16 ta' Ġunju, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A. J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.,

Giuseppe Micallef

versus

Elena Grech et.

Enfitewsi — Evizzjoni — Danni — Likwidazzjoni.

F'każ ta' konċessjoni enfitewtika għal ċertu numru ta' snin, fejn in segwitu jirriżulta illi ċ-ċens jagħlaq f'numru ta' snin anqas, hemm lok għad-danni favur l-akkwiwrent taċ-ċens.

Fil-liwidazzjoni ta' dawn id-danni, ma hux aċċettabbli l-prinċipju, fil-każ li l-enfitewta jkun intant irrivenda l-utili dominju lil ħadd ieħor bi prezz akbar minn dak tal-akkwist tiegħu, illi d-danni jiġu kalkulati fuq dan il-prezz akbar tar-rivendizzjoni. Lanqas ma tidher aċċettabbli t-teorija illi dawn id-danni għandhom jiġu kalkulati skond il-valur aktar għoli li jista' jkollu l-fond meta jagħlaq iċ-ċens u l-enfitewta jiġi privat minnu qabel il-waqt.

Jidher, għall-kuntrarju, ġust il-kriterju illi l-akkwirent taċ-ċens jiġi kunsidrat bħala akkwirent ta' rendita ("annuity") skond l-intenzjoni verosimili u komunement konstatata ta' xerrej ta' ċens temporanju, u d-danni jiġu kalkulati skond in-numru tas-snin li minħabba l-evizzjoni ċ-ċenswalista jiġi jitlef fihom dik ir-rendita, billi jkollu jitlaq il-fond enfitewtiku qabel iż-żmien li għalieh huwa jkun ħa ċ-ċens tiegħu.

Il-Qorti:— Rat id-deċiżjoni tagħha "in parte" tat-28 ta' Marzu 1958, li tagħha hemm kopja fil-fol. 85 ta' dan l-inkartament, u li fiha hemm is-solitu rijassunt tad-domandi u l-eċċezzjonijiet;

Trattat ulterjorment l-appell;

Ikkunsidrat;

Fadal issa li tiġi provvduta r-raba' domanda, dwar il-likwidazzjoni tad-danni u l-kundanna għall-ħlas tagħha;

Bħala partita ta' danni, oltre oħrajn, hemm ir-riduzzjoni tal-prezz. Dwar din il-partitá, l-appellant avanza, milli jidher, żewġ teoriji; waħda dik li tirriżulta minn nota tiegħu fol. 105, bażata fuq il-prezz ta' £400 li bih l-appellant irrivenda l-utili dominju tal-mezzanin "de quo" (minnu mixtri bil-prezz ta' £200), u fuq ir-riduzzjoni li saret in segwitu ta' dan il-prezz stante d-differenza fiż-żmien taċ-ċens; u l-oħra (b'xi mod anki konnessa mal-ewwel waħda talvolta fil-mod tal-kalkolu tad-differenza fil-prezz tar-rivendita) fis-sens li din il-Qorti għandha tħares lejn dak li probabbilment ikun il-prezz alzjuri meta jiskadi ż-żmien veru tal-enfitewsi, billi minn dak inhar tibda l-evizzjoni għaż-żmien li suppost kien fadal skond l-att impunjat;

Apparti riflessjonijiet oħra, bħal ma hija dik li l-att tar-riduzzjoni (fol. 107) sar fi żmien (qabel din iċ-ċitazzjoni) meta l-appellant kellu nteress ikabbar ir-reklam tiegħu, jew dik li l-mod tal-kalkolu (ċjoè in proporzjon tal-prezz) hu ġa stabbilit f'dak li ġie bis-sentenza "in parte" provvdut għar-rigward tar-raba' domanda, jew dik li ma tantx jidher loġiku li din il-Qorti timprendi spekulazzjonijiet dwar x'sejjer ikun hawn Malta, f'dinja li qegħedha titbiddel minn mument għall-ieħor, il-prezz plateali tal-immobili fl-1988, u takkorda riduzzjoni in bażi għal dawk l-ispekulazzjonijiet, apparti dawn ir-riflessjonijiet, din il-Qorti ma tistgħax tħares bil-favur lejn it-teoriji tal-appellant; prinċipalment għal żewġ raġunijiet:—

(a) Fis-sentenza fuq imsemmija tat-28 ta' Marzu 1958, din il-Qorti segwiet iż-żewġ sentenzi tagħha, waħda fil-Vol. IX p. 481, u l-oħra fil-Vol. XX-I-116, u fit-tnejn ir-riduzzjoni ġiet kunsidrata in proporzjon tal-bejgħ; u l-Qorti kif preżentement kostitwita ma ssib ebda raġuni biex titbiegħed minn dak il-kriterju;

(b) Il-prinċipju segwit mill-perit relatur kostitwit minn din il-Qorti, fir-rapport tiegħu fol. 97, kif ulterjorment spjegat fix-xhieda tiegħu fol. 112, li ċjoè jikkunsidra l-każ għab-bażi ta' akkwist ta' rendita ("annuity") skond l-intenzjoni verosimili u komunement konstatata ta' xerrej ta' ċens temporanju, jirrileva ruħu bħala mod ġust ta' kalkolu sorrett mill-esperjenza, u anki, jekk wieħed jaqra l-insenjamenti dottrinali dwar renditi, minn dawn l-insenjamenti (ara per es., Trattato delle Rendite Giuridiche, Giambattista Pagani, Brescia 1834, "passim");

Għalhekk, kwantu għall-partita tad-danni konsistenti fir-riduzzjoni tal-prezz, din il-Qorti tadotta r-raġunamenti tal-Perit, u tiffissaha fis-somma ta' £24.14.5;

Ikkunsidrat, kwantu għad-danni l-oħra reklamati mill-appellant;

Omissis;

Għalhekk, is-somma dovuta lill-attur hija din:— (a) Ammont likwidat mill-perit relatur fol. 100...... £24.14.5; (b) Ammont taż-żewġ partiti ndikati fin-nota fol. 106...... £9,2.0. B'kollox £33.16.5;

Għalhekk, tipprovvedi fuq ir-raba' domanda definittivament, billi tillikwida l-ammont tad-danni fis-somma fuq indikata, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur "in solidum" l-imsemmija somma ta' £33.16.5; bl-ispejjeż ta' din ir-raba' domanda kontra l-istess konvenuti. L-ispejjeż l-oħra, kif ġa provvduti fis-sentenza "in parte" tat-28 ta' Marzu 1958.