

12 ta' April, 1948.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Vincenzo Spiteri *versus* Antonio Hili

**Appell lill-Maestà Tieghu r-Re fil-Kunsill Privat —**

**Antikresi — Valur — Art. 750 tal-Kodiċi tal-Proċedura Civili.**

*Bier jingħata l-permess għall-appell quddiem il-Maestà Tieghu r-Re fil-Kunsill Privat hemm bżonn li l-kwistjoni tkun ta' importanza kbira ġenerali jew publika, li fl-opinjoni tal-Qorti jizraq li tiġi mressqa quddiem dak il-Kunsill Privat. Fil-każ ġie ritenut li dina l-importanza ma tikkonkorrix.*

*Biez imbagħad ikun hemm dritt għal dan l-appell "as of right" u hemm bżonn li l-valur involut ikun ta' mhux inqas minn £500. Jekk l-appell jiġi mitlub mill-attur, dan il-valur jiġi determinat mill-ammont li ġie resistit b'suċċess minn għand il-konvenut; u jekk l-appell jiġi mitlub mill-konvenut, jiġi determinat mill-ammont li rebah l-attur u li fuqu l-konvenut irid jappella.*

*F'każ ta' appell dwar kwistjoni jekk l-antikresi hix dritt reali jew personali, il-valur tal-fond antikretiku ma għandux x'juqsam, għalies il-kwistjoni ma tirrigwardax il-proprjetà ta' dak il-fond.*

*Għalhekk il-valur huwa indeterminat.*

*Meta l-valur huwa indeterminat jġu applikati per analogija d-dispożizzjonijiet tal-Liġi tal-Proċedura Civili, billi tiġi multiplikata r-renta ta' l-aħhar sena għal 25 darba jekk id-dritt hu perpetwu, u billi jiġi kalkulata l-ammont tar-renta għaż-żmien li fadal jekk id-dritt ikun temporaneu. Imma jekk iż-żmien li jkun fadal ikun aktar minn 20 sena, japplika l-kriterju li jagħmel għall-każ ta' dritt perpetwu, li éjje tiġi multiplikata dik r-renta għal 25 darba.*

Il-Qorti, — Rat is-sentenza tagħha tat-30 ta' Gunju 1947. fejn ġie dikjarat illi l-kuntratti ta' antikresi msemmijin fl-atti ma ġiebu l-ebda dritt reali fuq l-immobili li ġie mogħti in antikresi, iżda dritt merament personali bejn il-kreditur u d-debitur, u għalhekk ma jistgħux jġu bhala tali opposti lill-attur, salva l-kwistjoni jekk il-kuntratt tal-bejgħ li sar bejn Michel'Angelo Spiteri u Vincenzo Spiteri ta' l-immobili in kwistjoni huw' ex simulat kif jippretendi l-appellanti, u għalhekk din il-kwistjoni tibqa' rizerwata għal għudizzju separat, u tat żmien lill-appellanti ta' 40 ġurnata biex jiddeduċi dik il-protezzjoni tiegħu tas-simulazzjoni u ordna illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi fuq il-kwistjoni deċiża jkunu mingħajr taxxa minhabba n-natura tal-kwistjoni stess, id-dritt tar-registru relativ għal dik l-istanza ġie deċiż kontra l-appellanti u għall-ewwel istanza kif ġie deċiż mill-Ewwel Qorti; spejjeż oħra ġew rizerwati għas-sentenza finali;

Rat il-petizzjoni ta' l-appellant Antonio Hili. fejn talab illi jiġi dikjarat li jixraq tiġi mressqa l-kwistjoni rizerwata bl-istess sentenza ta' dina l-Qorti fit-30 ta' Gunju 1947. fuq imsemminja. għad-deċiżjoni tal-Maestà Tiegħu r-Re fil-Kunsill Privat, u għalhekk jiġi mogħti lilu permiss li jagħmel dak l-appell;

*Omissis:*

Rat ir-rikors ta' l-appellant fejn issottometta illi l-valur tal-post in kwistjoni huwa iżjed minn £500, u għalhekk talab illi jekk il-parti l-oħra ma tammettix dan il-valur tiġi ordnata l-istima ta' dana l-fond;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat. għal dak ir-rikors. fejn oppona ruħu għat-talba ta' l-appellant, peress illi dak il-mo-

tiv ma ġiex addott fil-petizzjoni ta' l-appell; u subordinatament, il-valur involut huwa anqas minn £500;

