta' proprietà jew aħjar bħala trasferiment ta' dritt reali u fid-degriet tagħha tat-8 ta' Novembru, 1963 u fuq l-allegat nuqqas li n-Nutar appellanti ma ppreżentax in-nota tal-insinwazzjoni tiegħu, liema insinwazzjoni, milli jidher, ma saritx in forza ta' l-artiklu 50(1) u 133 tal-Kap. 92 l-istess nutar ġie kundannat għall-amenda ta' għaxar xelini (10/-).

Ikkunsidrat:—

Illi skond l-artikolu 50(1) tal-Kap. 92 il-liġi timponi lin-Nutari Pubbliċi l-obbligu li fi żmien ħmistax il-ġurnata mid-dati tal-atti li hija issemmi f'daka l-istess artikolu. li jagħtu nota lid-Direttur tar-Reġistru Publiku ċioe dika li

komunement tissejjaħ fil-parlata ta' kuljum mil-legali bħala l-insinwazzjoni ta' dawk l-istess atti. L-att "dequo agitur" ġie ritenut mill-Qorti li minnha hemm appell li jidħol taħt l-ittra (a) ta' daka l-istess artiklu fuq ċitat u ċioe "att inter vivos" li jittrasferixxi l-proprietà ta' immobbili sew jeddijiet reali fuq dik il-proprietà.

Illi mhux ozjuż li jingħad preliminarment li l-oġġett tal-kuntratt in diskussjoni hija parti indiviża ta' biċċa art gabellata intiża "għall-isfruttament bħala barriera" naturalment tal-ġebel jew taż-żrar u dina il-Qorti qiegħda tagħmel dina il-presuppuzjoni l-għaliex fil-kuntratt in kwistjoni ma jingħad xejn hux ta' ħaġa jew oħra minn dawk il-materji imma liema skop ma jalterax il-kwistjoni li sorġjet, b'dana li daka l-isfruttament għandu ikun konformi għall-kuntratt oriġinali magħmul mill-venditur u ħaddieħor mal-konċedenti permezz tan-Nutar Joseph Spiteri (recte) Salvatore Abela xi tliet snin qabel l-att in kwistjoni, liema indikazzjoni ta' żmien għandu aktar konettament u kellu jkun is-17 ta' Ottubru 1950 skond id-dokument preżentat mir-rikorrenti llum stess.

Illi dana l-att ġie nomenklat min-Nutar appellanti bħala "ċessjoni ta' lokazzjoni" imma il-ġjurisprudenza tagħna ġeneralment tinklina biex tirritieni dak l-istess kuntratt bħala vendita (ara Vol. XXXI P. III p. 167 — XVIII P. I p. 81 — XXVI P. I p. 488 — XIX P. I p. 7 ara kontra l-unika sentenza tal-kollezzjoni fil-Vol. III p. 514 fejn l-att ġie imsemmi bħala lokazzjoni imma għandu jiġi notat li ma ġietx solevata u diskussa il-kwistjoni tal-karattru taloperazzjoni).

Illi in sosten tal-ġjurisprudenza tagħna li tikkunsidra dina l-operazzjoni bħala vendita jista' jingħad li mentri fil

kuntratt lokatizju il-ħaġa lokata "in eodem statu maneat" mentri fil-kuntratt fejn jiġi pattwit il-qtugħ tal-ġebel s-sostanza tal-ħaġa tiġi b'mod ċar mutata u l-istess ma tibqax immutata bħal fil-każ ta' kiri u kwindi huwa ġuridikament eżatt li jingħad li ċ-ċessjoni tad-dritt tal-qtugħ tal-ġebel huwa in każi għalhekk ritenut xi drabi vendita.

Illi jibqa' għal din il-Qorti tgħid jekk l-operazzjoni tista' tkun vendita, hijiex vendita ta' immobbili jew vendita ta' oġġett mobili għar-raġuni evidenti imħabba il-kwistjoni li għandha tiġi riżoluta minn dina l-Qorti.

Illi fl-artiklu 345 tal-Kodiċi Ċivili nostrali huma indikati l-ħwejjeġ li għandhom il-karattru ta' immobili minnhom infushom u, fost dawk il-ħwejjeġ taħt l-ittra (e) tal-istess artikolu jidħlu "il-frottijiet ta' l-art jew tas-siġar sakemm m'humiex maqtugħa mill-art jew maqtugħa mis-siġar" u biex il-leġislatur tagħna jikkompleta dak li qal fl-artiklu u inċiż imsemmija fis-sezzjoni 346 ried u ħaseb li l-ħwejjeġ hemm indikati "isiru beni mobbli malli jiġu distakkati mill-art u mis-siġra anki jekk ma jkunux ġew trasportati bnadi oħra kif ukoll iddispona li iżda il-frottijiet ta' l-art jew siġar, ukoll qabel ma jiġu maqtugħa, jitqisu bħala mobili għall-finijiet ta' l-artiklu 289 tal-Kap 15, kif ukoll meta huwa l-oġġett ta' bejgħ jew ta' xi trasferiment ieħor bħala ħwejjeġ magħżula mill-art jew mis-siġar, li għandhom ikunu mifruda minnhom, liema dispost ma jsibx eċċezzjonalment ostakolu mill-art. 1431 (ċ) tal- Kodiċi Ċivili. Taħt dina l-ipotesi l-ħwejjeġ tan-natura immobbilizzati isiru mobili u ma jibqgħux suġġetti għall-inskrizzjoni imposta u maħsuba fl-artikolu 1039 tal-Kodiċi Ċivili nostrali (ara anki f'dana s-sens Caltaneo e Borda — commento al Codice Civile Italiano del 1865 pag. 1525 u in partikolari pagina 1528.)

