16 ta' Novembru, 1953.

Imħallfin :

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

Avukat Dr. Joseph Vella ne. *versus* **Prof. Dr. Victor Caruana et. ne**

Ipoteka — Aċċettazzjoni — Mandat — "Negotiorum Gestio" — Retroattività — Att Publiku — Artt. 2129 u 2130 tal-Kodiċi Civili.

Ipoteka kostitwita mid-debitur mingħajr l-aċċettazzjoni formali jew espressa tal-kreditur hija valida u teżisti; u għalkemm dak il-kuntratt ikun unilaterali, l-inskrizzjoni ta' l-ipoteka li jagħmel il-kreditur li lilu tiġi koncessa l-ipoteka, jew il-mandatarju tiegħu, ma tistax ma tiġix interpretata bħala aċċettazzjoni ta' l-ipoteka. Anki jekk l-ipoteka tiġi nskritta minn "negotiorum gestor" tal-kreditur, hija operativa ta' effetti ġuridiċi meta l-kreditur jipprevalixxi ruħu minnha.

L-aċċettazzjoni ta' l-ipoteka per mezz ta' l-inskrizzjoni li ssir minn "negotiorum gestor", u l-konferma retroattiva ta' l-operat ta' dan minn naħa tal-kreditur bil-fatt li huwa jinvoka l-ipoteka, jikkostitwixxu żewġ mumenti li jikkonġunġu ruħhom u jirriferixxu għal dak li fih l-ipoteka ġiet magħmula.

L-aċċettazzjoni ta' l-ipoteka ma hemmx bżonn issir b'att publiku, u lanqas bil-miktub; imma hu biżżejjed li tidher minn fatti induċenti aċċettazzjoni implicita, u anki preżunta. L-aċċettazzjoni tabita minn naħa tal-kreditur hija dejjem u taħt kwalunkwe forma ammissibili.

Id-dottrina u l-ġurisprudenza preponderanti huma fis-sens li mhix meħtieġa l-aċċettazzjoni kontestwali tal-kreditur fl-att tal-kostituzzjoni ta' l-ipoteka; illi din l-aċċettazzjoni tista' tirriżulta anki in segwitu, anki taċitament; u illi din l-aċċettazzjoni hija retroattiva għad-data ta' l-att kostitutiv ta' l-ipoteka.

Il-Qorti, :- Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur fil-kwalità tiegħu fuq imsemmija, wara li ppremetta illi l-mandanti tiegħu għandha tieħu mill-wirt ta' l-imsemmi żewġha s-somma ta' £1000, lilha dovuta b'kuntratt publikat minn Nutar Luigi Gauci Forno fit-23 ta' Settembru 1924, inskritt fir-Reġistru Publiku għall-ipoteka b'nota numru 2622 tat-23 ta' Settembru 1924 (dok. B); illi b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu 1949 (dok. C), il-mandanti tiegħu ġiet awtorizzata teżegwixxi l-kuntratt, bl-imgħax tal-5% mid-29 ta' Marzu 1949 u bl-ispejjeż; u illi, b'rikors preżentat fit-23 ta' Mejju 1949 (dok. D), hija talbet li tiżbanka

