10 ta' Diċembru, 1953

Imħallef:
L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Angelo Carabott *versus* Emmanuele Gafà et.

Retratt — Titolu Riżolubili — Art. 1533 (1) u 1109 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Ir-retraent, għalkemm fiż-żmien li jippreżenta ċ-ċedola ta' rkupru jkun għadu proprjetarju b'titolu riżolubili tal-fond li permezz tiegħu jeżerċita dak l-irkupru, jista' jirkupra daqs kieku kien proprjetarju definitiv tal-fond li bih eżerċita l-irkupru.

Għaldaqstant, jekk ir-retraent ikun akkwista l-fond bil-patt tar-riskatt, huwa jista' jeżerċita d-dritt ta' rkupru anki qabel ma jkun sar proprjetarju definitiv tal-fond li bih irkupra.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, billi huwa, b'ċedola tal-20 ta' Frar 1952 (dok. A), irkupra mill-poter tal-konvenut Emmanuele Gafà l-utili dominju perpetwu tad-dar li qiegħda Marsaxlokk, Marsaxlokk Quay, qabel Strada Marina, numru 22 ġà numru 29, suġġetta għaċ-ċens ta' 13s. 10d., u dan bit-titolu ta' viċinanza; u billi l-konvenut Francesco Mifsud irkupra l-istess dar b'eżerċizzju tad-dritt ta' preferenza bħala padrun dirett b'ċedola preżentata fit-2 ta' April 1952 (dok. B); u billi dan għamlu fl-interess u bi ftehim ma' l-istess Emmanuele Gafà, u b'eżekuzzjoni ta' l-istess ftehim Emmanuele Gafà għamel ir-rivendizzjoni a favur tal-konvenut Mifsud, illi mbagħad ħallieh jirkupra l-fond; u illi l-konvenut Mifsud diġà rrikonoxxa d-drittijiet ta' l-attur u n-nullità tar-rivendizzjoni a favur tiegħu magħmula minn għand Emmanuele Gafà b'kuntratt riċevut min-Nutar Robert Girard fil-11 ta' Diċembru 1952; premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, u premessa speċjalment id-dikjarazzjoni tal-validità tar-retratt eżerċitat mill-attur u dik ta' l-invalidità tar-retratt eżerċitat minn Francesco Mifsud u tar-rivendizzjoni a favur tiegħu magħmula minn Emmanuele Gafà, talab (1) li jiġu likwidati l-ispejjeż leġittimi illi seta' għamel il-konvenut Gafà in okkażjoni ta' l-akkwist ta' l-imsemmi posf; u l-istess Gafà jiġi kundannat jagħmel ir-rivendizzjoni ta' l-imsemmi fond a favur ta' l-instanti fi żmien li tipprefiġġilu l-Qorti; u jekk jgħaddi inutilment dana ż-żmien, ir-rivendizzjoni tiġi dikjarata operata in forza ta' l-istess sentenza; u (2) jiġi dikjarat u deċiż illi l-konvenut Gafà qiegħed jokkupa l-imsemmi fond mingħajr titolu, u jiġi kundannat li jiżgombra mill-istess fond fiż-żmien qasir u perentorju li tipprefiġġilu l-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Marzu 1952, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut Gafà qanqal żewġ eċċezzjonijiet preliminari. Għall-ewwel waħda, rigwardanti n-nuqqas ta' eżibizzjoni tad-dokumenti mill-attur maċ-ċitazzjoni, huwa rrinunzja għaliha, u l-Qorti ma tieħux aktar konjizzjoni tagħha. Fit-tieni lok, l-imsemmi Gafà issottometta li l-attur ma għandux dritt għar-rkupru, peress li l-fond li bih irkupra, fiż-żmien ta' l-istess irkupru, ma kienx tiegħu b'mod assolut, iżda b'titolu riżolubili, minħabba li kien suġġett għall-patt tar-riskatt riżervat favur il-venditur;

Illi, dwar dina l-eċċezzjoni, l-art. 1533 (1) tal-Kodiċi Ċivili hekk jiddisponi :— "Ix-xerrej b'patt ta' rkupru jista' jeżerċita l-jeddijiet kollha ta' min biegħlu". Ix-xerrej jinsab fil-pożizzjoni ta' akkwirent taħt kondizzjoni riżolutiva, u d-dispożizzjoni ċitata mhijiex ħlief applikazzjoni tal-prinċipju li jirregola l-effetti tal-kondizzjoni riżolutiva ġenerali stabbilita fl-art. 1109 (2) tal-Kodiċi ċitat, fejn jingħad li "din il-kondizzjoni ma twaqqafx l-eżekuzzjoni ta' l-obligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni tiġri, il-kreditur hu obligat irodd dak li jkun irċieva". U, kif josserva maġistralment il-Pacifici Mazzoni fil-komment tiegħu ta' l-art. 1521 (Kod. Civ. Taljan), simili għall-art. 1533 fuq ċitat, "il compratore........ con patto di riscatto diviene proprietario sotto condizione risolutiva della cosa venduta. Ora, secondo la regola generale di diritto, qui non punto modificata, la condizione risolutiva tiene in sospeso non il compimento o l'esecuzione, sibbene lo scioglimento del contratto........ In altri termini, rende condizionale non l'acquisto, ma la perdita della proprietà. Il compratore, quindi, pendente la condizione risolutiva del riscatto, si ritiene come proprietario puro e semplice, e gode di tutti i diritti inerenti alla proprietà acquistata in maniera pura e semplice........ Dallo stesso principio deriva che la vendita, non ostante il patto di riscatto, trasmette al compratore tutte le ragioni del venditore" (Vendita, II § 106) ;

