16 ta' Diċembru, 1955

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Avukat Dr. Antonio Caruana *versus* Vincent Galea et.

Retratt Konvenzjonali — Simulazzjoni — Provi — Art. 1530 (1) tal-Kodiċi Ċivili

Id-dritt tal-bejgħ ta' stabili l-venditur jista' jżomm id-dritt li jieħu lura l-ħaġa mibjugħa, taħt il-kondizzjonijiet imsemmijin mill-liġi. Imma dak id-dritt il-venditur jista' jżommu għalieh.

Għalkemm, jekk wieħed jeżerċita d-dritt ta' retratt legali fuq il-fond mibjugħ bir-riżerva tar-retratt konvenzjonali, u mbagħad il-venditur jeżerċita r-retratt konvenzjonali hekk minnu miżmum, u l-eżerċent tad-dritt tar-retratt legali jippretendi li l-venditur kien żamm dak id-dritt a favur ta' ħaddieħor li mhux il-venditur stess, u li għalhekk kien hemm simulazzjoni meta nżamm dak id-dritt, dak li eżerċita r-retratt legali huwa ntitolat li jagħmel il-provi kollha permessi mill-liġi biex jipprova dik il-pretensjoni tiegħu; u l-Qorti, limitatament għal dik l-istess pretensjoni, ma għandhiex tiddikjara inammissibbli dawk il-provi u tiċħadlu li jġibhom.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur, wara li jippremetti illi, b'ċedola ta' l-14 ta' Settembru, 1954, (dok. A fol. 8 ċitaz. 818 tal-1954 fl-ismijiet "Maurice Navarro vs. Avvocato Dottor Antonio Caruana"), huwa eżerċita kontra l-konvenut Vincent Galea d-dritt ta' retratt legali fil-vendita li l-konvenut Maurice Navarro għamel lill-istess Galea b'kuntratt riċevut minn Nutar Dr. John Spiteri Maempel fit-30 ta' Awissu, 1954 (Dok. C fol. 16 ċitaz. nru. 818 tal-1954), ta' tlet kwarti ndiviżi taddar bil-kantina, rispettivament numri 7 u 8 St. Catherine Street, Żejtun ; u illi, wara li dan ir-retratt ġie notifikat lill-konvenut Vincent Galea, il-konvenut Maurice Navarro, b'ċedola tal-24 ta' Settembru, 1954 (dok. B fol. 10 ċitaz. nru. 818/1954), eżerċita d-dritt ta' retratt konvenzjonali, minnu riżervat fil-kuntratt tal-bejgħ fuq imsemmi ; u illi l-konvenut

Galea għamel ir-rivendizzjoni favur tal-konvenut Maurice Navarro fis-27 ta' Settembru 1954 tat-tliet kwarti tal-fond fuq imsemmi (dok. B fol. 12 ċitaz. nru. 818 tal-1954); u illi, kif jiġi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawża, ir-riżerva tar-retratt konvenzjonali, l-eżerċizzju relativ, u l-konsegwenti rivendizzjoni, huma l-effett ta' simulazzjoni assoluta biex jiġi eluż id-dritt tiegħu għar-retratt legali, u kwindi huma kollha ġuridikament ineżistenti, billi hu ineżistenti retratt li jiġi eżerċitat fl-interess ta' l-istess retrattarju; u illi dina l-Qorti, b'digriet tagħha tat-2 ta' Marzu 1955 fil-kawża "Maurice Navarro vs. Avvocato Dr. Antonio Caruana", ċitaz. nru. 818/1954, ipprefiggietlu tmax il-ġurnata żmien biex jiddeduċi quddiem il-Qorti kompetenti l-azzjoni meħtieġa għad-dikjarazzjoni tas-simulazzjoni u nullità ta' l-irkupru konvenzjonali eżerċitat mill-konvenut Navarro u tal-legalità u validità tar-retratt eżerċitat minnu; u illi huwa għandu titolu validu biex jeżerċita d-dritt tar-retratt legali fil-vendita fuq imsemmija tat-tliet kwarti indiviżi tad-dar bil-kantina magħha numri 7 u 8 Saint Catherine Street, Żejtun, segwita per atti Dr. John Spiteri Maempel tat-30 ta' Awissu, 1954, billi huwa hu konsorti fl-imsemmi fond numri 7 u 8 Saint Catherine Street, Żejtun, u billi għandu wkoll it-titolu tal-kontigwità bħala proprjetarju tal-fond numru 6 ta' l-istess trieq (dok. A u B); u illi huwa eżerċita r-retratt lilu kompetenti validament bl-imsemmija ċedola ta' l-14 ta' Settembru, 1954; jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi dikjarat u deċiż illi huwa eżerċita validament ir-retratt legali lilu kompetenti fuq it-tliet kwarti indiviżi ta' l-imsemmija dar u kantina numri 7 u 8 St. Catherine Street, Żejtun; (2) jiġi dikjarat u deċiż illi r-retratt konvenzjonali fuq imsemmi eżerċitat mill-konvenut Maurice Navarro, u l-konsegwenti rivendizzjoni magħmula lilu mill-konvenut Vincent Galea, huma nulli għal kollox, billi huma simulati, u ġew riżervati, eżerċitati u eżegwiti, fl-interess ta' l-istess rettrattarju, il-konvenut Vincent Galea;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Maurice Na-

