22 ta' Jannar, 1955

Imħallef:

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Carmelo Ellul et. versus Imħallef Prof. Dr. Edgar Ganado et

Liċitazzjoni — Stima tal-Perit — Piżijiet — Inkwilinat — Art. 311 (1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili

F'kull stima ta' immobili, il-perit, barra l-valur, għandu jagħmel deskrizzjoni tal-fond u jfisser il-piżijiet, jekk ikun hemm, li għalih il-fond ikun suġġett. Dawn il-piżijiet huma l-oneri reali li jiggravaw fuq il-fond, u fost dawn il-piżijiet ma jidħolx id-dritt ta' inkwilinat tal-fond, li huwa merament personali u ma jimplikax ebda smembrament tal-proprjetà.

Għaldaqstant, fl-istima ta' fond li għandu jinbiegħ f'liċitazzjoni ma hemmx għalfejn jissemma d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond; u mhux il-każ li l-perit jirrelata jekk il-fatt tad-dritt ta' inkwilinat relattiv għall-fond in liċitazzjoni għandux xi influwenza għall-finijiet ta' l-istima.

Il-Qorti; — Rat ir-rikors preżentat fit-12 ta' Ottubru 1954, fejn ir-rikorrenti talbu li dina l-Qorti tirrimetti lill-perit l-istima ta' l-I.Ċ.A. Edgar Caruana Montalto, bl-inkariku li jirrelata jekk il-fatt tad-dritt ta' l-inkwilin tar-rikorrenti relattivament għall-fond in liċitazzjoni għandux xi influwenza fis-sens li jirrendi neċessarji xi modifiki tant fil-konsiderazzjonijiet kemm fil-konklużjoni ta' dik l-istima; u tordna li fil-publikazzjonijiet li għandhom isiru skond il-liġi jiġi msemmi dak id-dritt ta' l-inkwilinat;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Illi, skond l-art. 311 (1) tal-Proċedura Ċivili, f'kull stima ta' immobili, il-perit, barra mill-valur, għandu jagħmel deskrizzjoni tal-fond. u jfisser il-piżijiet, jekk ikun hemm, li għalihom dak il-fond ikun suġġett. Il-lokuzzjoni tal-liġi turi li dawn il-piżijiet huma l-oneri reali li jiggravaw il-fond. Issa, hu indubitat illi d-dritt ta' l-inkwilinat huwa dritt merament personali, u ma jimplika ebda smembrament tal-proprjetà. Difatti, it-tradizzjoni tal-konduttur ma

tikkonferilhux ebda dritt fuq il-ħaġa lilu mikrija, iżda tagħtih biss id-dgawdija għaż-żmien tal-lokazzjoni. Kieku d-dritt ta' l-inkwilinat kien oneri reali, kif jgħid Pacifici Mazzoni, "sarebbe necessariamente anche immobile quando avesse per oggetto cose immobili; eppure non figura fra i diritti del concedente e dell'enfiteuta, e fra i diritti di usufrutto u di uso dichiarati immobili dall'articolo 415. E parimenti dovrebbe figurare fra i beni capaci d'ipoteca" (Locazione, § 21, paġ. 23);

Dina l-interpretazzjoni ssib ukoll konferma fiċ-ċirkustanza, ammessa mir-rikorrenti (fol. 13), illi d-dritt tal-lokazzjoni mhux suxxettibbli ta' inskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku, bħal ma hu obligatorju għall-piżijiet "fuq" l-immobili (v. Liġi Notarili art. 50. Kap. 92). Del resto, din hija wkoll l-interpretazzjoni tal-Qrati Tagħna, li rritenew li l-lokazzjoni hija dritt merament personali, u mhux piż bħal dawk li l-venditur obligat jiddikjara fil-kuntratt tal-bejgħ (Kollez. VIII, 447, u IX, 411);

Illi s-sentenza ċitata mir-rikorrenti ma tistgħax tiftiehem kif huma jippretendu, iżda fissret biss illi l-venditur, ladarba l-fond mibjugħ kien f'idejn ħadd ieħor, naqas mill-obligu tiegħu li jittrasferixxi l-pussess tiegħu fix-xerrej skond il-ftehim;

Illi, wara kollox, si tratta ta' liġi proċedurali, li għandha tiġi interpretata letteralment; u, kif ġie rilevat, id-dizzjoni ta' l-art. 311 fuq ċitat hija biżżejjed ċara, u turi li l-leġislatur ried jikkomprendi biss il-piżijiet reali fuq l-immobili;

Illi, fl-aħħarnett, kif sewwa osservaw l-intimati, mhux dana l-lok u l-mument li tiġi diskussa l-eżistenza u l-validità tal-lokazzjoni nvokata mir-rikorrenti, in vista speċjalment ta' l-art. 1660 (1) tal-Kodiċi Ċivili; peress li, kif jgħidu r-rikorrenti, il-fond jinsab distrutt;

Għal dawn il-motivi;

Tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti; iżda l-ispejjeż, minħabba l-fattezzi partikulari tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa. Id-dritt tar-Reġistru jħallsuh ir-rikorrenti.