Mhux anqas maġistrali u ċar hu l-insenjament f'din il-materia ta' Lanciotti Rossi : "Dopo la stipulazione della compravendita il compratore può esercitare tutte le azioni del venditore, intendendosi per tali ragioni tutti i diritti ed azioni che il venditore aveva, per essere inerenti alla cosa venduta; a se-

gno che a lui è passato appunto il complesso dei diritti ed azioni che il venditore aveva sulla cosa e relativamente ad essa, complesso di diritti in cui è compreso il diritto di proprietà della cosa medesima" (Digesto Italiano, voce Vendita Civile, § 611);

L-unika limitazzjoni tirrigwarda l-lokazzjoni tal-fond mibjugħ, li minnha x-xerrej ma jkunx jista' jippriva lill-inkwilin qabel ma jsir irrevokabilment proprjetarju (art. 1665 Kodiċi Ċivili). F'dan is-sens hija d-dottrina (Pacifici Mazzoni, op. ċit., § 106), u anki l-ġurisprudenza tagħna (Kollez. XVII—I—45);

Illi, konsegwentement, ix-xerrej bil-patt ta' rkupru, bħala proprjetarju pur u sempliċi tal-fond, ikun investit bid-drittijiet kollha inerenti u relativi għall-fond lilu mibjugħ, mhux eskluż id-dritt tar-retratt, li indubbjament, almenu fil-każ tal-konsorti u tal-proprjetarji tal-beni viċini, hu mil-liġi rikonoxxut in konsiderazzjoni tal-proprjetà tal-fond. (arg. art. 1510 (1) (c) Kod. Ċiv.). Minn dan tinżel il-konsegwenza li d-drittijiet kollha tal-venditur jgħaddu fix-xerrej mingħajr in-neċessità ta' ċessjoni espressa ta' dawk id-drittijiet (Kollez. V, 362).

Illi, fid-dawl ta' dawna l-konsiderazzjonijiet, jidher ċar illi l-attur, għalkemm fiż-żmien li ppreżenta ċ-ċedola ta' rkupru kien għadu proprjetarju b'titolu riżolubili, hu seta' jeżerċita r-retratt daqs kieku kien proprjetarju definitiv tal-fond li bih eżerċitah, u konsegwentement l-eċċezzjoni tal-konvenut Gafà mhix sostenibili;

Illi ugwalment inammissibili hija l-eċċezzjoni tal-konvenut Francesco Mifsud, li jippretendi li, kif spjega d-difensur fit-trattazzjoni orali, għandu jiġi liberat mid-domanda, peress li l-kawża ma tirrigwardahx. Veru li hu, b'kuntratt għand in-Nutar Dr. Robert Girard tal-11 ta' Diċembru 1952 (fol. 8), irrikonoxxa l-pretensjoni ta' l-attur; iżda dak l-att għall-konvenut Gafà huwa "res inter alios acta". Di pjù, l-attur qiegħed jitlob li jkunu dikjarati invalidi r-retratt eżerċitat mill-konvenut Mifsud u r-rivendizzjoni favur tiegħu magħmula mill-konvenut Gafà; u għalhekk il-preżenza ta' Mifsud fil-kawża hija meħtieġa, peress li l-impunjazzjoni ta' att trid issir fil-konfront ta' kull min ħa parti fl-istess att—salva l-inċiden-

za ta' l-ispejjeż fil-meritu, meta l-invalidità ta' l-att tkun ġiet rikonoxxuta u ammessa minn qabel;

Taħt dawn iċ-ċirkustanzi mhix applikabili d-deċiżjoni nvokata mill-konvenut Mifsud, mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell tar-Reġina fis-27 ta' Ġunju 1952, in re "Padre Alfonso Zammit ne. vs. Giuseppe Cauchi", fejn it-talba attriċi ma kienetx intiża biex jiġi mpunjat il-kuntratt, imma biex jiġi dikjarat li dak il-kuntratt (ta' kostituzzjoni ta' rendita) ma kienx fil-fatt tali, u li n-negozju kien jimporta kompra-vendita għall-finijiet ta' l-irkupru;

Għal dawn il-motivi;

Tirrespinġi l-eċċezzjoni opposta *fit-tieni lok mill-konvenut* Gafà, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Tirrespinġi wkoll l-eċċezzjoni tal-konvenut Mifsud, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

U tiddifferixxi l-kawża għall-udjenza tal-25 ta' Frar 1954, għat-trattazzjoni fil-meritu.