6 ta' Ġunju, 1944.

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Dottor Antonio Cremona *versus* Marietta Tonna

Promessa ta' Bejgħ — Terminu — Subasta — Sentenza jew Digriet li Jordnaha — Inskrizzjoni fir-Registru Pubbliku — Nullità — Art. 1071 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, u art. [illegible] u [illegible] tal-Procedura Civili.

It-terminu legali ta' tliet xhur għall-validità tal-promessa ta' bejgħ

jibda jiddekorri mill-jum li fih il-bejgħ ikun jista' jiġi effettwat, u mhux mid-data ta' l-iskrittura. U l-att ġudizzjarju li jsir biex wieħed mill-partijiet jinterpella lill-oħra biex taddivjeni għall-eżekuzzjoni tal-promessa tal-bejgħ għandu l-effett li jinterrompi għal tliet xhur oħra l-limitazzjoni ta' dak iż-żmien.

Huwa veru illi meta l-fond huwa miġjub fis-subasta fuq talba ta' xi kreditur il-proprjetarju ta' dak il-fond ma jistax jaljenah sakemm tgħaddi sena kontabili mid-data li fiha ssir l-inskrizzjoni fir-Reġistru Publiku tas-sentenza jew digriet li jkun ordna s-subasta, u li għalhekk kull aljenazzjoni li jagħmel il-proprjetarju tal-fond fiż-żmien ta' dik is-sena hija nulla. Imma dik in-nullità hija stabbilità biss favur il-kreditur li ottjena dik is-sentenza jew dak id-digriet, u ma tistax tiġi eċċepita mill-venditur. Għaldaqstant min obliga ruħu li jbigħ fond meta dan kien jinsab miġjub fis-subasta mill-kredituri ta' dak il-promittent, ma jistax jeħles mill-obligazzjoni tiegħu li jeżegwixxi l-promessa fuq il-motiv li kien hemm pendenti s-subasta tal-fond meta sar il-ftehim tal-bejgħ. Din hija ħaġa li għandu jaraha x-xerrej mal-kreditur, u ma timporta xejn lill-venditur.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni numru 117 tat-30 ta' Lulju 1941, li biha l-attur, wara li qal li bi skrittura privata tal-31 ta' Jannar 1941, il-konvenuta ppromettiet li tbigħlu, u huwa obliga ruħu li jixtri, l-mezzanin numru 62a, u t-terran taħtu numru 62b, fi Strada Giovanni Barbara, il-Ħamrun, soġġetti flimkien għaċ-ċens perpetwu ta' £1. 14. 6 fis-sena (in-numri ta' dawn il-fondi jistgħu jkunu 62b, u 62c) u l-garage numru 69 u l-mezzanin numru 69a, fl-istess triq, soġġetti flimkien għaċ-ċens perpetwu ta' £1. 3. 8, mill-bqija liberi u franki, bil-prezz komplessiv ta' £1220 li kellu jitħallas kif indikat fl-imsemmija skrittura, u bil-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmijin ukoll f'dik l-iskrittura; u li l-konvenuta naqset taddivjeni għall-publikazzjoni ta' l-att relativ, għalkemm imsejħa biex tagħmel hekk bl-ittra uffiċjali tal-15 ta' Mejju 1941; talab illi l-istess konvenuta tiġi kundannata tittrasferilu bil-prezz fuq imsemmi ta' £1220, li għandu jitħallas kif intqal, il-fondijiet fuq imsemmijin, bil-kondizzjonijiet u pattijiet indikati; u li jiġi nominat nutar biex jirċievi u jippublika l-att tal-bejgħ u kuratur biex jirrappreżenta lill-konvenuta jekk tibqa' kon-

tumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali fuq imsemmija;

Omissis;

Tikkunsidra:

Mill-imsemmi dokument fil-fol. 5 tal-proċess jirriżulta illi fil-31 ta' Jannar 1941, permezz ta' skrittura privata, il-konvenuta wegħdet lill-attur li tbigħlu, u dan obliga ruħu li jixtri.............. bil-prezz komplessiv ta' £1220, li jitħallsu lill-kredituri fuq l-att, prevja surroga, inkella jinżammu mill-kumpratur sakemm jiġu kanċellati l-ipoteki jew privileġġi li setgħu kienu jaggravaw dawk il-fondi; u l-ispejjeż tal-kuntratt, id-drittijiet tan-nutar, tal-konsulenti legali, u tas-senserija jitħallsu bin-nofs;