*Omissis;*

Tikkunsidra;

Illi l-appellant, li baqa' sokkombent bis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ġunju 1947, fuq imsemmija, permezz tal-petizzjoni tiegħu preżentata fil-21 ta' Lulju 1947 talab il-permess li jappella minn dik is-sentenza quddiem il-Maestà Tiegħu r-Re fil-Kunsill Privat peress illi l-kwistjoni in disputa hija ta' importanza kbira u ġenerali, speċjalment f'Għawdex, u din il-kwistjoni, kif issottometta l-appellant, għandha riflessi ġenerali fuq l-istabilità tal-kuntratti u trasferimenti ta' proprjetà li saru minn hafna snin ilu, u li din il-Qorti hija fid-diskrezzjoni tagħha li tkun tista' tippermetti dan l-appell f'każijiet bħal dan skond l-Order-in-Council ta' l-1909 publikat fil-Vol. VI, Statute Laws of Malta, Rev. Ed., pag. 313 inċiż 5 tas-Section 2. Dik id-dispożizzjoni tikkontempla preċiżament l-appell fid-diskrezzjoni tal-Qorti, u mhux l-appell "as of right";

Għalhekk, skond dik il-petizzjoni, dana huwa l-motiv addott għal dan l-appell. Il-liġi tgħid li hemm dak l-appell fid-diskrezzjoni tal-Qorti kemm-il-darba fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni li hemm appell fuqha hija waħda illi, minhabba l-importanza kbira tagħha, ġenerali jew publika, jew xort'oħra, jixraq li tigi mressqa għad-deċiżjoni tal-Maestà Tiegħu r-Re fil-Kunsill. Kif jidher, il-liġi trid (1) illi l-kwistjoni tkun ta' importanza kbira, (2) minhabba n-natura tagħha ġenerali jew publika, jew xort'oħra, u (3) illi fi-opin'oni ta' dina l-Qorti jixraq illi kwistjoni simili tigi mressqa quddiem il-Maestà Tiegħu r-Re fil-Kunsill Privat Tiegħu;

Certament bejn il-partijiet il-kwistjoni involuta hija ta' importanza; iżda kif jidher li huwa l-kuntratt ta' antikresi u kif inhi intavolata l-azzjoni, ma jidherx li għandha dik l-importanza kbira li jrid jagħtiha l-appellanti, għaliex la darba huwa għandu l-ipoteka fuq dak il-post, l-interess prinċipali tiegħu, jekk il-kuntratt huwa ta' antikresi kif l-appellanti jgħid li huwa, allura in forza ta' dik l-ipoteka huwa għandu dritt

igib fis-subasta dak il-fond non ostanti kwalunkwe aljenazzjoni li saret, u dan in forza ta' l-azzjoni ipotekarja li qiegħda tigarantih biżżejjed. Imbagħad lanqas hemm ir-rekwiżit l-iehor, illi l-kwistjoni tkun ta' interess ġenerali jew publiku, jew xort'ohra, għaliex dik il-kwistjoni hija ta' interess privat bejn iċ-ċittadini; u lanqas hija ġenerali fis-sens li trid il-ligi għall-importanza tagħha ġenerali. Il-Qorti ma tistax tikkunsidra retroxeni ta' pretiżi trasferimenti b'dak il-kuntratt, għaliex il-konvenut stess fid-difiża tiegħu mhux qiegħed jippretendi dan, iżda li huwa għandu dritt reali ta' antikresi, u għalhekk il-kwistjoni għandha tiġi ċirkoskritta għal dan il-pont;

Illi imbagħad il-Qorti ma għamletx blief segwiet ġurisprudenza kostanti fil-materja, għaliex kieku l-każ kien invers u l-Qorti kienet qalbet d'k il-ġurisprudenza, forsi l-kwistjoni kienet tassum importanza akbar; iżda l-Qorti ma tarax li dan il-każ huwa tant eċċezzjonali illi hija għandha teżerċita dik id-diskrezzjoni. Infatti d'in il-Qorti, in re "Huber vs. Mattei", fit-22 ta' Frar 1915 (Kollez. Vol. XXII—1—229), l'każ ta' filjolanza illeġittima fejn kien hemm kwistjoni gravi, kienet irriteniet illi mhux għaliex il-kwistjoni hija gravi għandha tkun eċċezzjonali għall-effetti tad-diskrezzjoni fuq imsemmija;