Illi l-artikolu 345 Kap 23 jixbah lill-artikolu 411 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865 u l-artikolu 520 u 521 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż li nonostanti d-diċitura ta' dawn l-aħħar imsemmija jidħlu anki il-prodotti tal-art skond il-Kommentaturi ta' dak il-Kodiċi.

Illi fid-Dottrina Taljana kif ukoll fid-Dottrina Franċiża fuq dina l-kwistjoni hemm indubbjament dissensi u naturalment il-ġjurisprudenza ta' dawn il-pajjiżi rriżentiet minn dana d-disakkord barra minn meta il-ġjudikatura ġiet imsejħa biex tid-diskuti kwistjonijiet simili in vista tad-dritt fiskali l-għaliex allura il-kuntratt ta' bejgħ ta' prodotti tal-art ġie kostantement kwalifikat bħala bejgħ kif jidher minn ħafna sentenzi (fosthom cassazzjoni Ruma tellatx (13) ta' Settembru 1878 — idem tmienja (8) ta' Frar 1879 Corte Suprema 1879 paġ. 211 — cass, Torin seba' (7) ta' Ġunju 1878. (Ġjurisprudenza Torinese 1878 paġ. 544) — Cassżni Franċiża tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 1878 (Dalloz. 57; 1 p. 391) — idem sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 1844 (Annee 1847; 1 p. 80) Tribunali tas-sena 1862 (Dalloz 1862; 3, p. 71.)

Illi in-konsegwenza il-konċessjoni tal-prodotti tal-art, bħal ma huma il-qtugħ tal-ġebel ta' barriera, jekk hekk tkun l-intenzjoni tal-partijiet li tiddesumi ruħa miċ-ċirkostanzi jew klawsoli tal-kuntratt — ħaġa li tista' tiġi apprezzata mill-ġjudikant (ara (ċass; għaxra (10) ta' April 1934 in re Bonaci — Banso vs. Pino ċitata mir-Repertorju Annwali Volum XXXVII — 1935 paġina 595 Vuċi "Miniere e cove" No. 17) tista' ukoll tiġi determinata bħala ta' karattru ta' bejgħ ta' ħaġa mobili flok lokazzjoni ta' immobbili. Fi kliem ieħor sabiex tiġi determinata n-natura ġjuridika tal-kuntratt ta' skavazzjoni jew qtugħ ta' ġebel minn barriera anki skond il-Gza. Taljana ġie stabilit li l-prinċipju kardinali huwa li anke l-Qorti tħares għad-determinazzjonijiet

astratti għandha teżamina, fil-każ devolut għall-eżami u determinazzjoni tagħha, lejn is-singoli patti u l-modalitajiet konkreti tal-istess kuntratt intervenut bejn il-kontendenti li jirrikorru għall-ġjudizzju tagħha. (ara Repertorio Annuale Anno 1957 Vuċi "Miniere e Cove" paġna 2314 Annu LIX numru 18 Appell Genova sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 1955 Porcella — Zeraga ed altri — Rivista Dir. Min: 1957, 44 (nota) u Fadda art. 1568 numero 1. Cass. Torino erba' u għoxrin (24) ta' April 1917 Redaelli vs. Ghazzi; Giur. Torino 1917, p. 789 — u art. 1569 numeri 26 u 27).

Illi minn dana jitnissel li sew jekk il-kuntratt "dequo agitur" jiġi kkunsidrat li għandu bħala natura ġjuridika dika ta' lokazzjoni jew ċessjoni ta' lokazzjoni ta' immobili sew jekk jiġi kkunsidrat bħala kuntratt ta' bejgħ ta' ħaġa mobili l-istess ma jistax jaqa' taħt it-trasferimenti ta' drittijiet reali jew ta' trasferiment ta' immobili u kwindi ma kienx suġġett għan-nota lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku kif kien maħsub fl-artikolu 50(1) Kap 92.

Għal dawn il-motivi:—

Taqta u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell u tirrevoka d-degriet tal-Qorti tar-Reviżjoni Notarili tat-tmienja (8) ta' Novembru 1963 inkwantu rriteniet li kien hemm kontravenzjoni fl-att indikat taħt in-numru II ta' dak l-istess degriet u konsegwentement tħassar il-penalita li għaliha r-rikorrent ġiet kundannat.

L-ispejjeż jitħallsu kollha mill-intimat nomine.