varro li biha jeċċepixxi illi d-domandi ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex huma l-effett tas-*sempliċi immaġinazzjoni*, u għalhekk *għandhom* jiġu *respinti*, bl-ispejjeż. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat in-nota ta' *l-eċċezzjonijiet* tal-konvenut Vincent Galea, li biha jeċċepixxi illi l-azzjoni eżerċitata mill-attur hi bla bażi, għaliex huwa kien xtara bil-patt li min bgħelu *seta'* f'ċertu perijodu jerġa' jieħu lura l-porzjoni ndiviża li begħelu. Il-konvenut l-ieħor, venditur, għamel appuntu użu *minn dan il-patt*, u *huwa ma setgħax* ma jirrivendilux. Is-simulazzjoni pretiża mill-attur hi assolutament ineżistenti; tant hu *hekk*, *illi* l-venditur Navarro qiegħed issa jġib kontra l-attur il-fond kollu in liċitazzjoni, u f'din il-liċitazzjoni jkun jista' jixtri kulħadd, anki l-istess attur. L-azzjoni għalhekk għandha tiġi respinta. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat in-nota ta' ulterjuri eċċezzjonijiet tal-konvenut *Maurice Navarro*, *li biha jeċċepixxi*: (1) illi huwa, meta eżerċita r-retratt jew riskatt konvenzjonali, għamel użu minn fa*koltà* espressament minnu riżervata fil-kuntratt, li jirriżolvi, ċjoè, il-vendita li huwa għamel lill-konvenut l-ieħor Galea; (2) illi, una volta *riżoluta* l-vendita, l-attur ma jistax jeżerċita validament ir-retratt legali, u jekk ikun ġa eżerċitaħ, jaqa' malli taqa' l-vendita; (3) illi s-simulazzjoni fl-eżerċizzju tar-retratt konvenzjonali ma tantx hi konċepibbli; anki kieku huwa eżerċita dan ir-retratt biex jirrendi ineffikaċi r-retratt legali eżerċitat mill-attur, dan ma jistax jiġi kwalifikat bħala simulazzjoni; għaliex min jagħmel jew jistipula *kuntratt b'forma u manjiera li jkun* qiegħed jevita l-eżerċizzju ta' retratt da parti ta' ħaddieħor, għaliex ikun qiegħed jisfuġġi *l-applikazzjoni* ta' liġi fil-waqt illi huwa jkun qiegħed fl-istess ħin josserva d-dispożizzjonijiet ta' liġi oħra, ma jkunx qiegħed *jikkommetti* simulazzjoni jew frode fis-sens ċivili, imma jkun qiegħed jieħu ċerti kawteli suġġeriti mill-prudenza; lanqas jikkostitwixxi simulazzjoni l-*fatt* li huwa ma ddе-