Tikkunsidra;

Illi l-appellanti, bir-rikors preżentat fis-6 ta' Frar 1948, talab illi jkun nominat perit biex jistma l-fond peress illi ppretenda illi jissupera l-£500 fil-valur tiegħu. L-appellat oppona ruhu għal din it-talba, fost raġunijiet ohra, għaliex dak il-valur huwa taht il-£500. B'ex ikun stabbilit dak il-valur, kif kostantement ġie ritenut minn din il-Qorti, huwa meħtieġ li jiġi stabbilit jekk dak il-valur huwiex ta' £500 jew iżjed. Din il-Qorti fis-sentenza tagħha in re "Lord Strickland vs. Dr. Mifsud Bonnici", fil-15 ta' Diċembru 1933 (Kollez. Vol. XXVIII—1—507) irriteniet illi "come venne giudicato da questa Corte il dì 12 febbraio 1932 in re 'Strickland vs. Mizzi' in base alla sentenza ivi citata (Mohideen Hadijar vs. Pitchley 1893, A.C. 193), la esatta misura del valore in lite calcolabile per i fini della appellabilità della causa al Consiglio

Privato di Sua Maestà, nell'ipotesi che l'appellante sia l'attore, è l'ammontare per cui il convenuto ha con buon esito resistito l'azione avversaria nel tribunale da cui è appello (vedasi Bentwich, *Practice of the Privy Council in Judiciary Matters*, pag. 142 e pag. 149), ove è detto che 'the Court below is bound to exercise its judgment as to whether any particular case is appealable or not', e quindi è da prendersi in calcolo l'ammonto massimo che, in vista del mutamento della legge in materia, l'attore avrebbe potuto conseguire da questa Corte";

U din il-Qorti, fis-sentenza fuq citata "Strickland vs. Mizzi", fit-12 ta' Frar 1932 (Kollez. Vol. XXVIII—I—252) irriterriet fost konsiderandi ohra:— "Venne invero stabilito da quest'ultimo tribunale (il-Maestà Tiegħu fil-Kunsill Privat) che 'The proper measure of value for determining the question (the appealable amount) is, in the case of a plaintiff appellant, the amount for which the defendant has successfully resisted a decree in the Lower Court' (Mohideen Hadijar vs. Pitchley 1893, A.C. 193), e 'where the defendant is an appellant, the amount which has been recovered by the plaintiff in the action, and against which the appeal would be brought (Allan vs. Pratt 13, A.C. 780); e inoltre, che 'the rule is that the judgment is to be looked at as it affects the interests of the party who is prejudiced by it and who seeks to relieve himself from it by appeal' (Mohideen vs. Pitchley supra e Macfarlane vs. Laclair.....). Le quali sentenze sono anche riportate in Bentwich, *Practice of the Privy Council in Judiciary Matters*, pagina 142;

Tikkunsidra;

Illi, stabbiliti dawna l-principji, l-attur, wara li ppremetta l-fattijiet, talab li jigi dikjarat illi l-koncessjonijiet antikretiċi msenmija fiċ-ċitazzjoni (wahda għas-self tas-somma ta' £78. 3. 0 bl-imghax ta' 6% ripetibili wara 99 sena, u l-ohra għas-self tas-somma ta' £190 bl-imghax tas-6% għal 99 sena) ma humiex opponibili lill-attur u ma għandhom ebda effett fil-konfront tiegħu, billi huwa persuna terza u akkwirenti ta' dawk il-postijiet li kienu għew mogħtijin f'antikresi, u għalhekk

