27 ta' Ġunju, 1952.

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.

Padre Alfonso Zammit, O.C., ne. *versus* Giuseppe Cauchi

Retratt — Kostituzzjoni ta' Rendita — Bejgħ — Simulazzjoni — Kuntratt — Art. 1786 tal-Kodiċi Ċivili.

L-essenza u n-natura ta' kuntratt għandha tiġi deżunta pjuttost mill-kontenut tal-kuntratt anzikkè mill-enunċjattiva jew "nomen juris" li l-partijiet jagħtu lill-ftehim ta' bejniethom; u għal dan il-fini hemm bżonn li tiġi penetrata l-intenzjoni tal-partijiet li kkontrattaw dak il-ftehim.

Fil-każ preżenti, bil-ħsieb li jiġi evitat l-irkupru, waħda mill-partijiet assenjat lill-oħra fond li kien suġġett għal dak ir-retratt kontra korrispettiv konsistenti fil-kostituzzjoni ta' rendita annwa għal ħames mitt sena u redimibbli bil-kunsens tal-kreditur tar-rendita u taħt ċerti kondizzjonijiet. Ġie ritenut li dak il-ftehim kien jammonta għal bejgħ, u li għalhekk l-istess ftehim ma kienx ta' ostakolu għall-eżerċizzju tar-retratt.

Ġie wkoll ritenut illi fil-kawża ma kienetx neċessarja l-preżenza tal-parti li kienet assenjat il-fond.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, li biha l-attur, wara li qal illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria tas-6 ta' Awissu 1948 il-konvenut akkwista *mill-poter ta'* Giuseppe Cassar l-għalqa fil-limiti ta' Santa Venera, kuntrada Fleur-de-Lys, magħrufa bħala "Tal-Fuiek", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tliet tummoli, tliet mondelli u ħames kejliet, u fiha kamra li hija komuni ma' ħadd ieħor, u ġiebja u bir, it-tnejn komuni ma' ħadd ieħor, soġġetta għas-servitù tal-passaġġ bir-riġel, kif ukoll għall-piż ta' quddies annwu ta' £2. 10. 0 u għal deċimi teżorerjali tal-Knisja Katidrali ta' Malta; u l-konvenut akkwistaha b'mod li huwa ikkostitwixxa a favur ta' Giuseppe Cassar, mill-ġurnata ta' *l-att 'il quddiem*, rendita annwa ta' £14 fis-sena għal żmien ta' ħames mitt sena fuq id-dar nru. 537 ta' High Street, Hamrun, liema dar tinsab soġġetta għal £2 ċens annwu perpetwu lejn il-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta (dok. B), liema kuntratt, huwa evidente-

ment simulat, u in realtà huwa ekwipollenti għal kuntratt ta' vendita bil-prezz ta' £700 bir-rendita, kif sejħulha l-partijiet, ta' £14 fis-sena (billi l-konvenut u Cassar qalu li l-imsemmija rendita għal ħames mitt sena hija redimibili bil-kunsens ta' l-imsemmi Cassar, u b'somma mhux anqas minn £700), u għalhekk jagħti lok għar-retratt;

U billi l-Kunvent tal-Patrijiet Karmelitani, li għalih qiegħed jidher l-attur, kien xtara, fl-attijiet tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tad-9 ta' Diċembru 1947, minn għand Concetta Sammut, porzjoni diviża mill-għalqa fuq imsemmija, li qiegħda Santa Venera bejn Fleur-de-Lys u l-Imrieħel, ċjoè t-triq li minn *Fleur-de-Lys tagħti* għar-Rabat, fil-kuntrada "Tal-Fniek", hekk ukoll imsejħa, li tidher kulurita bl-aħmar fil-pjanta unita markata "X", bid-dritt tal-passaġġ minn fuq il-beni ta' Giuseppe Cassar u minn fuq beni oħra viċini, u bid-dritt ukoll li tisserva mill-kwarta parti tal-ġiebja, tal-bir u tal-kamra li qegħdin fil-proprjetà ta' l-istess Giuseppe Cassar, soġġetta għar-rata ta' deċimi li ilhom ma jitħallsu għal aktar minn tletin sena, minn kull ħaġa oħra libera u franka, bil-ġjus u pertinenzi tagħha kollha — liema passaġġ, bir u kamra, huma msemmijin fil-kuntratt li sar bejn Giuseppe Cassar u Joseph Cauchi fl-attijiet tan-Nutar Sigismondo D'Andria (dok. C);

U billi sar protest fis-27 ta' Settembru 1948, fejn l-imsemmi Kunvent ipprotesta ruħu għal kwalunkwe dritt li għandu naxxenti mill-imsemmi kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella, u qiegħed lil-konvenut u lil Giuseppe Cassar in mala fede, mora et culpa għall-finijiet kollha tal-liġi (dok. D);

U billi l-attur, fit-2 ta' Awissu 1949, eżerċita d-dritt tar-retratt fuq il-fond akkwistat mill-konvenut minn għand Cassar bl-attijiet fuq imsemmija tan-Nutar D'Andria, u dana b'titolu ta' kontingwità u ta' komunjoni *ta' kamra, ta'* ġiebja u ta' bir, u għamel id-depożitu relativ, u ddikjara bil-ġurament li ma jafx xi spejjeż oħra leġittimi saru mill-konvenut, li obliga ruħu li jiddepożita meta jiġi notifikat bl-ammont relativ skond il-liġi, u rriżerva drittijiet oħra, u assuma l-obligazzjonijiet kollha li assuma r-retrattarju u li rispettivament stipula a favur tiegħu bl-imsemmi kuntratt D'Andria

xond il-vera natura tiegħu, u dana bla preġudizzju ta' kwalunkwe azzjoni lilu kompetenti (dok. E);

