28 ta' Gunju, 1952.
Imħallef:
L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.
Giuseppe Falzon *versus* Carmelo Micallef et.

Retratt — Preferenza — Enfitewsi — Indiviżibilità taċ-Ċens — Att Rikonjitorju — Art. 1568 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-fatt li l-padrun dirett jilħaq jirrikonoxxi lill-akkwirent ta' fond enfitewtiku bħala enfitewta ġdid, u jilliberah mill-indiviżibilità taċ-ċens, ma jostakolax l-eżerċizzju tad-dritt ta' rkupru fuq dak il-fond. Għax id-dritt ta' retratt u preferenza jitwieldu u jibdew jeżistu mhux bil-preżentata taċ-ċedola, imma mat-trasferiment tal-fond; u dan id-dritt għaż-żmien kollu li jista' jiġi eżerċitat, ma jistax isofri ebda preġudizzju minn patti jew fatti posterjuri għat-trasferiment.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, billi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri Maempel tat-13 ta' Ottubru 1950, il-konvenut xtara minn għand Dr. Gaetano Zammit is-sit fabbrikabili fi Psaila Street, Birkirkara, tal-kejl ta' 57 qasba kwadra, flimkien mal-benefikati li hemm fuq l-istess sit, konsistenti dawn il-benefikati f'garage ossija maħżen bla numru u fil-bitħa li jiċċirkondaw l-istess sit, u kollox jikkonfina mit-tramuntana ma' Psaila Street, minn nofs inhar ma' proprjetà ta' l-aħwa Coleiro, u mill-lvant u mill-punent ma' beni ta' Carmelo Pirotta u Arkitett u Inġinier Ċivili Harold James Borg, kif kollox suġġett għas-subċens perpetwu ta' £12. 16. 6 fis-sena, bid-drittijiet kollha tiegħu, u dan bil-prezz ta' £520; u billi l-attur irkupra u eżerċita d-dritt ta' preferenza b'titolu ta' konsorzju fl-utili dominju tal-fond mibjugħ, għax jippossjedi fondi suġġetti għall-istess ċens, per mezz ta' ċedola tat-13 ta' Ottubru 1951, fuq is-sit fuq mibjugħ flimkien mal-benefikati fuq imsemmijin (dok. A); u billi huwa kontestwalment iddepożita s-somma ta' £563, kwantu għal £520 għar-rimborż tal-prezz li ġie mħallas fuq l-att, £11. 3. 3, lawdemju mħallas fuq l-att, u £5. 4. 0 għal nofs is-senserija jekk kien hemm, u l-bqija għall-imgħax tal-5% mill-ġurnata ta' l-att sal-ġurnata taċ-ċedola; u billi l-konvenut ma resaqx għall-att tar-rivendizzjoni;

premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi dikjarat validu l-irkupru u d-dritt ta' preferenza eżerċitati biċ-ċedola fuq imsemmija; (2) dina l-Qorti tillikwida l-imgħax u, okkorrendo, l-ispejjeż u l-valur tal-miljoramenti magħmula mill-konvenut; (3) dina l-Qorti tiffissa l-jum, il-post u l-ħin ta' l-att tar-rivendizzjoni, u filkaż li l-konvenut ma jiġix għall-att tar-rivendizzjoni, jiġi dikjarat illi r-rivendizzjoni saret in forza tas-sentenza. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut:

Ikkunsidrat;

Omissis;

Illi l-kontestazzjoni għal issa ġiet limitata mill-partijiet għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, jiġifieri jekk il-fatt li l-padrun dirett laħaq irrikonoxxa lill-konvenut bħala enfitewta ta' l-art in kwistjoni, u illiberaħ mill-indiviżibilità taċ-ċens, jostakolax id-dritt eżerċitat mill-attur biċ-ċedola preżentata quddiem dina l-Qorti fit-13 ta' Ottubru 1951;

Illi, biex tkun riżoluta dina l-kwistjoni, hu xieraq li jiġu rikapitolati l-prinċipji legali f'din il-materja:—

