QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

TAL-MAESTA' TAGHHA R-REĠINA

7 ta' Jannar, 1967

Imħallef:

Onor. Edoardo Magri, LL.D.

John Cassar

versus

Francesco Saverio Vella

Preskrizzjoni — Kejl — Żball fil- — Bejgħ — Xerrej — Prezz — Enfitewsi — Dekadenza.

It-terminu ta' sentejn b'liema l-azzjoni għar-riduzzjoni tal-prezz minħabba żball fil-kejl tal-art mibjugħa tintilef għat-tenur tal-artikolu 1457(1) tal-Kodiċi Ċivili huwa applikabbli anke għall-enfitewsi. Dan huwa terminu ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur — peress li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Depuis tat-3 ta' Awissu, 1960 (Dok. A) il-konvenut ikkonċeda lill-attur, b'titolu ta' enfitewsi perpetwu porzjoni mill-għalqa magħrufa ta' San Ġwann ta' Għowxa fil-kontrada ta' Silfa, limiti ta' Ħal-Tarxien tal-kejl ta' mitejn u disgħa u sebgħin qasba kwadra (270 q.k.) li minnhom mitejn u ħdax-il qasba kwadra (211 q.k.) huma fabbrikabbli u tmienja u sittin qasab kwadru (68 q.k.) għall-formazzjoni ta' triq u dan biċ-ċens annwu u perpetwu ta' wieħed u sittin lira u ħames xelini (£61.5.0) u kif deskritt fil-kuntratt u fl-istess pjanta anness ma' l-istess att

(Dok. B); peress li l-attur sab li tant l-art fabbrikabbli kemm dik li kellha jservi għal triq fihom kejl wisq iżgħar minn dak indikat fil-kuntratt; peress li b'ittra uffiċjali tad-9 ta' Awissu, 1963, l-attur talab lill-konvenut biex jinkarika perit biex ikejjel il-porzjoni ta' l-art fuq imsemmija biex wara l-kuntratt jiġi korrett skond il-kejl li jirriżulta, u l-konvenut naqas li jagħmel dan; wara li tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni neċessarja u meħud kull provvediment opportun — talab illi għar-raġunijiet fuq imsemmija jiġi ordnata l-korrezzjoni tal-kuntratt fuq imsemmija skond il-kejl li jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża; u fil-każ li din it-talba tirriżulta ġustifikata jiġi nominat Nutar biex jirċievi l-att korrettorju salva kwalunkwe azzjoni oħra għar-rifużjoni ta' ċens żejjed li jkun ħallas l-attur lill-'konvenut; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali fuq imsemmija, kontra l-konvenut;

Omissis

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri fejn il-konvenut eċċepixxa l-preskrizzjoni biennali skond it-termini tal-artikolu 1457(1) tal-Kodiċi Ċivili, peress li l-azzjoni ordjerna tidher li hija preordinata għal riduzzjoni tal-prezz/ċens dovut mill-attur.

Omissis

Ikkunsidrat;

Li, wara l-preżentata tar-relazzjoni teknika tal-Perit Oscar Rizzo A. & C.E., il-konvenut eċċepixxa l-preskrizzjoni biennali kontemplata fl-art. 1457(1) Kodiċi Ċivili.

Li l-konvenut ħass il-ħtieġa li jissolleva l-imsemmija eċċezzjoni f'dana l-istadju inoltrat tal-kawża, għaliex, kif allega, mill-istess perizja sar evidenti li l-azzjoni odjerna hija preordi-

nata għal *riduzzjoni taċ-ċens dovut mill-attur in forza tal-kuntratt* riċevut min-Nutar Dr. George Bonello Depuis tat-3 ta' Awissu, 1960.

Li, l-artikolu fuq ċitat jiddisponi li l-azzjoni li tmiss lill-bejjiegħ għaż-żieda tal-prezz, u dik li miss lix-xerrej għat-tnaqqis tal-prezz, jew biex jarġa' lura mill-kuntratt, tintilef għeluq *sentejn minn* dak in-nhar *tal-kuntratt*.

Li, għas-soluzzjoni tal-kwistjonijiet involuti bl-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, iridu jiġu eżaminati dawna l-punti:—

1) X'inhi l-estensjoni tal-kliem "xerrej" u "prezz" imsemmija f'dana l-artikolu,

2) Jekk ivverifikatx ruħha il-perfezzjoni tal-kuntratt, u

3) għalaqx iż-żmien preskritt mil-liġi.

Ikkunsidrat;

Li dwar l-ewwel punt għandu jiġi ritenut mingħajr diffikultà, li, għalkemm ninsabu f'materja ta' konċessjoni enfitewtika, għall-fini tal-imsemmi artikolu, dina għandha tiġi ekwiparata għal-bejgħ, u ċ-ċens relativ jippartecipa min-natura tal-prezz "il cui pagamento deve ripartirsi a periodi fissi per tutta la durata della concessione". (Kollezz. XVI, ii, 69).

Li dina l-kwistjoni ilha deċiża u baqgħet tiġi segwita inalterabilment mit-tribunal tagħna, li rritenew "che quando l'enfiteuta è, come nella fattispecie, a titolo oneroso si parifica al contratto di compro-vendità ed è regolata dalle legge relative a questo ultimo contratto" (Kollez. III, 683; V, 278; XII, 576; XXIV, ii, 629; XXIX, ii, 201, 718).