pożitax il-prezz, għaliex, in vista tal-fatt li huwa ġie eżentat fi żmien għaxar tijiem minn dan id-depożitu mill-kumpratur Galea, dan id-depożitu ma kienx assolutament rikjest (ara kuntratt 29 ta' Settembru, 1954, fl-attijiet tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, ċitat mill-attur stess); kien ikun hemm simulazzjoni kieku l-eżerċizzju tar-retratt konvenzjonali sar biċ-ċajt, jew fittizjament, u l-fond baqa' f'idejn il-kumpratur; imma tant mhux hekk, illi huwa, wara li rkupra, jew aħjar irriżolva l-vendita, ġieb il-fond in liċitazzjoni ma' l-attur; (4) illi b'dina l-azzjoni huwa ġie poġġa lill-attur stess f'pożizzjoni li jista' jakkwista t-tliet kwarti ndiviżi (barra mill-kwart li huwa għandu) billi jikkonkorri fil-liċitazzjoni; (5) illi ġie deċiż diversi drabi illi in tema ta' rkupru hu ammess li jiġi stipulat kwalunkwe kuntratt jew patt b'tali forma u manjiera li wieħed jista' jevita jew jiskuraġġixxi l-eżerċizzju ta' l-irkupru, għaliex min ifittex li jisfuġġi l-applikazzjoni ta' liġi billi josserva għav-vantaġġ tiegħu d-dispost ta' liġi oħra ma jkunx qiegħed jikkommetti frode jew simulazzjoni, imma jkun qiegħed jadopera kawtela prudenti (ara sentenza Vol. XXIII 1916-18, Parte I, kif ukoll sentenzi fiha ċitati); (6) illi l-attur evidentement qiegħed jikkonfondi l-eżerċizzju ta' dawn il-fakoltajiet mas-simulazzjoni; il-fatt ta' l-"esklużjoni" minn-naħa tiegħu ma jissinifikax simulazzjoni minn-naħa tal-konvenut; (7) illi fl-aħħarnett, tant l-azzjoni proposta mill-attur hi bla bażi, u dan iħossu huwa stess, illi huwa, dak inhar stess li ppreżenta ċ-ċitazzjoni, għamel rikors biex ikollu terminu ta' tnax-il ġurnata oħra biex ikun jista' jippreżenta ċitazzjoni oħra minflokha, u talab fl-istess ħin illi din il-preżenti *ċitazzjoni tiġi sospiża*, u biex ir-Reġistratur, almenu momentaneament, ma jagħtihiex kors, u kien perfino informa lill-konsulent legali tiegħu illi kien sejjer iċediha;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-2 ta' April, 1955, li biha, wara li ddikjarat inammissibbli l-provi offerti mill-attur biex isostni l-pretensjoni tiegħu li r-retratt konvenzjonali eżerċitat mill-konvenut Navarro sar fl-interess tal-konvenut Galea, irrespinġiet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

Illi l-fatti tal-kawża huma dawn. Il-konvenut Navarro kellu tliet kwarti ndiviżi tal-fond, dar u kantina, imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, li minnhom l-attur kellu l-kwart indiviż l-ieħor. B'kuntratt tat-30 ta' Awissu, 1954, fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri Maempel, il-konvenut Navarro biegħ dawk it-tliet kwarti ndiviżi tal-fond lill-konvenut Galea, imma rriżerva favur tiegħu u tas-suċċessuri tiegħu d-dritt tar-retratt konvenzjonali għall-perjodu ta' ħmistax-il xahar, dekorribbli mill-ġurnata ta' dak il-kuntratt. B'ċedola ta' l-14 ta' Settembru, 1954, l-attur irkupra mill-poter tal-konvenut Galea dawk it-tliet kwarti ndiviżi tal-fond bit-titolu tal-komproprjetà, billi huwa kien jinsab proprjetarju tal-kwart indiviż l-ieħor ta' l-istess fond. B'ċedola oħra ta' l-24 ta' Settembru, 1954, il-konvenut Navarro eżerċita d-dritt ta' l-irkupru konvenzjonali li huwa kien irriżerva favur tiegħu, u rkupra mill-poter tal-konvenut Galea l-istess tliet kwarti indiviżi ta' dak il-fond, li qabel kien biegħelu. Fis-27 ta' Settembru, 1954, il-konvenut Galea irrivenda lill-konvenut Navarro l-istess tliet kwarti ndiviżi tal-fond; u fit-28 ta' Settembru, 1954, huwa avża uffiċjalment lill-attur illi l-konvenut Navarro kien ipprevalixxa ruħu mill-patt tar-retratt konvenzjonali li kien irriżerva favur tiegħu fl-att tal-bejgħ, u illi għalhekk, billi l-vendita ġiet riżoluta, huwa ma seta' jagħmillu ebda rivendizzjoni tal-fond fuq imsemmi. L-attur jidher illi akkwjeta ruħu għal dak l-istat ta' fatt; imma in segwitu għat-talba tal-konvenut Navarro, magħmula kontra tiegħu b'ċitazzjoni numru 818/1954 fil-kawża fl-ismijiet "Navarro vs. Caruana", fuq imsemmija, li ġiet preżentata fid-9 ta' Ottubru, 1954, biex jiġi minn dina l-Qorti ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni ta' l-imsemmi fond, l-attur għamel oppożizzjoni billi allega illi l-konvenut Navarro ma setax jeżerċita dik l-azzjoni, għaliex ma kellux realment ebda dritt ta' proprjetà fuq il-fond ġa msemmi, billi l-irkupru li kien ġie minnu eżerċitat kien simulat u ġie magħmul fl-interess tal-konvenut Galea u biex jiġi eluż id-dritt tar-retratt legali tiegħu; u l-fond kien kollu tiegħu għaliex kien akkwistah bir-retratt legali li huwa kien validament eżerċita. B'deċiżjoni parzjali tat-2 ta' Marzu, 1955, dina l-Qorti rriteniet illi l-attur kellu