1. Id-dritt għar-rkupru u dak tal-preferenza jitwieldu u jibdew jeżisti mhux bil-preżentazzjoni taċ-ċedola, iżda mat-trasferiment tal-fond (Kollez. XXVIII—I—484); u dana d-dritt għaż-żmien kollu li jista' jiġi eżerċitat ma jista' jsofri ebda preġudizzju minn patti jew fatti posterjuri għat-trasferiment. "Quando est perfectus contractus", igħid Corradino, "etiam traditione non sequuta, non amplius licet contrahentibus a contractu recedere et praejudicare praelationem habenti.............'imo neque valent contrahentes ex intervallo opponere pactum aut conditionem ullam in praejudicium praelationem habentis" (De Jure Praelationis, Quaest. XVI, §188). Dana huwa wkoll l-insenjament tal-Qrati Tagħna (Kollez. I, 66, XXVIII—I—484), li applikaw l-istess prinċipju saħansitra għall-każ ta' retratt ieħor li jsir fl-intervall, peress li l-att ta' irtirar magħmul mill-attur huwa validu, purkè bi dritt anqas validu (Kollez. XVIII—II—156);

2. Dan id-dritt għandu jeżisti fiż-żmien tat-trasferiment, skond l-art. 1182 Ordinanza VII ta' l-1868, il-lum art. 1568 tal-Kodiċi Ċivili; li, kif osservat dina l-Qorti fil-kawża "Marsala vs. Zammit", ġie introdott appuntu "per troncare la quistione se l'acquirente di un fondo, in ragione del quale

avevasi il dritto di retratto legale per consorzio o vicinanza, poteva ricuperare l'immobile anteriormente venduto" (Kollez. XVIII—II—56). Liema prinċipju ġie mill-Qrati Tagħna applikat anki fil-każ li l-akkwirent jinvoka favur tiegħu l-"Jus Retentionis", fis-sens li dan id-dritt jeħtieġlu jeżisti fl-akkwirent fiż-żmien li jkun akkwista l-fond (Kollez. XI, 63);

3. Id-dritt tar-retratt, u bħalu d-dritt ta' preferenza, jirrisolvu l-aljenazzjoni fil-konfront ta' l-akkwirent biss; b'mod li r-retraent jissubentra "ex tunc" u b'effett retroattiv fid-drittijiet u fl-obligi kollha, u jitqies bħal kieku kien hu l-akkwirent oriġinali;

4. L-akkwirent għandu jiġi indennizzat u rimborżat minn kull spiża leġittima li jkun għamel in konnessjoni ma' l-akkwist, kompriż il-lawdemju jekk ikun laħaq ħallsu;

Ikkunsidrat;

Illi mill-prinċipji fuq esposti l-Qorti hija tal-fehma li l-imsemmi rikonoxximent tal-konvenut mill-padrun dirett, wara li l-attur kien ġa akkwista d-dritt ta' rkupru u tal-preferenza, u kien għad fadallu żmien biex jeżerċitah, ma jistax jippreġudika dana l-istess dritt. Il-fatt stess tar-rifondibilità tal-lawdemju, sew jekk dina ssir mill-padrun dirett, kif isostni Garcia (De Expens. et Meliorat., Cap. XVIII, no. 47), sew jekk issir mir-retraent, kif jirritjeni Corradino (op. ċit., quaest. V, nri. 44 u 46), juri biċ-ċar li r-rikonoxximent tar-retrattarju ma jippreġudikax id-dritt tar-retraent;

Ikkunsidrat;

Illi mhumiex applikabili għall-każ iż-żewġ sentenzi invokati mill-konvenut; mhux dik mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà tar-Reġina fid-29 ta' Jannar 1858 in re "Sac. Mirabelli vs. Cassar" (Kollez. I, 30), għaliex hija anterjuri u inkompatibili mad-dispożizzjoni ta' l-art. 1182 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 fuq ċitat (il-lum art. 1518 Kodiċi Ċivili); mhux dik mogħtija mill-istess Qorti fid-19 ta' Ġunju 1907 fil-kawża "Cauchi vs. Cumbo" (Kollez. XX—I—37), għaliex il-patt tal-liberazzjoni mill-indiviżibilità taċ-ċens kien ġie stipulat fil-konċessjoni oriġinali, u għalhekk is-suċċessuri kollha fl-enfitewsi (kompriż ir-retraent) kienu tenuti jirrispettawh; issa ebda patt simili ma jippretendi l-konvenut li jeżisti fl-enfitewsi oriġinali;

Għal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddikjara li l-imsemmi att rikonjitorju publikat minn Nutar John Micallef Trigona fl-1 ta' Settembru 1951 mhux ta' ostakolu għall-eżerċizzju tad-drittijiet ta' l-attur; konsegwentement tirrespinġi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjeż kontra tiegħu; u tiddifferixxi l-kawża biex titkompla għall-udjenza tat-30 ta' Ottubru 1952.