29 ta' Novembru, 1952.

Imħallef:

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Nicola Consiglio *versus* Giuseppe Leonardi et.

Bejgħ — Retratt — Kondizzjoni — Vitalizju — Kuntratt Innominat.

Trasferiment ta' fond li jsir bi prezz fiss u bil-kondizzjonijiet ordinarji u soliti tal-kuntratt ta' bejgħ, huwa vera vendita, avvolja fost il-kondizzjonijiet tat-trasferiment ikun hemm dik li x-xerrej jobliga ruħu li jżomm f'daru, u jmantni u jikkura, lill-venditur. Dik l-obligazzjoni mhix kondizzjoni tal-bejgħ, imma waħda mill-korrispettivi ta' l-oġġett trasferit. U lanqas tirrendi l-operazzjoni

bħala kuntratt innominat. Obligazzjoni simili tikkostitwixxi wkoll kostituzzjoni ta' vitalizju.

Fil-każ preżenti ġie ritenut illi t-trasferiment magħmul lill-konvenut taħt dawn il-pattijiet, li fosthom kien hemm dak li l-konvenut kellu jżomm f'daru, imantni u jikkura, lill-venditur, kien att ta' bejgħ; u li dik l-obligazzjoni ma setgħetx tiġi ritenuta li kienet ta' ostakolu għall-eżerċizzju tad-dritt ta' retratt li l-attur kellu fuq il-fond trasferit lill-konvenut bis-saħħa ta' dak l-att.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta illi b'ċedola tas-16 ta' Marzu 1949 (dok. A) huwa eżerċita d-dritt ta' rkupru u preferenza fuq il-fondi:— (a) Numri 27 u 28 St. Michael Street, Birżebbuġa, soġġetti għarrata tagħhom ta' ċens ta' £2. 4. 4 fis-sena perpetwu; (b) Mezzanin terran numru 28 Gżira Road, Birżebbuġa.........; (c) Terz indiviż tal-mezzanin Marsaskala, St. Thomas Street, bla numru, konfinat..............; (d) Terz indiviż tas-subdirett dominju perpetwu ta' porzjon tal-għalqa "Tal-Kappara" f'Marsaskala, ta' 24 qasab kwadri, konfinata.............; (e) Terz indiviż tas-subdirett dominju perpetwu u subkanone ta' £1. 13. 4 fis-sena fuq porzjoni tal-għalqa "Tal-Kappara" f'Marsaskala, ta' 20 qasba kwadra, konfinata................; (f) Terz indiviż tas-subdirett dominju perpetwu u subkanone ta' £2 fis-sena fuq porzjoni diviża ta' 20 qasba kwadra, konfinata...........; (g) Porzjoni tal-għalqa "Tal-Kappara", tal-kapaċità ta' 94 u ottav qasab kwadri, f'Marsaskala, konfinata............. (h) Terz indiviż tad-dar Ħal Tarxien numru 144 Sisters Street, soġġetta għaċ-ċens perpetwu ta' £1. 2. 0 fis-sena; u fondi oħra esklużi mir-retratt per mezz ta' l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Ġunju 1949 (dok. B); talab illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi dikjarat validu l-irkupru fuq imsemmi, eżerċitat minnu bi dritt ta' konsangwineità rigward il-fondi 27 u 28 St. Michael's Street, Birżebbuġa, u bit-titolu ta' konsorzju għall-fondi l-oħra, u bi kwalunkwe titolu ieħor lilu kompetenti skond il-liġi; (2) tiġi likwidata minn dina l-Qorti s-somma li għandha tiġi depożitata minnu b'restituzzjoni tal-prezz għall-fondi kollha mixtrija mill-konvenuti bi prezz uniku, mentri huwa għandu d-dritt u qiegħed jirkupra parti biss minn dawn il-fondi, u jiġu likwidati l-ispejjeż leġittimi li għamlu

l-konvenuti in konnessjoni ma' l-imsemmijin kondi minnhom mixtrija u l-ispejjeż tal-benefikati li talvolta għamlu, u determinata l-parti li minn dawn l-ispejjeż huwa għandu jħallas; (3) il-konvenuti jiġu kundannati jagħmlu r-rivendizzjoni a favur tiegħu fi żmien li jiġi fissat mill-Qorti, jew, f'każ li l-konvenuti jħallu dan iż-żmien jgħaddi mingħajr ma jagħmlu l-att tar-rivendizzjoni, illi r-rivendizzjoni tiġi dikjarata illi saret in forza tas-sentenza. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li ġew imħarrkin għas-subizzjoni;

Omissis,

Ikkunsidrat, dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Illi l-konvenuti jeċċepixxu illi l-kuntratt imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni ma jista' jagħti lok għal ebda rkupru minħabba l-impossibiltà tar-retraent illi jissubentra fl-obligi ta' l-akkwirenti, jiġifieri illi jżomm f'daru, imantni u jikkura lill-aljenanti; liema obligi huma ta' natura personali. Il-konvenuti jallegaw illi dak il-kuntratt mhuwiex att ta' vendita pura u sempliċi, imma huwa jew kuntratt innominat ta' natura kompilessa, jew att ta' bejgħ kondizzjonat li ma jistax jagħti lok għall-irkupru;