jiddeduċi b'azzjoni dawk l-allegazzjonijiet tiegħu, u mhux iġibhom 'il quddiem permezz ta' eċċezzjonijiet, u għalhekk ordnat is-soprassessjoni f'dik il-kawża, u tat lill-attur tnax-il ġurnata żmien biex fih, jekk kien jidhirlu, jiddeduċi quddiem il-Qorti kompetenti l-azzjoni meħtieġa b'sostenn ta' l-allegazzjonijiet tiegħu, jiġifieri li l-irkupru konvenzjonali li eżerċita l-konvenut Navarro kien simulat u null, u li l-irkupru legali eżerċitat minnu hu validu u legali; u dik il-kawża ġiet għalhekk imħollija "sine die". Konformement għal dik id-deċiżjoni, l-attur ġie 'l quddiem b'din il-kawża;

Illi hu evidenti illi fl-ewwel lok trid issir l-indaġini rigward il-pretensjoni ta' l-attur, dik jiġifieri li r-retratt konvenzjonali eżerċitat mill-konvenut Navarro hu null, għaliex simulat u magħmul fl-interess tal-konvenut Galea. Il-konvenuti jopponu ruħhom għall-produzzjoni tal-provi minn naħa ta' l-attur biex isostni din il-pretensjoni tiegħu, billi jallegaw illi f'dan il-każ dawn il-provi mhumiex ammissibbli;

Illi ma hemmx dubju illi minn żmien antik hu ċert illi l-irkupru ma jistax jiġi eżerċitat għall-komodu ta' ħaddieħor. Fis-sentenza tas-Supremo Magistrato di Giustizia tal-31 ta' Awissu, 1779 jingħad illi "che per altri non si possa retrarre è certissimo, si in teoria che in pratica". U din ir-regola hi sanzjonata mid-dispożizzjoni ta' l-art. 1508(2) tal-Kodiċi Ċivili. Imma din ir-regola, jiġifieri li r-retratt ma jistax jiġi eżerċitat fl-interess ta' ħaddieħor, mhix applikabbli fil-każ ta' retratt konvenzjonali. Hekk ġie deċiż minn dina l-Qorti fl-4 ta' Ġunju, 1875, fil-kawża fl-ismijiet "Magri vs. Camenzuli": "Al venditore che esercita il diritto di ricupero riservatosi nell'atto di vendita, a differenza del consanguineo, del vicino e del consorte, non è vietato di retrarre per vendere ad altri il fondo e migliorare la sua condizione" (Vol. VII, 414). Fl-istess sens ġie ukoll deċiż min dina l-Qorti fil-21 ta' Mejju, 1937, fil-kawża fl-ismijiet "Grixti vs. Pace": "Il-venditur għandu dritt jeżerċita l-irkupru li huwa jkun irriżerva favur tiegħu fuq l-att tal-bejgħ, anki jekk l-eżerċizzju ta' dan ir-retratt ikun sar bl-iskop li jiġi eluż id-dritt ta' l-irkupru ta'

ħaddieħor, billi "*qui suo jure utitur non videtur damnum facere*" (Vol. XXIX-II-1243);

Illi, in bażi għal dawn il-prinċipji, jirrendu ruħhom inutili, u għalhekk mhux ammissibbli, il-provi li jrid iġib l-attur biex isostni l-pretensjoni tiegħu; u dan apparti l-fondatezza jew le ta' l-istess pretensjoni;

