16 ta' Diċembru, 1959

Imħallef:—

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

Maria Vella

versus

Michael Vella

Bejgħ — Rexissjoni — Leżjoni — Enfitewsi — Art. 1541 u 347(a) tal-Kodiċi Ċivili.

L-azzjoni ta' rexissjoni ta' bejgħ ta' immobili minħabba leżjoni tista' tiġi eżerċitata jekk l-oġġett tal-bejgħ ikun immobiljari minnu nnifsu (immobili "per natura"); imma ma tistgħax tiġi promossa jekk l-oġġett tal-bejgħ, għalkemm immobiljari "per natura", jinbiegħ ma' ħwejjeġ oħra inkorporali jew mobili bi prezz waħdani u uniku, jew jekk il-bejgħ ikun sar b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti.

L-utili dominju ta' fond jirrappreżenta ħaġa inkorporali, u jiddeżumi l-kwalità tiegħu immobiljari mill-oġġett li għalieh jirriferixxi.

Għaldaqstant, jekk jitmkien ma' fond immobiljari "per natura" jinbiegħ l-utili dominju ta' fondi oħra, u dan isir bi prezz uniku, dak il-bejgħ mhux suġġett għal rexissjoni minħabba leżjoni.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u wara li jingħataw l-ordnijiet li hemm bżonn, peress li l-attriċi, b'kuntratt tan-Nutar Antonio Galea tat-28 ta' April 1959, biegħet lill-konvenut l-utili dominju temporaneu għaż-żmien li fadal ta' ċirka **66** sena mir-raba' msejjaħ "ta' Għerbulina", li qiegħed fil-limiti tal-Mellieħa, kuntrada "tal-Gherbulina", suġġett għaċ-ċens temporaneu ta' 2s. fis-sena għall-istess żmien, konsistenti f'żewġ biċċiet separati, waħda tal-kejl . . . . . . u l-oħra, li tissejjaħ "il-biċċa tal-mitħna", fiha l-kejl . . . . . u dan bil-prezz ta' £100; u peress illi dan il-prezz huwa *inferjuri* għal *nofs* il-prezz veru ta' dan l-immobili; talbet *li fil-konfronti tal-konvenut jiġi dikjarat illi l-valur* tal-fondi mibjugħin huwa aktar mid-doppju, prevja valutazzjoni opportuna, jekk hemm bżonn, per mezz ta' perit; u, peress li hemm leżjoni, talbet li jiġi rexiss l-att tal-bejgħ tat-28 ta' April 1959, u tordna li dawn l-immobili fuq deskritti jiġu assenjati lill-istess attriċi bl-eventwali rimborż tal-prezz lill-konvenut. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jidher li l-instanti qegħedha teżerċita l-azzjoni ta' rexissjoni tal-bejgħ *imsemmi* mħabba leżjoni, li l-konvenut jammetti;

Illi, indipendentement mill-ammissjoni tal-konvenut, qabel xejn irid jiġi eżaminat u deċiż jekk l-attriċi setgħetx jew le teżerċita l-azzjoni minnha proposta u ntentata;

Illi skond l-art. 1541 tal-Kodiċi Ċivili, l-azzjoni ntentata tista' tiġi eżerċitata jekk l-oġġett tal-bejgħ ikun immobili minnu *nnifsu* (*"immobile per natura"*), imma ma tistax tiġi promossa jekk l-oġġett tal-bejgħ ikun immobiljari "per natura" imma jinbiegħ ma' ħwejjeġ oħra inkorporali jew *mobili* għal prezz waħdani u uniku, jew jekk il-bejgħ isir b'irkant taħt l-awtorità *tal-Qorti*;

Illi jekk nipproċedu bil-proċess eliminatorju, jista' jin-

għad li ma hemmx kwistjoni li l-bejgħ li jrid jiġi rexiss mill-instanti ma ġiex magħmul u ma segwiex bl-irkant taħt l-awtorità tal-Qorti; b'mod li l-impediment l-aħħar imsemmi huwa eskluż mill-atti tal-kawża;

