4 ta' Ġunju, 1958

Imħallef:—

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

Annetto Sciberras

versus

Francis Mallia

Retratt — Ċedola ta' Rkupru — Nullità.

It-tendenza tal-ġurisprudenza moderna hija li jiġu evitati n-nullitajiet meta mhumiex komminati mill-liġi; u dan anki f'materja ta' rkupru.

Il-fatt li retraent fiċ-ċedola ta' rkupru jeżerċita d-dritt tiegħu anki dwar fond li ma għandux dritt jirkupra, ma jġibx għan-nullità taċ-ċedola għall-parti li tikkorrispondi mad-dritt tiegħu, imma, se maj, tillimita d-dritt tiegħu għal dik il-parti biss li hu għandu dritt jirkupra.

Fl-ipotesi li fond ikun inbena fuq żewġ superfiċi ta' art suġġetti

għal ċens divers u separat, min ikollu d-dritt jirkupra in rajun tal-konsorzju fuq biċċa minn dawk l-istess superfiċi, għandu dritt jeżerċita b'suċċess id-dritt tiegħu l-mitatament għal dik il-parti tal-fond li tkun mibnija fuq dik il-parti tas-superfiċi fejn huwa jkun bi dritt komunista; u ma hemm ebda ostakolu fil-liġi għall-irkupru ta' biċċa biss minn fond, meta għall-kumplament hu ma jkollux dritt għall-irkupru.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-attur, li bih, wara li ppremetta illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-25 ta' Frar 1957 il-konvenut xtara u akkwista minn għand Carmelo Borg il-garage bla numru f'Toni Bajada Street, San Pawl il-Baħar, li jmiss mit-tramuntana . . . . . suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £2. 0. 5 (dok. A); billi b'ċedola ta' rkupru numru 173/57 tal-11 ta' Diċembru 1957 l-attur irkupra mill-poter tal-konvenut il-garage fuq imsemmi bid-dritt ta' preferenza, peress li huwa l-possessur ta' parti oħra mit-terren li minnu l-imsemmi garage jifforma parti, li tinsab għandu b'subenfitewsi perpetwa derivanti mill-oriġinarja konċessjoni enfitewtika tal-istess terren u in forza ta' kull titolu ieħor validu fill-liġi, kif jingħad fl-imsemmija ċedola preżentata quddiem din il-Qorti; u billi l-konvenut għadu ma għamelx ir-rivendizzjoni tal-garage fuq imsemmi, għalkemm debitament interpellat għal dan l-effett bl-ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 1958: premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u speċjalment dik li l-attur eżerċita validament id-dritt ta' preferenza jew retratt tal-garage fuq imsemmi, u mogħtija l-provvedimenti opportuni, talab li l-konvenut, għar-raġunijiet fuq imsemmija, previa l-likwidazzjoni u ħlas tal-ispejjeż leġittimi dovuti lir-retrattarju konvenut, jiġi minn din l-Onorabbli Qorti kundannat jagħmel favur l-attur ir-rivendizzjoni tal-imsemmi garage bla numru f'Toni Bajada Street, San Pawl il-Baħar, li jmiss mit-tramuntana . . . . .; billi jiġi lill-konvenut mogħti għar-rivendizzjoni terminu qasir u perentorju; skadut liema terminu inutilment, ir-rivendizzjoni tiġi operata in forza tal-istess sentenza li tingħata. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 1958;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jirriżulta illi l-konvenut, fl-attijiet tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri tal-25 ta' Frar 1957 (dok. A. fol. 5 tal-proċess) xtara u akkwista minn għand Carmelo Borg garage bla numru f'Toni Bajada Street, San Pawl il-Baħar, imiss mit-tramuntana . . . . . suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £2. 0. 5, u ċjoè għal £1. 10. 5 ċens impost fuq porzjoni mill-art tal-kejl ta' 6.45 kanni kwadri, bl-4s. 9d. l-qasba kwadra, u kwantu għal 10s. ċens impost fuq porzjoni mill-istess art, li fuqha mibni dan il-garage, ta' 3.3 qasab kwadri, bit-3s. l-qasba kwadra, minn ħaġ'oħra liberu u frank, bl-arja u bid-drittijiet kollha tiegħu. Mill-istess att fuq imsemmi jirriżulta li l-fond fuq trasferit ġie mill-venditur mibni fuq art tal-kejl ta' 9.75 qasab kwadri, li huwa ċens in kwantu għall-arja ta' 6.45 qasab kwadri meħud minn għand Joseph Vella Gatt b'kuntratt magħmul fl-attijiet tan-Nutar Joseph Felix Abela tal-5 ta' Awissu 1952, u kwantu għall-arja ta' 3.3 qasab kwadri b'kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Salvatore Abela tal-10 ta' Marzu 1954 minn għand Nazzareno Muscat;