mid-depożitu eżistenti b'ċedola numru 343/1947, is-somma lilha dovuta għal sorte, imgħax u spejjeż; u illi, b'risposta taghhom tal-11 ta' Awissu 1950 (dok. E), il-konvenuti Professuri Caruana u Xuereb nomine, opponew ruħhom għal dak l-iżbank, u dana għal raġuni li *mhix skond il-liġi*; u l-Qorti Ċivili Prim'Awla, b'digriet tal-10 ta' April 1951, ordnat lill-attur nomine jipproċedi skond il-liġi; talab illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, (1) tiġi dikjarata infondata u illegali l-oppożizzjoni fuq riferita, u (2) huwa, fil-kwalità tiegħu fuq imsemmija, jiġi awtorizzat jiżbanka miċ-ċedola numru 343/1947 il-kreditu fuq miġjub, *bl-imgħax sal-ġurnata ta' l-iżbank u bl-ispejjeż*, u dan inattiża l-imsemmija oppożizzjoni. Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti nomine, li ġew inġunti biex jidhru għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Mejju 1953, li biha laqgħet it-talba attriċi, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-kontestazzjoni tal-konvenuti kuraturi, eżekuturi testamentarji ta' Beatrice Apap, għall-iżbank mitlub mill-attur, tirraġġira ruħha dwar il-validità ta' l-ipoteka legali magħmula favur *il-mandanti ta' l-attur bl-att tat-23 ta' Settembru* 1923 għand in-Nutar Luigi Gauci Forno, in kwantu illi huma sostnu:— (1) Illi l-att imsemmi kien biss unilaterali, u kwindi l-kreditriċi ma aċċettatx dik il-garanzija; (2) illi aċċettazzjoni simili trid issir permezz ta' att publiku; u (3) illi, f'każ li l-aċċettazzjoni setgħet issir mhux b'att publiku, l-istess għandha jkollha effett mid-data ta' l-att. L-att imsemmi hu dak li bih Marietta armla Mompalao Depiro, bħala mandatarja speċjali ta' binha Alfredo Mompalao Depiro, irrikonoxxiet id-dejn hemm indikat versu l-attriċi, u ħarġet fuq ħwejġu ipoteka ġenerali bħala garanzija għall-ħlas ta' dak id-dejn (dok. A fol. 17 u dok. B fol. 7);

Illi r-riljevi sollevati mill-konvenuti fuq imsemmija, fiż-żmien antik kienu kontroversi fid-dottrina, però l-lum hija prevalenti l-opinjoni: —

(1) Illi l-ipoteka kostitwita mid-debitur mingħajr l-aċċettazzjoni formali jew espressa tal-kreditur, hija valida u teżisti, għar-raġuni, fost oħrajn, illi ebda test tal-liġi ma jobbliga lill-kreditur li jaċċetta espressament dik l-ipoteka, bħal ma hu preskritt fil-każ ta' donazzjonijiet; u għalkemm unilaterali, il-kuntratt ta' ipoteka jibqa' dejjem kuntratt, u l-inskrizzjoni ta' l-ipoteka magħmula mill-kreditur li lilu tiġi konċessa, jew mill-mandatarju speċjali tiegħu għal dan l-oġġett, ma tistax ma tiġix interpretata bħala aċċettazzjoni. Għiewkoll anżmess illi l-ipoteka inskritta minn "negotiorum gestor" hija operativa ta' effetti ġuridiċi, meta l-kreditur jipprevalixxi ruħu minnha;

(2) Illi l-aċċettazzjoni magħmula per mezz ta' inskrizzjoni minn "negotiorum gestor", u l-konferma retroattiva ta' l-operat ta' dan minn naħa tal-kreditur bil-fatt biss li jinvoka l-ipoteka, jikkostitwixxu żewġ mumenti li jirrikonġunġu ruħhom u jirriferixxu għal dak li fih l-ipoteka ġiet magħmula;

(3) U illi l-aċċettazzjoni ma hemmx bżonn issir b'att publiku, u lanqas bil-miktub, imma biżżejjed li tkun tidher minn fatti induċenti aċċettazzjoni impliċita, u anki preżunta; l-aċċettazzjoni taċita minn naħa tal-kreditur hija dejjem, u taħt kwalunkwe forma, ammissibili (Digesto Italiano, Ipoteca, n. 184);

Illi, fit-termini ta' dawn il-prinċipji, il-kontestazzjoni tal-konvenuti kuraturi mhijiex sostenibili; għaliex l-aċċettazzjoni ta' l-attriċi ma kellhiex bżonn issir b'att publiku, u dik l-aċċettazzjoni tirriżulta mill-inskrizzjoni ta' l-ipoteka fir-Reġistru Publiku, magħmula favur il-kreditur minn Nutar Gauci Forno, li għandu jiġi kunsidrat almenu bħala "negotiorum gestor" ta' l-attriċi, mill-proċeduri magħmula mill-attriċi, fant biex tiġi awtorizzata teżegwixxi l-kuntratt tal-kostituzzjoni tad-dejn u ta' l-ipoteka bil-kawża msemmija fiċ-ċitazzjoni, kemm mit-talba tagħha biex tiżbanka l-flus dovuti lilha in forza ta' dak il-kuntratt, kif ukoll mill-azzjoni tal-lum;