talab ir-rilaxx ta' dawk il-fondijiet favur l-attur. L-appellant bin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu ssottometta illi l-fondijiet in kwistjoni huma sugġetti għad-dritt tar-raham (antikresi) favur tiegħu b'żewġ attijiet, wiehed publikat minn Nutar Francesco Gauci tal-21 ta' Dicembru 1935, u l-iehor publikat minn Nutar Angelo Cauchi tas-6 ta' Jannar 1936, imsemmija anki fl-att taċ-ċitazzjoni, u li għalhekk l-istess Spiteri, debitur, seta' jbiegħ dawk il-fondi k'f sogġetti għall-istess dritt ta' l-antikresi u għalhekk l-attur ma jistax jichad id-dritt antikretiku tal-konvenut fuq il-fondijiet hemma indikati. Minn dan jidher illi l-oppożizzjoni li għamel il-konvenut appellant kienet illi d-dritt tiegħu ta' l-antikresi huwa opponibili lill-akkwiredent ta' dawna l-fondijiet; u allura tigi l-kwistjoni jekk dak id-dritt ta' l-antikresi huwiex reali fuq il-fondijiet jew inkella personali di fronti għad-debitur; u kienet din il-kwistjoni li giet ventilata u deċiża mill-Ewwel Qorti, illi rriteniet illi dak id-dritt huwa merament personali, u li mbagħad giet intavolata quddiem din il-Qorti permezz ta' l-appell u deċiża minn din il-Qorti bil-konferma tas-sentenza ta' l-Ewwel Qorti. fis-sens illi dak id-dritt huwa merament personali;

Tikkunsidra;

Illi l-valur tal-postijiet ma għandux x'jaq-am xejn, għalhekk il-kwistjoni ma kenitx tivversa fuq il-proprjetà ta' dawk il-postijiet. L-appellant qatt ma ppretenda, fl-ebda parti tal-kontestazzjoni tiegħu, illi huwa għandu l-proprjetà ta' dawk il-postijiet, iżda illi huwa għandu dritt ta' antikresi fuq dawn il-postijiet, dritt li huwa ppretenda li huwa reali. Għalhekk il-valur ma huwx determinat, la bl-att taċ-ċitazzjoni u lanqas bl-eċċezzjonijiet; għaliex l-attur fuq il-pretensjoni tiegħu, imbagħad milqugħa miż-żewġ qrati, illi d-dritt antikretiku tal-konvenut huwa personali, u peress li huwa proprjetarju tal-post, għalhekk talab ir-rilaxx ta' dawk il-postijiet; mentri fl-eċċezzjonijiet l-appellant irreżista d'k il-pretensjoni, mhux għaliex ippretenda li huwa sid il-postijiet, iżda għaliex għandu fuqhom dritt ta' antikresi għal 99 sena;

Tikkunsidra;

Illi hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti illi meta

ghail-fini ta' l-istabbiliment tal-valur ghal dan l-appell l-ammont ikun indeterminat, adura l-Qorti ghandha b'analogija applika d-dispożizzjonijiet tal-ligi tal-Proċedura Ċivili li jk kontemplaw il-kazijiet ta' l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza min-habba l-valur (ara sentenzi ta' din il-Qorti in re "Cap. Luke vs. Scicluna", 9 ta' Gunju 1896, Kollez. Vol. V, 108; "Sant Cassia vs. Dr. Frendo", 28 ta' Gunju 1872, Kollez. Vol. VI 246; in re "Vallone vs. Nicosia", 7 ta' Novembru 1874, Kollez. Vol. VII, pag. 223; "Huber vs. Col. A. Mattei" tat-2 ta' Frar 1915, Kollez. Vol. XXII—I—229; "Dimech vs. Chretien" tal-5 ta' Novembru 1928, Kollez. Vol. XXVII—I—743);

