26 ta' Novembru, 1963

Imħallef:

Onor. A. Gauci Maistre, LL.D.

Edward Vincenti Kind

versus

Paul Grixti

Lawdemju — Proprjetà ta' l-arja — Art. 360 tal-Kodiċi Ċivili.

Min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha.

Il-kriterju illi għandu jiġi adottat sabiex tiġi stabbilita r-rata tal-lawdemju fil-każ ta' aljenazzjoni parzjali huwa l-estensjoni tal-porzjoni aljenata fil-konfront ta' l-estensjoni totali konċessa bil-kuntratt oriġinali.

Il-Qorti, rat l-att ta' ċitazzjoni li bih l-attur — wara li ppremetta illi b'att tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru, 1959, l-attur ikkonċeda in sub-enfitewsi perpetwa lil John Debono porzjon ta' sit fabbrikabbli diviża mill-għalqa "Ta' Sant'Anton" jew "Tal-Bott" kontrada ta' Sant'Anton, limiti Ħal Balzan, drabi oħra limiti ta' H'Attard, b'faċċata fuq Triq ta' San Anton, tal-estensjoni superfiċjali ta' 495 qasab kwadri, deskritta aħjar f'dak il-kuntratt (Dokument A) versu s-sub-canone komplessiv ta' mija u sitta u tletin lira, żewġ xelini u sitt soldi (£136.2.6) fis-sena, kalkolati in bażi għal ħames xelini u nofs (5/6) għal kull qasba kwadra, u l-attur irriserva d-dritt għall-konsegwiment tal-lawdemju għal kull trasferiment tal-imsemmija porzjon ta' sit fabbrikabbli — u li b'kuntratt ieħor pubblikat minn l-istess Nutar fil-għoxrin (20) ta' Jannar, 1961, l-imsemmi John Debono issubkonċeda lill-konvenut b'titolu ta' sub-enfitewsi, in perpetwa, l-area ta' garage li għad irid jinbena u entrata li għad trid ukoll tinbena fuq porzjon ta' sit divisa minn daka superjorment indikat, aħjar deskritt fit-tieni kuntratt fuq imsemmi (Dok. B) kollha ta' kejl superfiċjali bl-intrata b'kollox ta' ċirca mitt qasba kwadra, versu s-sub canone annwu u perpetwu ta' ħamsa u sittin lira (£65) kalkolat bit-tlettax-il xelin (13/-) għal kull qasba kwadra; u li l-attur intitolat għall-lawdemju ammontanti għal seba' u għoxrin lira u għaxar xelini (£27.10.0) kalkolat bil-ħames xelini u sitt soldi (5/6d) għal kull qasba kwadra trasferita lill-istess Grixti — talab li l-konvenut jiġi kkundannat iħallas lilu s-somma fuq indikata ta' sebgħa u għoxrin lira u għaxar xelini

(£27.10.0) għad-dritt tal-lawdemju lilu dovut a tenur tal-att tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru, 1959 u a kawża ta' trasferiment effettwat bl-att tal-għoxrin (20) ta' Jannar, 1961, fuq indikat. Bl-interessi kommerċjali u bl-ispejjeż;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi t-talba attriċi hija fid-dritt u fil-fatt infondata stante li b'att tal-għoxrin (20) ta' Jannar, 1961, imsemmi fiċ-ċitazzjoni ma ġiex trasferit sit ta' mitt qasba kwadra, imma semplicement l-arja ta' *garage li għad irid jinbena* — b'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra.

Omissis;

Il-konvenut sostna illi la darba d-dritt għall-lawdemju *huwa aċċidentali u mhux naturali kif kien fil-leġislazzjoni antika*, wieħed irid joqgħod għat-terminu tal-kuntratt li f'dan il-każ jikkontempla l-ħlas tal-lawdemju fil-każ ta' trasferiment ta' sit u ta' xejn iżjed. F'dan il-każ ma ġiex trasferit is-sit, imma l-arja ta' garage li għad irid jimbena u entrata li għad *trid ukoll tinbena.*

Dan ir-raġunamen ma jidhirx korrett. Skond l-art. 360 Kod. Ċivili, min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha: kieku ma kienx hekk John Debono ma kienx jista' jissubkonċedi l-arja tal-garage u tal-entrata li kienet *għad trid tinbena. Mela l-arja hija parti mis-sit*, u ċertament il-lawdemju kif stipulat bejn l-attur u Debono jirriferixxi u huwa dovut mhux f'każ biss tat-trasferiment tas-sit kollu, imma anke ta' parti tas-sit u a proporzjon tal-parti ta' sit trasferit.

L-attur però m'għandux dritt għall-ammont kollu mitlub. Huwa infatti talab il-ħlas ta' £27.10.0. korrispondent għal 100 q.k. tas-sit moltiplikat b'ħames xelin u nofs (5/6d). Huwa

però kien ikollu dritt għal dan l-ammont kieku nbiegħ is-sit kollu ta' 100 q.k. imma la darba nbiegħet biċċa biss huwa għandu dritt għal biċċa mill-lawdemju u mhux għall-intier. Kieku ġew mibnija diversi appartamenti fuq sit in kwistjoni u mibjugħa lill-persuni differenti l-attur ma kienx ikollu dritt li jieħu l-lawdemju intier ċioè £27.10.0 għal kull appartament li jinbiegħ. Fil-fehma tal-Qorti l-attur għandu dritt għal dan it-trasferiment partikolari għan-nofs biss u mhux għall-lawdemju intier. Kif iddeċidiet il-Qorti tal-Appell — tal-Maestà Tagħha r-Reġina in re Manduca vs. Magri 4 ta' Novembru, 1911 (kollez. Vol. XXI P. I Paġ. 354) "il criterio per fissare la rata del laudemio dovuto nelle alienazioni parziali è l'estensione della porzione alienata in confronto dell'estensione totale concessa coll'originario contratto". F'dan il-każ si trattava ta' porzjonijiet differenti ta' l-istess sit, però l-prinċipju applikabbli huwa l-istess.

Il-Qorti għal daqshekk tilqa' t-talba limitament għan-nofs is-somma mitluba mill-attur, ċioè għal £13.15.0 u tiċħad għall-kumplament. L-ispejjeż jitħallsu nofs mill-attur u nofs mill-konvenut.