Illi l-attur, b'ċedola ta' rkupru u kontestwali depożitu numru 173 tal-11 ta' Diċembru 1957, bħala possessur u utilista ta' parti oħra mit-terren jew art li minnha l-imsemmi garage jifforma parti, li tinsab għandu b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa derivanti mill-oriġinarja konċessjoni enfitewtika tal-istess terren jew art fabbrikabbli, eżerċita, in forza ta' dan id-dritt tiegħu jew kwalunkwe dritt ieħor li jista' jkollu skond il-liġi, l-irkupru mill-poter tal-konvenut fuq imsemmi dwar il-fond imsemmi, u kontestwalment maċ-ċedola fuq imsemmija ddepożita l-ammont ta' £415. 16. 8 . . . . . sabiex dik is-somma tiġi mogħtija lill-konvenut retrattarju wara li dan l-aħħar imsemmi jkun għamel ir-rivendizzjoni . . . . . ;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut ġieb il-quddiem l-eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċedola magħmula mill-instanti, l-għaliex qal li l-istess attur irkupra mill-poter tal-konvenut l-estensjoni kollha tal-garage in forza tal-konsorzju, mentri fil-fatt l-istess

fond huwa mibni in kwantu għall-estensjoni ta' 6.45 qasab kwadri fuq art fejn il-kontendenti huma konsorti fiċ-ċens, u in kwantu għal 3.3 qasab kwadri fuq estensjoni ta' art fejn l-instanti u l-konvenut mhumiex konsorti; u dan il-fatt huwa ammess miż-żewġ partijiet fil-verbal tat-22 ta' Marzu 1958;

Ikkunsidrat;

Illi t-tendenza tal-ġurisprudenza moderna, anki f'materja ta' retratt, hija li jiġu evitati n-nullitajiet meta mhumiex komminati mill-liġi (ara Appell tat-13 ta' Ġunju 1927 in re "Monsignor Ferris vs. Borg", Volum XXVI-I-851). Issa il-fatt li l-instanti fiċ-ċedola in kwistjoni qal li huwa kien qiegħed jeżerċita d-dritt tiegħu "b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa derivanti mill-oriġinarja konċessjoni tal-istess terren jew art fabbrikabbli", għalkemm jirriżulta li huwa minnu, kif ammettew il-partijiet fil-verbal tat-22 ta' Marzu 1958, għall-estensjoni ta' 6.45 qasab kwadri tat-terren li in parti fuqu huwa mibni l-garage retratt, u jirriżulta wkoll però li mhux minnu għall-kumplament tas-superfiċi ta' 3.3 qasab kwadri li fuqha l-istess fond irkuprat jinsab imtellgħa, dan il-fatt ma jġibx għall-konsegwenza li ċ-ċedola hija nulla għall-parti li tikkorrispondi għall-fatti, imma, se maj, tillimita d-dritt tal-instanti għal dik l-istess parti biss; b'mod li jkun dmir din il-Qorti tgħid u tara jekk għal dik l-estensjoni fejn l-instanti huwa konsorti għandux dritt jew le jirkupra u teskludieh għall-kumplament;

Illi kwindi, fil-ħsieb ta' dil-Qorti, iċ-ċedola tal-attur hija valida, salva l-kwistjoni jekk l-attur għandux jew le d-dritt li jirkupra l-parti tal-garage li fuq is-superfiċi tagħha huwa għandu l-konsorzju jew it-totalità;

Ikkunsidrat;