Ikkunsidrat;

Illi l-kuntratt fuq imsemmi ma jistax jissejjaħ kuntratt innominat. Mhux biss il-kwalifika tiegħu hija dik ta' vendita, imma anki l-kontenut jirrivestih tali, billi fih jingħad, fost ħwejjeġ oħra, (1) illi Francesco u Vincenza Consiglio jittrasferixxu b'titolu ta' bejgħ ossija vendita............ lill-imsemmija Giuseppe u Anna Leonardi, li jixtru u jakkwistaw.........; (2) illi "dan il-bejgħ ossija vendita qiegħed isir versu l-korrispettiv............"; (3) illi, stante dina l-vendita, il-kumpraturi ma jkollhomx dritt...........; (4) illi dan il-bejgħ ma ġiex preċedut mis-soliti riċerki; (5) illi "il-vendituri jiggarantixxu lill-kumplaturi l-paċifiku pussess............" Barra dan, hemm ukoll indikat il-korrispettiv tal-bejgħ. Għalhekk dak il-kuntratt mhuwiex ħlief dak ta' bejgħ. Il-konvenuti ċċitaw żewġ każi biex juru illi, minħabba l-obligazzjoni li assumew huma f'dak il-kuntratt, l-istess għandu jiġi kunsidrat innominat. Imma l-każi ċitati ma jagħmux għall-każ taħt eżami. L-ewwelnett, obligazzjoni bħal dik imsemmija mill-konvenuti tikkostitwixxi bejgħ (Pothier, Dei Retratti, n. 79; Aubry

et Rau, t. IV, p. 336); u mbagħad, il-każ prospettat minn Laurent (Diritto Civile, Vol. XXIV, para. 70), jirriferixxi għall-każ meta l-korrispettiv tal-bejgħ ma jkunx jikkonsisti f'ebda prezz, imma biss fil-kondizzjoni tal-manteniment tul ħajtu tal-vendituri mill-kumpraturi. Anzi l-każ kontemplat minnu Baudry-Lacantinerie (Della Vendita e della Permuta, para. 128) jirriferixxi għal ċessjoni, u mhux għall-bejgħ ta' immobili b'dik il-kondizzjoni;

Illi l-kuntratt fuq imsemmi lanqas ma jista' jissejjaħ bejgħ b'kondizzjoni. Dak li assumew il-konvenuti f'dak il-kuntratt *ma kienetx, u mhijiex* kondizzjoni, imma hija biss waħda mill-korrispettivi tal-bejgħ. Kif jidher mill-kuntratt, il-korrispettivi tal-bejgħ huma (a) is-somma ta' £1000, (b) il-vitalizju ta' £10 fix-xahar, (c) l-obligazzjoni tal-manteniment, alloġġ u kura tal-vendituri mill-kumpraturi, u (d) iċ-ċelebrazzjoni ta' quddies għar-ruħ tal-vendituri. Dan juri illi l-korrispettiv tal-bejgħ huwa prezz fiss, u kwindi vera vendita. Infatti, fil-kuntratt jissemma illi l-korrispettiv tal-bejgħ huwa biss in parti prezz u in parti vitalizju; u jingħad "prezz u *vitalizju biss*". għaliex l-*obligazzjoni* tal-manteniment tikkostitwixxi wkoll vitalizju, billi l-prestazzjoni ta' l-alimenti in natura hija assimilitata għar-rendita vitalizja kostitwita fi flus (Dalloz 1850, 5, 662, no. 12; 1858, 2, 44). Issa, ir-rendita vitalizja tista' tikkostitwixxi wkoll il-prezz tal-vendita (Baudry-Lacantinerie, La Vendita e la Permuta, para. 128). U għalhekk għandu jiġi ritenut illi l-bejgħ fuq imsemmi ġie magħmul bil-korrispettiv uniku ta' prezz, u dik l-obligazzjoni — u mhux kondizzjoni, kif semmewha l-konvenuti — *tikkostitwixxi hija wkoll prezz ta' dik il-vendita;*

Illi, barra minn dan, jidher ċar illi l-korrispettiv tal-prezz huwa predominanti, u għandu jipprevali wkoll għal dak ta' dik l-obligazzjoni — liema obligazzjoni ma tantx tista' tissejjaħ personali, bħala waħda li ħadd ma jista' jagħmilha minbarra l-konvenuti, li mingħajrha l-vendituri ma kienux jaderixxu għall-bejgħ. Biżżejjed jingħad illi l-vendituri aċċettaw dik l-obligazzjoni assunta mill-konvenuti f'każ biss li l-istat tagħhom — tal-konvenuti — ta' saħħithom ikun jippermettilhom; *jiġifieri l-vendituri ma kkunsidrawx dik l-obligazzjoni* bħala waħda "sine qua non" għall-kuntratt;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-konvenuti, fis-sens illi tiddikjara illi l-kuntratt imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni hu dak ta' bejgħ li jagħti lok għall-irkupru. L-ispejjeż iħall-suhom il-konvenuti;

Il-kawża tibqa' mħollija għas-7 ta' Jannar 1953, għall-kontinwazzjoni.