Skond l-art. 750 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-valur ta' immobili, meta mhux determinat bil-mod imsemmi fl-artikolu ta' qabel dan, jiġi determinat mir-renta netta tas-sena ta' qabel multiplikata 25 darba; u din ir-regola ghandha tiġi wkoll applikata, skond is-sezzjoni 2 ta' l-istess artikolu, għall-każ tal-valur ta' dritt perpetwu għaċ-ċens, renti, jew hlas iehor ta' kull sena, u għall-każ ta' valur ta' l-oġġett fil-kawża dwar kaduċità jew terminazzjoni ta' enfitewsi. B'argument ta' analogija tista' tiġi applikata din id-dispożizzjoni, kif taj-jeb issottometta l-appellat; għallex f'dan il-każ id-dritt ta' l-antikresista kien dak li jeżiġi l-kera annwali ta' daww il-postijiet. Veru huwa li f'dan il-każ id-dritt mhux perpetwu, iżda temporanju, u hemm id-dispożizzjoni ta' wara li tgħid illi l-valur tad-dritt temporanju li jdañhal ċnus, renditi u prestazzjonijiet oħra, jiġi determinat fuq l-ammont totali tar-rendita netta għaž-żmien li jkun fadal; iżda din id-dispożizzjoni giet interpretata minn din il-Qorti in re "Vincenti vs. Staines" fil-25 ta' Ottubru 1940, u giet ritenut illi dik id-dispożizzjoni ghandha tiġi moqrija in korrelazzjoni mad-dispożizzjoni ta' qabel, għallex "incivile est, nisi tota lege perspecta, una aliqua particula ejus proposita, judicare vel respondere" (L. 24, ff. De Lege). U għalhekk, meta jsir il-konfront bejn daww iż-żewġ dispożizzjonijiet, wiehed jara x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur fil-materja, illi ejoè ssir il-multiplikazzjoni għaž-żmien li fadal kemm-il darba dak ma jghaddix il-25 sena; għallex diversament ikun assurđ illi l-legislatur ried illi ssir il-

moltiplikazzjoni għal 25 sena meta ċ-ċens jew id-dritt ikun perpetwu, u mbagħad issir il-moltiplikazzjoni għaż-żmien li fadal, li jista' jkun anki ta' 140 sena, jekk iċ-ċens ikun temporanju. U dan huwa ribadit ukoll mill-fatt illi l-ligi stess tadopera l-istess mod tal-moltiplikazzjoni għal 25 sena f'każijiet wisq gravi ta' kaducità ta' enfitewsi;

Tikkunsidra ;

Illi fil-każ, ir-rendita netta ta' dawna l-postijiet għal 25 sena qatt ma tista' tita' £500, għaliex għalkemm ma gietx indikata liema hi r-rendita netta, iżda hemm patt li l-imghax tas-6% huwa kompensabili mar-rendita ta' dawka il-postijiet; u peress illi l-kapitali huma ta' £87. 3. 0 u ta' £190. b'kollox £277. 3. 0, l-imghax tas-6% huwa ta' ċirka £16. 12. 6d, li moltiplikat għal 25 sena ma jstax igib is-somma ta' £500. U jingħad illi r-renditi ma jstgħux ikunu iżjed minn hekk, għaliex diversament ikun hemm l-użura projbita mill-ligi, u għalhekk ma tkunx tista' ssir il-kompensazzjoni ta' l-imghax mar-renditi. Veru illi f'dan il-każ l-eċċess imur ioqcol il-kapital iżda meta huma għamlu l-patt illi jkun hemm dik il-kompensazzjoni, vwoldiri riedu illi haga tikkompensa lill-oħra; u għalhekk huwa prezumibili illi l-ammonti huma bejn wieħed u ieħor ugwali;

Għalhekk jidher illi l-valur ma jtlax għal £500;

Tikkunsidra ;

Illi għalhekk ma hemmx bżonn li tigi eżaminata l-kwistjoni l-oħra sottomessa mill-appellat, illi la darba fil-petizzjoni ta' l-appell, fiż-żmien ta' 21 gurnata, l-appellant talab li jagħmel appell skond id-diskrezzjoni ta' din il-Qorti minhabba n-natura tal-kwistjoni, ma setax imbagħad, wara żmien, ibiddel u jitlob ukoll illi jagħmel l-appell "ex jure" minhabba l-valur ta' l-oġġett "in lite" peress illi ż-żmien ta' l-appell kien allura skada;

Għal dawn ir-raġunijiet ;

1. Tirrespingi t-talba ta' l-appellant għan-nomina ta' perit biex jagħti l-valur tal-fond ;

2. Tirrespingi t-talba ta' l-appellant biex ikollu l-permess provvizorju biex jagħmel appell lill-Maestà Tiegħu r-Re fil-



Kunsill Privat mis-sentenza ta' din il-Qorti fuq migjuba, għar-ragunijiet fuq indikati mill-appellant; bl-ispejjeż kontra tiegħu.

---