Li ma ġiet sollevata ebda kwistjoni dwar il-perfezzjoni tal-kuntratt; anzi il-kontendenti qieshom iridu jsostnu l-validità tiegħu, biss l-attur qiegħed jippretendi li hemm żball fil-kejl stipulat; u l-konvenut qiegħed jopponi dina l-allegazzjoni. F'dina l-kawża mhuwiex qiegħed jiġi mpunjat il-kuntratt tal-enfitewsi, u anqas qegħda tiġi mitluba r-rexissjoni tiegħu għal xi motivi oħra previsti mil-liġi; qegħda biss tiġi nvokata modifika tal-istess kuntratt a rigward tal-estensjoni tal-art, u naturalment qegħda tiġi mitluba l-korrezzjoni tal-istess kuntratt, bil-konsegwenza li ġġib magħha, iġifieri dik tar-riduzzjoni taċ-ċens in proporzjon tal-estensjoni ridotta.

Li, għalhekk ir-rekwiżit tal-eċċezzjoni kontemplat f'artikolu fuq ċitat jirrikorri fl-interezza tiegħu; u l-Qorti għall-fini tal-istess eċċezzjoni qegħda tirritjeni li l-kuntratt ġie definitivament perfezzjonat fid-data tal-pubblikazzjoni, ċioè fit-3 ta' Awissu, 1960. Ma jidhirx li l-kuntratt tal-enfitewsi huwa suġġett għal xi ratifika jew subordinat għall-avverament ta' xi kondizzjoni.

Ikkunsidrat;

Li dwar it-tielet punt. jirriżulta li mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt (3 ta' Awissu, 1960) u l-preżentata taċ-ċitazzjoni (5 ta' Diċembru, 1963) għaddew aktar minn sentejn; u f'kwalunkwe każ, anki kieku bl-ittra uffiċjali tad-9 ta' Awissu, 1963 l-attur ried jinterrompi l-preskrizzjoni; dina ma saritx fiż-żmien utili, għaliex kien ġa għalaq il-biennju preskritt mil-liġi.

Li, hawn mhux barra min loku li jiġi affermat, li l-liġi fl-imsemmi artikolu stabiliet dekadenza u perenzjoni tal-azzjoni u mhux sempliċi preskrizzjoni. (Pacifici-Mazzoni; "Vendita" Vol. I, paġ. 390 e 391 No. 206, 2a Ediz). Dana l-prinċipju jista' jiġi desunt mit-tieni inċiż tal-istess artikolu li jgħid li dana t-terminu jimxi kontra kull ħadd indistintament "cioè contro

i maggiori quanto contro i minori ed ogni altra persona privilegiata" (Kollez. XXIV, ii, 633).

Li, del resto, il-lokuzzjoni tal-istess artikolu, hija fis-sens li l-azzjoni "tintilef" malli jiddekorri ż-żmien stabilit mil-liġi.

Li l-artikolu fuq *imsemmi* jikkorrispondi għall-art. 1622 tal-Kodiċi Franċiż; bid-differenza li f'dana l-artikolu l-kelma "tintilef" użata mil-leġislatur tagħna, hija espressa bil-kliem "sotto pena di decadenza". Dana ż-żmien ma jidhirx li setu jiġi prorogat jew interrott b'xi manjera, għaliex anki Portalis, li huwa l-kommentatur ta' dana l-artikolu, issostni: "Questo tempo è sufficiente per riconoscere un errore, che si può ad ogni istante verificare. Un termine più lungo (fil-Kodiċi Franċiż huwa ta' sena) porterebbe troppa incertezza negli affari della vita" (ċitat fil-Locré, t. VIII, p. 74).

Li, għalhekk, kwalunkwe *interpellazzjoni* ġudizzjarja jew konversazzjoni oħra li setgħu, skond il-liġi, jinterrompa t-termini mita si tratta ta' preskrizzjoni, f'dana l-każ, billi ninsabu f'materja ta' dekadenza ma jista' jkollha ebda effett interruttiv, għaliex l-azzjoni hija perenta jekk ma tiġix eżerċitata fiż-żmien utili u inprorogabbli ta' sentejn. (Kollez. XXIX, iii, 137).

Ikkunsidrat;

Li t-talba għall-korrezzjoni tal-kuntratt tal-enfitewsi hija mpernjata fuq is-suppost żball dwar il-kejl tal-art mogħtija ċens; il-perizja teknika ikkonfermat dina s-suppożizzjoni, u tat spjegazzjoni aktar ampja u partikolareġġjata tal-motiv li ġiegħel lill-attur jagħmel dina l-kawża.

Infatti, billi l-perit ġudizzjarju sab xi inezattezzi fil-kejl, issuġġerixxa riduzzjoni fil-kiri tat-talba tiċ-ċens in proporzjon

mal-estensjoni tal-art nieqsa skond il-kriterji minnu prospettati; u dana ma jfissirx hag'ohra jekk mhux modifika tal-kuntratt fit-termini tal-artikolu fuq citat.

Ikkunsidrat;

Li dwar il-kap tal-ispejjez, il-Qorti tirritjeni li l-kawza kif dedotta, ma kellhiex bzonn tal-perizja teknika biex, il-konvenut ikun gustifikat jeccepixxi l-perenzjoni tal-azzjoni, wara l-perizja; u ghalhekk ghandu ibaghti parti mill-ispejjez.

Ghal dawna l-motivi;

Tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-perenzjoni tal-azzjoni sollevata mill-konvenut, u tichad it-talba tal-attur; l-ispejjez, stanti c-cirkustanzi, ghandhom jigu sopportati mill-kontendenti minghajr taxxa, izda d-dritt tar-registru ghandu ihallsu l-attur.