Illi l-konvenuti kuraturi ta' l-eredità ġjaċenti fuq imsemmija jopponu t-talba ta' l-attriċi għal £100, billi huma jissottomettu illi l-attriċi għandha tieħu £900, u mhux £1000 kif indikat fil-kuntratt ġa msemmi. Din l-oppożizzjoni lanqas ma

tidher ġustifikata. Hu veru illi fl-inventarju ta' l-assi ereditarju ta' Alfredo Mompalao Depiro, magħmul fl-atti tan-Nutar Agius tas-17 ta' Frar 1945, dan id-dejn ġie indikat fissomma ta' £900; imma, kif xehed l-istess konvenut, huwa jaf illi l-attriċi kellha tieħu xi flus oħra minn għand l-eredità minnu rappreżentata. Barra minn dan, mis-sentenza msemmija fiċ-ċitazzjoni jidher illi sad-29 ta' Marzu 1949, il-kreditu ta' l-attriċi kontra l-istess eredità kien dak ta' £1000, u ma ġiex pruvat illi minn dak in-nhar hija rċeviet xi pagamenti akkont ta' dak il-kreditu;

Rat fil-fol. 40 in-nota ta' l-appell tal-konvenuti Professuri Dr. Victor Caruana u Dr. Joseph Xuereb, bħala eżekuturi testamentarji ta' Beatrice Apap, u l-petizzjoni tagħhom fol. 41; li biha talbu r-revoka tas-sentenza fuq imsemmija, u li d-domandi jiġu riġettati, bl-ispejjeż;

Omissis;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

L-appellanti qegħdin isostnu illi, biex il-kostituzzjoni ta' l-ipoteka tkun valida, jeħtieġ il-konkors tal-kreditur fl-att, għax għal kuntratt, anki jekk unilaterali, hemm bżonn dejjem il-konkors taż-żewġ volontajiet. Jekk l-aċċettazzjoni tal-kreditur issir fi żmien wara, ikomplu jargumentaw l-appellanti, allura hemm bżonn li ssir b'att publiku, u allura l-effikaċja ta' l-ipoteka tkun "ex nunc", u mhux "ex tunc";

Issa, il-Qorti hi ta' fehma li l-appellanti qegħdin jikkonfondu żewġ aspetti diversi. Hu veru li ż-żewġ protagonisti ta' l-att ipotekarju huma d-debitur u l-kreditur, u li għalhekk il-kunsens taż-żewġ partijiet u l-konkors taż-żewġ volontajiet tagħhom huma neċessarji għall-formazzjoni ta' dak l-att. L-aċċettazzjoni tal-kreditur teħtieġ anki fil-kuntratt unilaterali. Dan hu wieħed mill-aspetti tal-kwisjoni. Imbagħad jiġi t-tieni aspett, ċjoè jekk dan il-kunsens tal-kreditur, fil-każ ta' ipoteka konvenzjonali, hemmx bżonn li jkun manifestat kontestwalment fl-istess att;

Il-Liġi Maltija, fl-art. 2129 Kap. 23, tgħid hekk:— "Ma jistgħux jobligaw ruħhom b'ipoteki konvenzjonali ħlief dawk li jistgħu jittrasferixxu l-beni li jqiegħdu taħt ipoteka"; u fl-art. 2130:— "L-ipoteka konvenzjonali ma tistax tiġi magħ-

mula ħlief b'att publiku";

Għandu jiġi mill-ewwel osservat li l-liġi ma titħadditx fuq "kuntratt" ipotekarju, u ma teżiġix li l-kreditur jaċċetta f'att publiku l-kostituzzjoni ta' l-ipoteka, kif għamlet invece fil-każ ta' donazzjoni ta' immobili fl-art. 1848 (2) idem;