Illi, la darba r-retratt konvenzjonali eżerċitat mill-konvenut Navarro ma jistax jiġi attakkat, tiġi l-konsegwenza illi l-istess irkupru għandu jiġi kunsidrat u ritenut bħala validu u legali. Konsegwentement l-irkupru legali eżerċitat mill-attur ma jistax ireġi, apparti l-kwistjoni tal-legalità u l-validità tiegħu, li f'dan il-każ ma hemmx bżonn tiġi eżaminata. Tabilħaqq, ġie stabbilit illi fil-konkors ta' retratt legali u retratt konvenzjonali jirbaħ dan ta' l-aħħar (Vol. XXIX-II-1243); u għalhekk, bejn ir-retratt konvenzjonali tal-konvenut Navarro u r-retratt legali ta' l-attur jirbaħ l-ewwel retratt. U dan hu evidenti, għaliex fir-retratt konvenzjonali l-bejgħ jiġi riżolut għal kollox (Vol. XXIX-II-754), u għalhekk, biex issir applikazzjoni għal każ taħt eżami, appena l-konvenut Navarro eżerċita d-dritt tiegħu ta' rkupru li huwa kien irriżerva favur tiegħu fil-kuntratt tal-bejgħ ġa msemmi, dak il-bejgħ ġie riżolut, u b'konsegwenza waqa' r-retratt legali li fuqu dak l-istess bejgħ eżerċita l-attur;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġu milqugħa t-talbiet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi b'kuntratt li sar għand in-Nutar Dr. John Spiteri Maempel ......;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-pretensjoni ta' l-appellant hija illi r-riżerva fuq imsemmija, stipulata fl-att fuq indikat tat-30 ta' Awissu, 1954, hija simulata għaliex ġiet magħmula mhux fl-interess tal-

venditur, iżda f'dak tal-kumpratur Galea, u għalhekk dik ir-riżerva hija nulla, u null ukoll huwa r-retratt eżerċitat bis-saħħa tagħha, billi "*quod nullum est nullum producit effectum*";

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi, art. 1530 (1) tal-*Kodiċi Ċivili*, fl-att tal-*bejgħ* il-venditur jista' jżomm id-dritt li jieħu lura l-ħaġa mibjugħa taħt il-kondizzjonijiet hemm imsemmijin. Dak id-dritt *il-venditur* jista' *jżommu għalih*, kif jista' jidher b'mod iżjed ċar mit-test Ingliż tal-liġi, li jgħid: "It shall be lawful for the seller in contract of sale to reserve to *himself* the *right of redemption*, or the power of taking back the thing sold". Issa, fil-każ preżenti l-pretensjoni ta' l-appellant hija li fuq *l-imsemmi* att ta' *bejgħ dak* id-dritt ma ġiex riżervat, kif jingħad fih, a favur tal-venditur, iżda a favur tal-kumpratur Galea, u għalhekk talab li jiġi awtorizzat li jipproduċi *provi biex isostni dik il-pretensjoni* tiegħu. L-Ewwel Qorti deħrilha li kellha tirrespinġi l-provi offerti; għaliex, fuq l-iskorta taż-żewġ deċiżjonijiet *minnha* ċitati (Vol. VII, 414; u Vol. XXIX-II-1342), ir-retratt konvenzjonali jista' jiġi eżerċitat fl-interess ta' ħaddieħor. Iżda f'dan il-każ il-kwistjoni *mhix jekk ir-retratt konvenzjonali jistax jiġi* eżerċitat fl-interess ta' ħaddieħor, imma jekk ir-riżerva ta' eżerċizzju ta' dak id-dritt tistax tinżamm a favur ta' ħaddieħor li ma jkunx il-venditur. L-appellant talab li jipproduċi provi biex isostni dik il-pretensjoni tiegħu, billi huwa jsostni li, jekk jasal biex *jipprova li r-riżerva fuq* imsemmija ġiet stipulata mhux favur tal-venditur, l-istess hija nulla, u nulli huma wkoll l-atti kompjuti in konsegwenza tagħha, *fosthom* l-irkupru eżerċitat mill-appellat Navarro biċ-ċedola tiegħu tal-24 ta' Settembru, 1954. L-appellant huwa ntitolat li jressaq kull prova ammessa *mill-liġi* biex isostni l-imsemmija pretensjoni tiegħu, u limitatament għal dik l-istess pretensjoni l-Ewwel Qorti ma kienetx ġustifikata tirrespinġi l-provi minnu *offerti*;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tiddeċidi billi tirrevoka s-sentenza appellata, in kwantu

iddikjarat inammissibbli l provi offerti mill-appellant biex juri li r-riżerva tad-dritt tar-retratt konvenzjonali, stipulata fl-imsemmi att tal-bejgħ tat-30 ta' Awissu, 1954, ma ġietx magħmula a favur tal-venditur appellat Navarro, iżda tal-kumpratur appellat Galea; u għalhekk tiddikjara ammissibbli dawk il-provi. U għas-smiegħ tagħhom, u għat-trattazzjoni tal-kawża fil-meritu, tiddifferixxi l-kawża għas-seduta tas-16 ta' Jannar, 1956;

Spejjeż riżervati għas-sentenza finali.