Mill-kumpless tal-provi jirriżulta illi tnejn mill-imsemmijin fondijiet kienu ġa ġew migjuba in subasta b'talba tal-kreditriċi Paolina Għaxaq, u għalhekk, naturalment, il-konsulenti legali ta' l-attur sabu diffikultà jagħtuh parir jipproċedi senz'altru għall-att tal-bejgħ. Wieħed mill-konsulenti legali qal lill-konvenuta li l-bejgħ ma setax isir taħt dawk iċ-ċirkustanzi, iżda aġġungielha li kellu jara jistax isib xi rimedju...............;

Għalhekk ma tistax tiġi milqugħa l-eċċezzjoni tal-konvenuta illi l-attur interpellaha biex tittrasferilu l-imsemmijin fondijiet wara li għaddew it-tliet xhur preskritti mill-art. 1071 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, billi l-ittra uffiċjali, li biha saret dik l-interpellazzjoni ġiet magħmula fil-15 ta' Mejju 1941; għaliex ma hemmx prova illi kien għadda t-terminu legali tat-tliet xhur preskritti mill-artikolu fuq imsemmi meta saret dik l-ittra uffiċjali, billi dak iż-żmien jiddekorri mhux mill-jum li fih tkun saret il-promessa, imma, kif huwa ċar mill-kliem tal-liġi, mill-jum li fih il-vendita tkun tista' tiġi effettwata; u ċertament ix-xerrej f'dan il-każ kellu jagħun jirritjeni illi l-vendita ma setgħetx tiġi effettwata qabel ma jinsab mezz li tit-ħallas il-kreditriċi li kienet ġiebet tnejn mill-fondijiet in subasta, molto più illi l-attur ma kienx jaf b'dan għaliex ġie nfurmat wara li saret il-promessa minn għand l-istess promittenti. Dan il-mezz instab u jidher, kif intqal, li l-konvenuta aċċettatu, wisq żmien wara d-data tal-promessa, u żgur ma kienux għaddew it-tliet xhur kontemplati mil-liġi minn dik id-

data li fiha kienu appjanati l-ostakoli kollha u setghet tigi el-iettwata l-vendita saż-żmien li fih saret l-insemmija ittra uffiċjali u kellha l-effett li tinterrompi għal tliet xhur oħra l-limitazzjoni taż-żmien preskritt mil-ligi;

Għaldaqstant l-azzjoni ta' l-attur biex jikkostringi lill-konvenuta tesegwixxi l-promessa tagħha li tbigħlu l-fondijiet imsemmija fil-kirografu tal-31 ta' Jannar 1941, kawżenti minn dak l-istess kirografu, ma kienetx perenta fil-mument illi l-attur ippreżenta l-odjerna ċitazzjoni;

L-eċċezzjoni l-oħra tal-konvenuta hija illi ma tistax tigi obligata tesegwixxi l-promessa tagħha u tbiegħ il-fondijiet fuq imsemmijin lill-attur minħabba li tnejn minnhom kienu u għadhom, fis-subasta. Biex issostni dina l-eċċezzjoni l-konvenuta l-ewwelnett tinvoka l-insenjament ta' Pothier u ta' Troplong illi l-venditur ma għandux jassumi d-difiża tal-lest u kawża tal-kumpratur, jekk mhux meta jkollu mezzi validi biex jiddefendih, illi l-obligazzjoni minnu kontratta lejn il-kumpratur ma tistax testendi ruħha sakemm tobligah issostni kawża ingusta. Minn dan l-insenjament iżda, dwar l-obligazzjoni tal-garanzija tal-venditur, ma toħroġx il-konsegwenza li tara l-konvenuta; għaliex dak it-tagħlim huwa fis-sens illi għalkemm il-venditur għandu l-obligazzjoni preċiża li fil-kawża ta' l-evizzjoni jieħu l-parti tal-kumpratur, dik l-obligazzjoni, iżda, ma hix assoluta, fis-sens li l-venditur mhux obligat jadempiha hlief meta jkollu gusti mezzi ta' difiża; imma jekk jonqsu, jekk jirrikonoxxi illi min ikun qiegħed jagixxi għandu raġun skond il-ligi, huwa għandu jagħti omaġġ lill-veru, u ma jinsistix fuq difiża ħażina. L-obligazzjoni tiegħu, iżda, titrreduċi ruħha allura fir-restituzzjoni tal-prezz, dik tal-frutti meta dawn ikunu restitwibili lill-proprjetarju, l-ispejjeż, u finalment id-danni u interessi u d-disborsi u l-ispejjeż tal-kuntratt; u l-venditur li jkun in bwona fede jipprevjeni kundanna billi joffri li jindennizza l-akkwirent konformement għal dak li ntqal;