Illi l-kwistjoni fuq proposta diġà ġiet deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fil-11 ta' Mejju 1956, in re "Paul Grech vs. Farmaċista Arturo Felice" (Volum Appell mit-13 ta' April sal-25 ta' Mejju 1956): fejn ġie deċiż u stabbilit li fl-ipotesi li l-fond ikun ġie mtellgħa

fuq żewġ superfiċijiet suġġetti għal ċens divers u separat, min ikollu d-dritt jirkupra in raġun tal-konsorzju fuq biċċa minn dawk l-istess superfiċi, għandu l-jedd li jeżerċita b'suċċess id-dritt tiegħu limitatament għal dik l-istess parti tal-fond mibnija fuq dik il-parti tas-superfiċi fejn huwa jkun bi dritt komunista. Del resto, ma hemmx l-ebda ostakolu fil-liġi għall-irkupru ta' biċċa biss minn fond, meta għall-kumplament ma hemmx titolu għall-irkupru (ara Appell 29 ta' Jannar 1938 in re "Emmanuele Sciberras vs. Emmanuele Sciberras"; Prim'Awla Ċivili 31 ta' Ottubru 1947 in re "Joseph Saliba vs. Francesco Spiteri", Vol. XXXIII-II-129). Anki l-ġurisprudenza antika, bażata fuq il-Kostituzzjoni Pjana, hija ta' din l-opinjoni (ara Corradino, Sacra Rota Romana, Deċiżjoni XXXIII, parag. 7, paġ. 65, fejn hija kontemplata l-kwistjoni taħt is-subtitolu tal-R.P.D. Scolto 29 ta' Frar 1712 — "Praelatio competens domino census locum dum taxat habet pro rata censui subjugata", b'din l-osservazzjoni mportanti li l-kumpratur estraneu (retrattarju) għandu l-privileġġ fakoltattiv fuq ir-retraenti li jġiegħel lil dan l-aħħar imsemmi jirkupra mhux biss il-parti ċenswata, imma anki dik li tkun libera miċ-ċens, meta tavvera ruħha l-ipotesi kontemplata fuq;

Illi minn dan jitnissel li l-instanti, bl-irkupru eżerċitat, għandu, bħala konsorti, "biss" dritt għal dik il-parti tas-superfiċi u l-benefikati ta' parti mill-garage in kwistjoni li tinsab imtellgħa fuq is-6.45 qasab kwadri li jitnisslu mill-konċessjoni enfitewtika oriġinarja tal-art miksuba minn għand il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt, li kienet ġiet oriġinarjament mogħtija in enfitewsi lil Nazzareno Muscat u Ġorġ Sant, u minn dan l-aħħar imsemmi mogħtija b'subenfitewsi lil Joseph Vella Gatt, u minn dan l-aħħar menzjonat, lill-konvenut suġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £1. 10. 5, ċjoè bl-4s. 9d. l-qasba kwadra;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi:—

1. Tiċħad l-eċċezzjoni konvenuta dwar in-nullità taċ-ċedola tal-instanti; bl-ispejjeż għall-istess konvenut;

2. Tilqa' d-dikjarazzjoni speċjalment mitluba, però limitatament għas-superfiċi ta' 6.45 kanni kwadri, u benefikati li huma edifikati fuqha, kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu msemmi fil-korp ta' din is-sentenza, u tiċħadha għall-ulterjuri superfiċi ta' 3.3 kanni kwadri bil-benefikati li hemm fuqha; bl-ispejjeż ta' din id-dikjarazzjoni żewġ terzi għall-konvenut u terz għall-instanti;

3. Tikkundanna lill-konvenut jagħmel favur l-attur ir-rivendizzjoni tal-imsemmi garage fl-att taċ-ċitazzjoni msemmi in kwantu għas-superfiċi ta' 6.45 kanni kwadri bil-benefikati edifikati fuq dik il-miżura ta' art, u timponilu terminu ta' sitt ijiem biex jirrivendi mill-jum li jiġu likwidati u mħallsa l-ispejjeż leġittimi u fin-nuqqas, jekk jgħaddi dak l-istess terminu u l-konvenut jonqos li jirrivendi l-parti msemmija fuq, tiddikjara li l-istess rivendizzjoni tiġi operata per mezz ta' din is-sentenza; bl-ispejjeż ta' din id-dikjarazzjoni żewġ terzi għall-konvenut u terz għall-attur; u fl-aħħarnett, għall-finijiet tar-ratizzazzjoni tal-prezz, interessi u likwidazzjoni tal-ispejjeż leġittimi, tirriżerva li tipprovdi aktar tard b'nomina ta' perit, jekk kemm il-darba l-kontendenti ma jkunux waslu bonarjament għaliha; u tiddifferixxi l-kawża għall-14 ta' Ġunju 1958, jekk ma jkunx hemm ostakolu legali, għall-kontinwazzjoni tagħha fuq din l-istess ripartizzjoni, reża neċessarja, u l-likwidazzjoni tal-ispejjeż biex tevita lill-partijiet spejjeż ulterjuri f'ġudizzju separat.