Illi jibqa' għal din il-Qorti tara jekk l-oġġett li kien jifforma l-bejgħ huwiex immobili "per natura", u jekk fil-prezz uniku li ġie pattwit, kif jidher mill-kuntratt eżibit, kienux imdaħħla xi ħwejjeġ oħra inkorporali jew mobili;

Illi, biex l-immobili jkun tali għan-natura tiegħu, irid jaqa' taħt wieħed mill-każi mdaħħla taħt l-art. 345 tal-Kodiċi Ċivili, u fil-każ in diżamina taħt l-ittra (a) ta' dik l-istess sezzjoni, u ċjoè jrid ikun artijiet jew bini, u ċjoè dawk il-ħwejjeġ li ma jistgħux ibiddlu s-sitwazzjoni tagħhom u li huma l-prodott tan-natura. Il-bini jew l-edifiżi, għalkemm proprjament huma l-prodott tal-arti, il-leġislatur jikkunsidrahom bħala immobili "per natura", għaliex huma nkorporati għat-terren li fuqu jkunu telgħu b'mod li jibqgħu fissi u permanenti;

Illi l-oġġetti tal-vendita in diżamina huma kwalifikati fl-att tal-bejgħ eżibit u riprodotti fl-att taċ-ċitazzjoni. L-utili dominju temporaneu taż-żewġ appezzamenti, waħda l-art "ta' Għerbulina" fil-Mellieħa, u l-oħra denominata "il-Biċċa tal-Mitħna", u l-proprjetà tal-lok ta' djar in Nadur, Għawdex, nru. 32 ġa numru 29 Trieq Xuf ir-Rieħ, huma l-oġġett tal-vendita li saret bi prezz uniku ta' £100. Jekk il-lok ta' djar in-Nadur, Għawdex, jista' jingħad li jaqa' taħt il-klassifika ta' bini immobili għan-natura tiegħu, l-appezzamenti enfitewtiċi msemmija jirrappreżentaw ħwejjeġ inkorporali, u jiddeżumu l-kwalità immobiljari tagħhom mill-oġġett li għalihom jirriferixxu, kif hemm maħsub fl-art. 347 (a) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi in konsegwenza, peress li bi prezz uniku nbiegħu dawn il-beni fuq imsemmija ta' kwalitajiet differenti, u l-azzjoni ta' rexissjoni mħabba leżjoni ma tingħatax meta tinbiegħ ħaġa immobili "per natura" ma' ħwejjeġ oħra inkorporali bi prezz wieħed, l-attriċi hija prekluża milli teżerċita l-azzjoni li hija ġiebet il-quddiem;

Illi l-ġurisprudenza tagħna ġa kellha okkażjoni tesprimi ruħha dwar dan *il-prinċipju, bażat fuq fatti* u kondizzjonijiet ta' kwalità identiċi u analogi bħal dawn tal-kawża preżenti, fis-sens li sejra tiddeċidi din il-Qorti (ara P.A. Ċivili 9 ta' Diċembru 1944, "Attard vs. Cilia et.", Vol. XXXII-II-103; P.A. *Ċivili 18 ta' Frar* 1924, "Giuseppe Aquilina vs. Giuseppe Zammit", Vol. XXV-II-510; u "a contrario" P.A. Ċivili 11 ta' Frar 1895, "Clifton vs. Attard", Vol. XV, p. 49, fejn, peress li l-prezz ma kienx uniku, u l-prezzijiet tal-beni immobili "per natura" kienu fissati separatament minn dawk tal-beni enfitewtiċi mdaħħla filbejgħ, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' dritt tal-eżerċizzju talazzjoni ta' rexissjoni għal leżjoni ġiet miċħuda);

Illi kwindi t-talba attriċi ma tistax tiġi milqugħa;

Illi, in kwantu għall-ispejjeż, jingħad li l-konvenut ammetta t-talba mentri kien *imissu jaf li* l-kawża *ma* setgħetx issir mill-attriċi, u għalhekk għandu jbati ispejjeż tiegħu;

Għalhekk;

Taqta' u tiddeċidi billi tiċħad it-talba attriċi. L-ispejjeż, barra dawk tal-konvenut, li jibqgħu għalieh, għandhom jiġu mħallsa mill-instanti.