8 ta' Ġunju, 1949.

Imħallef:

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Salvatore Calleja *versus* Avv. Dr. Giuseppe G. Gatt et ne.

Azzjoni Redibitorja — Azzjoni Estimatorja — Subasta — Bejgħ — Garanzija — Vizi Okkulti — Piż — Art. 1459 u 1482 tal-Kodiċi Ċivili.

Skond il-liġi, l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja ma jistgħux jitmexxew f'każ ta' bejgħ b'irkant taħt is-setgħa tal-Qorti.

Piż ipotekarju garantit fuq fond ma jikkostitwixxix vizzju okkult dwar l-immobili li fuqu jaggrava; u kwindi mhumiex applikabili dwaru r-regoli li jirrigwardaw il-vizji okkulti, imma huma applikabili r-regoli li jirregolaw il-garanzija tal-pussess paċifiku.

Għaldaqstant, l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja jistgħu jiġu eżerċitati anki meta l-fond ikun inxtara f'subasta tal-Qorti u jinstab gravat b'xi piż li ma kienx imsemmi fil-bejgħ, u li nstab wara.

Skond l-użu tal-Knisja, il-piż jiġi kapitalizzat bir-rata ta' 2%.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, peress illi l-attur, flimkien ma' Lorenzo Axisa, akkwista minn liberazzjoni li saret taħt l-awtorità ta' dina l-Qorti fis-6 ta' April 1948, fl-ismijiet "Vincenza armla ta' Calcedonio Grech vs. Carmelo Azzopardi et." (dok. A) l-utili dominju għal dejjem u benefikati tal-għalqa msejħa "tal-Kunfettier" li qiegħda fuq it-triq imsejħa "tal-Blat" li minn Hal Tarxien tieħu għal Bormla fil-kuntrada "taż-Żilfa" fil-limiti ta' Hal Tarxien. tal-kejl tal-wiċċ ta' erbat itmien ħames sigħan u ħames kejliet, tmiss mit-tramuntana u mill-punent ma' ġid tal-Kunvent ta' Santa Teresa u ma' ġid ieħor, minn nofsinhar ma' ġid ta' Giuseppe Calleja, u mil-lvant ma' l-imsemmija triq "tal-Blat". bħala soġġett għaċ-ċens ta' 8s. 4d. fis-sena għal dejjem, u liberu u frank minn kwalunkwe piż u servitù, li jappartjeni flimkien lil Vincenza armla ta' Calcedonio Grech, Carmelo Azzopardi, Federico Cuschieri, Maria mart Lewis Spiteri Debono minnu legalment separata, Maria Stella u Giuseppe aħwa Ciancio, u l-konvenut jew l-eredità ġjaċenti tiegħu, bil-prezz ta' £300; u peress illi in segwitu għal dina l-liberazzjoni l-attur u l-imsemmi Lorenzo Axisa sabu illi b'testment fl-atti tan-Nutar Gioacchino Frendo tal-14 ta' Ġunju 1880 (dok. B), Teresa armla ta' Giuseppe Agius imponiet fuq il-fond imsemmi l-piż annwali u perpetwu ta' 40 quddiesa baxxa li għandhom isiru fil-Knisja tal-Karmnu tal-Belt Valletta, kif ukoll dak ta' żewġ xelini u sitt soldi annwali u perpetwi li għandhom jingħataw lill-Prokuratur ta' l-istess Knisja, u ta' 2s. 6d. oħra annwali u perpetwi a favur tas-sagristija ta' l-istess Knisja, liema piżijiet jammontaw annwalment għal £3. 5. 0, kif jidher mill-irċevuta annessa maċ-ċitazzjoni (dok. C) tar-Reverendi Patrijiet Karmelitani; u peress illi għalhekk hemm lok għar-riduzzjoni tal-prezz imsemmi bil-proporzjoni tal-piż li ġie misjub illi jiggrava fuq il-fond. billi l-import tal-piż jiġi kapitalizzat bit-tnejn fil-mija kif inhu soltu, tant li l-proprjetarji kollha, minbarra l-konvenut. aċċettaw dina r-riduzzjoni li saret fir-rigward tagħhom per mezz ta' att tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-13 ta' Awissu 1948, jew inkella bi kwalunkwe mod ieħor illi dina l-Qorti tiddetermina;

U peress illi b'att ieħor ta' l-istess Nutar Micallef Tri-

gona tat-13 ta' Awissu 1948 (*dok.* D) l-imsemmi Lorenzo Axisa biegħ lill-*attur in-nofs* li huwa kien akkwista ta' l-istess *fond in kwistjoni*, u ddelega lill-attur illi jiddepożita l-prezz fir-Reġistru ta' din il-Qorti a favur ta' l-*awturi* tiegħu fl-imsemmija liċitazzjoni, b'mod illi d-depożitu konsegwenti għal-liċitazzjoni sar kollu mill-attur per mezz ta' ċedola preżentata f'din il-Qorti fl-14 ta' Awissu 1948 (dok. E) fl-ismijiet "*Salvatore* Calleja vs. Vincenza armla ta' *Calcedonio* Grech et."; u peress illi b'dina ċ-ċedola l-*attur iddepożita* a favur ta' l-attur il-kwart *intier li kien* imiss lilu mill-imsemmi prezz ta' £300, u *ċjoè* £75, mingħajr ebda riduzzjoni, *mentri ddepożita* a favur ta' l-awturi tiegħu fil-liberazzjoni *ta'* tliet kwarti lilhom appartenenti, minflok il-*bilanċ* ta' £225, £103. 2. 6 biss, skond il-kuntratt *imsemmi* bejniethom, bir-riżerva però li *jipproċedi skond* il-liġi għar-riduzzjoni tal-kwart *tal-konvenut*, ukoll skond il-liġi;