Skond l-art. 334 tal-Ligijiet ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Civili, id-digriet jew sentenza li bih tigi ordnata s-subasta ta' beni immobili jew ta' drittijiet annessi għall-immobili jigi nskritt fi ktieb appożitu fir-Registru Publiku f'erba' u għoxrin siegħa mid-data tad-digriet jew tas-sentenza; u l-art. 380 ta' l-istess Ligijiet jiddisponi illi kull aljenazzjoni ta'

immobili jew ta' drittijiet annessi għall-immobili magħmula mid-debitur fis-sena kontabili mid-data ta' l-inskrizzjoni, originarja jew rinnovata, tas-sentenza jew tad-digriet li bihom tkun giet ordnata s-subasta ta' l-istess beni, hija nulla fl-interess ta' min ikun talab is-sentenza jew id-digriet;

Huwa għalhekk mhux għalhekk bizzejjed u sabiex il-konvenuta, skond is-sentenza minnha citata fin-nota tagħha, illi l-inskrizzjoni fil-Pubbliku Registru tad-digriet jew tas-sentenza illi tordna s-subasta timpedixxi l-aljenazzjoni volontarja tal-fond da parti tad-debitur; dik in-nullità, iżda, hija fl-interess tal-kreditur li jkun ottjena d-digriet jew is-sentenza; għalhekk dik in-nullità ma tistax tigi eccepita mill-venditur. Il-kreditur jista' ma jkomplix is-subasta. Xejn ma hemm in kuntrarju li l-kumpratur ma jagħżilx, per eżempju, jixtri anki fond migjub in subasta, u biex jevita n-nullità fl-interess tal-kreditur iħallas huwa anki bi flusu l-kreditu b'surrogazzjoni "ipso jure" fid-drittijiet tal-kreditur qabel ma ssir is-subasta; u jekk ma jsibx mezz li jevita s-subasta, din hija haġa li għandu jaraha huwa mal-kreditur, u xejn ma għandu jimporta lill-venditur, li ma jsofri ebda dannu, għaliex f'dan il-każ ma jkollux ħlief jirrifondi l-prezz, billi lanqas ma jkollu jirrispondi għad-danni, għaliex dawn ikun riedhom il-kumpratur;

F'dan il-każ, imbagħad, jirriżulta illi l-imsemmija Għaxaq qiegħda tittallas tal-kreditu tagħha u ma tadallmex hemm hafna, u hija kienet ukoll tirranġa ma' l-attur u b'hekk kien jispiccalha l-interess għan-nullità tal-bejgħ kieku ma kienetx il-konvenuta li ddisswadietha sabiex tkun tista' tottjeni vantaġġ billi tehles mill-promessa li għamlet lill-attur u tbiegħ il-fondijiet, evidentement bi prezz superjuri, lil ħadd iehor, kif il-provi juru li tixtieq tkun tista' tagħmel. Huwa veru li kulhadd għandu d-dritt ifittex il-vantaġġ tiegħu, mhux iżda b'dannu ta' ħadd iehor, billi jerġa' lura mill-obligazzjonijiet validament kontratti. kif regolarment giet stipulata l-promessa tal-bejgħ in kwistjoni bejn il-kontendenti bil-kirografu fuq imsemmi regolarment redatt; anki għar-raġuni li tista' hawn tingħad illi lanqas biss ombra ta' prova ma rnexxielha tagħmel il-konvenuta illi dak il-kirografu kien l-effett ta' sorpriża kif hija qalet fin-nota ta' l-eccezzjoni tagħha. Il-provi

tas-sorpriża nfatti hija ppruvat taghmilhom, minghajr iżda ma rnexxielha, ghal meta kien sejjer isir il-kuntratt tal-bejgħ;

Għal dawn il-motivi;

Wara li tirrespingi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

Tiddeċidi billi tilqa' t-talba ta' l-attur u tinnomina lin-Nutar Victor Bisazza ghall-publikazzjoni ta' l-att opportun f'waħda mill-awli ta' dawn il-Qrati Superjuri fit-30 ta' Ġunju 1944, fl-10 ta' filgħodu, bl-intervent ta' l-Avukat Dr. Vincenzo Depasquale sabiex jirrappreżenta l-kontumaċi;

L-ispejjeż jithallsu kollha mill-konvenuta.