Issa, kwantu għall-aspett tal-kunsens, f'dan il-każ, il-konkors taż-żewġ volontajiet jirriżulta mhux biss mill-fatti posterjuri ta' aċċettazzjoni, li jirretroaġixxu, imma jirriżulta mill-istess att, inkwantokkè li fih jingħad (fol. 17 tergo) "come è rimasto tra debitore e creditore convenuto";

Kwantu għall-aspett l-ieħor, id-dottrina u l-ġurisprudenza preponderanti hi fis-sens li ma teħtieġx l-aċċettazzjoni kontestwali tal-kreditur fl-att tal-kostituzzjoni ta' l-ipoteka; li din l-aċċettazzjoni tista' tirriżulta in segwitu, anki taċitament; u li tkun retroattiva għad-data ta' l-att. Igħid il-Baudry-Lacantinerie, Priv. ed Ipot., Vol. II, para. 1416:— "I due attori nel contratto ipotecario sono il debitore e il creditore. Il consenso delle due parti, il concorso delle due volontà, è indispensabile per la sua formazione. L'accettazione del creditore ne è dunque un elemento essenziale così come per i contratti unilaterali. E' certo che la volontà del debitore di costituire l'ipoteca deve essere espressa mediante atto notarile. Il consenso del creditore, che accetta la costituzione, deve necessariamente manifestarsi nella medesima forma. Non vi sono difficoltà quando esso si verifica nello stesso tempo e con lo stesso atto della costituzione d'ipoteca; in questo caso risulta da atto notarile. Ma il creditore può non figurare nell'atto mediante il quale è costituita l'ipoteca; la sua accettazione può essere data con un atto ulteriore, e tale accettazione retroagisce al giorno stesso dell'atto costitutivo";

Dan l-awtur jgħaddi mbagħad biex jirrisolvi l-kwistjoni jekk l-att ulterjuri ta' aċċettazzjoni hemmx bżonn li jkun att publiku; u, wara li jgħid li n-negativa hija ammessa mill-ġurisprudenza u mill-maġġuranza kbira ta' l-iskritturi, huwa stess jikkonkjudi fl-istess sens, billi jgħid:— "Noi conchiudiamo che il creditore, a vantaggio del quale è stata costituita una ipoteca, può accettare la costituzione in una forma qualsiasi, anche tacitamente, per esempio, facendo inscrivere la

ipoteca'';

Dan l-awtur jiċċita in nota awturi oħra, bħal ma huma l-Aubry et Rau, il-Pont, Massé et Verge, u diversi sentenzi tal-Qrati Franċiżi;

Il-Marcadè jesprimi ruħu ugwalment ċar dwar dina l-kwistjoni fil-Vol. X, Parte II, para. 659, fejn igħid:— "E pure la Corte di Cassazione, che mostrò in prima di accogliere cotal sistema, l'ha poi rigettato, considerando che la ricognizione pura e semplice di un debito con vincolo ipotecario può costituire una obbligazione unilaterale ed essere fatta regolarmente dal solo debitore; che non avvi disposizione di legge che obblighi il creditore, in favore di cui tale ricognizione siasi fatta, e che voglia profittarne, ad accettarne l'effetto con atto notarile; che l'art. 2127 nulla dice a tale riguardo; e che l'art. 932, secondo cui la donazione tra vivi deve essere espressamente accettata dal donatario prima della morte del donante, sotto pena di nullità, contiene una disposizione speciale che non può estendersi dal caso per cui è dettata a quello in cui si riferisce la ipoteca. Queste sono le ultime decisioni della Corte di Cassazione intorno alla quistione; e questa soluzione ci sembra la più sicura'';

Hekk ukoll in-numru preponderanti tad-deċiżjonijiet tal-Qrati Taljani. Id-diċitura ta' l-artikolu tal-Kodiċi Taljan (apparti li hi permessa wkoll l-iskrittura privata—ħaġa estranea għal din il-kwistjoni—hi simili; ċjoè:— "L'ipoteca convenzionale deve costituirsi per atto pubblico o per scrittura privata" (cfr. art. tagħna numru 2130 fuq riportat);