U peress illi s-sehem tal-konvenut, jekk jiġi *ridott bi* proporzjon tal-piż li ġie skopert, billi l-import ta' dan il-piż jiġi kapitalizzat bit-2% kif inhu soltu, ikun biss ta' £34. 7. 6, fil-waqt *illi* l-attur ikollu dritt jieħu lura £40. 12. 6;

U wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet kollha meħtieġa u jingħataw il-provvedimenti kollha opportuni, tiġi ordnata minn dina l-Onorabbli Qorti r-*riduzzjoni* tal-kwart tal-prezz illi għalih saret l-imsemmija liberazzjoni, u li huwa lilu dovut, *minn l-imsemmija* somma ta' £75 għas-somma ta' £34. 7. 6. imħabba l-piż li ġie misjub li jaggrava fuq *il-fond*, billi *dana* l-piż jiġi kapitalizzat bit-2%, jew għal kull *somma* illi dina l-Qorti tirritjeni *xieraq* u *li hija tiddetermina* bil-mod li hija *tistabbilixxi*; u l-attur jiġi awtorizzat minn dina l-Qorti *illi jirtira mid-depożitu msemmi*, *minnu effettwat taħt l-awtorità* tagħha fl-14 ta' Awissu 1948, per mezz ta' ċedola fl-ismijiet "Salvatore Calleja vs. Vincenza armla ta' Calcedonio Grech et.", l-imsemmija somma ta' £40. 12. 6 mis-sehem li minnu *imiss* lill-konvenut, jew inkella dik is-somma verjuri li dina l-Qorti tiddetermina li biha għandu jiġi ridott dana s-sehem, bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi skond il-liġi l-*azzjoni redibitorja* u l-*azzjoni estima-*

torja ma jistgħux jitmexxew f'każ ta' bejgħ bl-irkant taħt is-setgħa tal-Qorti (ara art. 1482 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 23, Ediz. Riveduta). Billi l-eżistenza, però, ta' piż ipotekat gravanti fuq fond ma jikkostitwixxix, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, vizzju okkult dwar l-immobili li fuqu jaggrava, kwindi dwaru mhumiex applikabili r-regoli konċernenti l-garanzija għal dawk il-vizijiet, b'mod li l-art. 1482 tal-Kodiċi Ċivili ma għandux setgħa fil-każ in kwistjoni. Dawk il-piżijiet ma jimmodifikawx il-kwalità tal-fond, u ma humiex tan-natura tiegħu, u bħala tali ma humiex difett jew vizzju tal-ħaġa in kwistjoni, iżda huma dritt fuq il-ħaġa u huma suġġetti għall-azzjoni ta' min jippretendi dak id-dritt, l-għaliex jekk ma jiġux sodisfatti, il-kumpratur jista' jsofri esproprjazzjoni. In vista ta' dan li ntqal, kwindi, il-każ in diżamina jaqa' taħt ir-regoli tal-garanzija tal-paċifiku pussess kontemplata fl-artikolu 1459 tal-Kodiċi Ċivili — regoli li, barra milli għas-servitù, li huma eċċettwati bis-setgħa ta' l-art. 1469 ta' l-istess Kodiċi Ċivili, huma applikabili ugwalment tant fil-bejgħ furzat (subasti u rkantijiet) kemm fil-bejgħ volontarju;

Illi dawna l-prinċipji jsostnu l-azzjoni odjerna. Jingħad però, l-għaliex jista' jkollu importanza għall-kap ta' l-ispejjeż, illi l-attur seta' esperimenta azzjoni oħra, forsi anqas dispendjuża u żgur aktar ekwa, u ċjoè li huwa jagħmel dak li jrid l-art. 309 (3) tal-Proċedura Ċivili, u jitlob b'ċitazzjoni l-korrezzjoni ta' l-iżball "di fatto", jew reviżjoni ta' l-istima, in kwantu l-fond kien ġie stmat bla konsiderazzjoni tal-piż "de quo", u b'hekk il-Qorti kien ikollha prova teknika fuqhiex tibbaża l-valuri relativi, għalkemm il-kapitalizzazzjoni tal-piżijiet in kwistjoni skond l-użu tal-Knisja dejjem isir bit-2%, u kwindi r-riduzzjoni kienet tkun tiddependi minn sempliċi kalkolu u ma tirrikjedix ebda konjizzjonijiet xjentifiċi u tekniċi oħra — dak li pperswada dina l-Qorti tevita spejjeż oħra f'dina l-kawża;

Illi l-kalkolu għar-riduzzjoni magħmul jikkorrispondi matematikament u huwa eżatt;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet attriċi. L-ispejjeż, minħabba fil-meritu, jinġabru u jibqgħu bin-nofs bejn il-kon-

tendenti; b'dana li r-rikors ta' żbank u aċċessorji jkunu a kariku ta' l-attur.