"Per la concessione d'ipoteca non è necessario che il creditore, a favor del quale viene data, intervenga all'atto personalmente o a mezzo di mandatario" — Appello Milano, 13 Aprile 1915, Lombardi c. Colombo—Fadda, art. 1978, para. 11;

Fl-istess sens hemm id-deċiżjonijiet riportati fl-istess Kollezzjoni issa ċitata, fin-numri 33-34;

Diversi deċiżjonijiet fl-istess Kollezzjoni jaffermaw il-prinċipju li l-aċċettazzjoni tista' tkun taċita u posterjuri għall-att tal-kostituzzjoni ta' l-ipoteka (ara deċiż. fil-parag. 24-38);

F'deċiżjonijiet oħra jinsab enunċjat il-prinċipju li l-aċċet-

tazzjoni fl-att tal-kostituzzjoni ma hix meħtieġa, għax si tratta ta' att "favorevoli" għall-kreditur "in rem utilem" (ara para. 41 idem); u verament kien ikun kontrosens li, b'interpretazzjoni kuntrarja, il-kreditur jiġi mtellef kawtela ntrodotta favur tiegħu; għax ma hux verosimili, jew loġikament preżumibili, li l-kreditur irid jirrifjuta kawtela. Kif igħid il-Baudry (loc. cit.), "la stessa esigenza non si concepisce più riguardo al creditore";

F'deċiżjonijiet oħra jingħad li l-aċċettazzjoni posterjuri hi retroattiva "ex tunc", għax tekwivali għar-ratifika; u li anki bit-talba ta' l-inskrizzjoni hemm l-aċċettazzjoni, kif hemm ukoll bil-propożizzjoni tal-kreditu fil-ġudizzju tal-gradwazzjoni (ara para. 46-49, 50-51);

Fil-każ preżenti, l-aċċettazzjoni tal-kreditriċi tirriżulta mill-fatt li hi talbet ġudizzjarjament l-awtorizzazzjoni biex teżegwixxi l-istess kuntratt tar-rikonjizzjoni tad-dejn u tal-kostituzzjoni ta' l-ipoteka, talbet l-iżbank, u, meta dan ġie oppost, intavolat l-azzjoni odjerna. B'dawn l-attijiet hi mhux biss uriet li aċċettat dik il-kostituzzjoni ta' l-ipoteka; imma rratifikat l-operat tan-nutar li, għan-nom tagħha, talab l-inskrizzjoni ta' l-ipoteka (fol. 7 u tergo); u b'dik ir-ratifika ta' l-operat tan-nutar—li vis-a-vis l-attriċi kien "negotiorum gestor"—l-aċċettazzjoni tagħha saret operativa mid-data ta' l-att. "L'accettazione implica ratifica del fatto del gestore o dell'intermediario, e, come la ratifica, opera retroattivamente, per modo che il negozio ha effetto "ex tunc", come se fosse stato consentito fin dall'origine" (Appell Venezia, 21 ta' Marzu 1899, par. 46 loc. cit.);

Lanqas jidher konvinċenti l-argument ta' l-appellanti li bl-aċċettazzjoni posterjuri, speċjalment jekk taċita, jistgħu jiġu preġudikati t-terzi. Dan ma hux hekk; għaliex it-terzi, ġaladarba jsibu inskrizzjoni, għandhom jippreżumu normalment li hi sewwa;

Dwar l-ammont tal-kreditu, dan jirriżulta li hu ta' l-ammont mitlub; u malament il-kuratur ta' l-eredità qiegħed jirripeti l-eċċezzjoni tiegħu, għax, kwantu għalih, il-kwistjoni ġiet xjolta bis-sentenza fol. 8;

Għalhekk tiddeċidi billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jib-

qghu kif provvduti fis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti. Dawk ta' l-appell jithallsu mill-appellanti nomine, hlief dawk tal-kuratur Dottor Curmi, li tbatihom l-eredità ġjaċenti minnu rappreżentata.