Talab li (1) jiġi dikjarat u deċiż illi l-imsemmi kuntratt riċevut minn Nutar D'Andria fis-6 ta' Awissu 1948 taħt l-pretiża figura ta' kostituzzjoni ta' rendita jaħbi kuntratt reali ta' vendita bil-prezz ta' £700; (2) jiġi dikjarat validu l-retratt eżerċitat, kif fuq ingħad, mill-attur fil-kwalità fuq imsemmija kontra l-konvenut fit-2 ta' Awissu 1949, ta' l-imsemmija għalqa fil-limiti ta' Santa Vennera, kuntrada ta' Fleur-de-Lys, tal-kejl fuq indikat u kif fuq deskritta, soġġetta għall-piż annwu perpetwu ta' £2. 10. 0 għal quddies, soġġetta wkoll għad-deċimi teżorerjali lejn il-Veneranda Knisja Kattidrali ta' Malta, tmiss mit-tramuntana in parti ma' Fleur-de-Lys Road u in parti ma' beni ta' proprjetà ta' diversi, mil-lvant ma' beni tas-Santissima Annunzjata tal-Birgu u ma' sqaq, mill-punent ma' raba' mqabbel lil Michele Farrugia jgħidulu "Ta' Guda", li l-konvenut, kif intqal fuq, akkwista bil-kuntratt fuq imsemmi D'Andria tas-6 ta' Awissu 1948; (3) jiġu likwidati l-ispejjeż leġittimi li talvolta għamel il-konvenut, sabiex l-attur ikun jista' jgħaddi għad-depożitu relativ kif iddikjara fl-imsemmija ċedola ta' retratt u ta' kontestwali depożitu, preżentata fit-2 ta' Awissu 1949, fuq imsemmija; u (4) il-konvenut jiġi kundannat jagħmel ir-rivendizzjoni tal-fond fuq imsemmi li akkwista minn għand Cassar favur l-attur fiż-żmien li tipprefiġġilu dik il-Qorti, u fil-każ li jgħaddi l-imsemmi terminu inutilment, l-imsemmija rivendizzjoni tiġi operata in forza tas-sentenza li tagħti dik il-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tas-27 ta' Settembru 1948;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal illi d-domanda tar-rexissjoni u simulazzjoni tal-kuntratt ma tistax tiġi proposta biss kontra tiegħu, imma jmissha saret ukoll kontra Giuseppe Cassar, u għalhekk talab il-liberazzjoni "ab observantia"; u illi fil-meritu d-domandi huma infondati; li l-liġi tippermetti li jsir kuntratt ta' kostituzzjoni ta' rendita annwa, anki bil-ħsieb li jiġi evitat irkupru, basta n-negozju ġuridiku jkun reali, bħal ma huwa fil-każ preżenti;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-17 ta' Lulju 1951, li ddeċidiet, wara li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kon-

venuti, billi laqgħet l-ewwel talba, kif ukoll laqgħet it-tieni talba attriċi; u dwar it-tielet talba attriċi illikwidat l-ispejjeż għal £35, dovuti £14 fis-sena b'lura mis-6 ta' Awissu 1948, sal-5 ta' Frar 1951, oltre għal £2. 10. 0 piż perpetwu fis-sena għall-quddies mill-jum ta' l-att imsemmi u d-deċimi teżorerjali skond it-taxxa annwali, jekk tħallsu, kif ukoll kwalunkwe spiża leġittima li l-konvenut ma indikax, imma li għandu jindika bil-ġurament tiegħu fi żmien għoxrin ġurnata mill-jum li dik is-sentenza tgħaddi in ġudikat, b'nota li għandha tiġi notifikata lill-kontroparti, akkompanjata bir-riċevuti relativi, fejn dawn huma ottenibili, fir-Reġistru ta' din il-Qorti, biex tiġi konservata wara l-attijiet ta' din il-kawża; salva kwalunkwe azzjoni kontestatorja dwar l-ammonti mhux indikati fuq, jekk ikun il-każ; u fl-aħħarnett ikkundannat il-konvenut jagħmel ir-rivendizzjoni fi żmien ħmistax fuq iddata tan-notifika tan-nota fuq ordnata u wara d-depożitu ta' l-ispejjeż imsemmija, li għandu jsir fi żmien jumejn minn notifika tan-nota indikata, salv li jekk l-ispejjeż li ma ġewx indikati fuq ikunu kontestati, l-istess jiġu depożitati ugwalment bi protesta mill-attur nomine u riżervati d-drittijiet tiegħu; u fil-każ li jgħaddi ż-żmien imsemmi, u l-konvenut jew ma jagħmilx in-nota msemmija, f'liema każ allura t-terminu ta' ħmistax għar-rivendizzjoni jibda jgħaddi mid-depożitu ta' dak li fuq ġie likwidat, u fil-każ li jippreżentaha bir-relativi riċevuti, il-ħmistax jgħaddu mill-jum tan-notifika ta' dik l-istess nota; u fil-każ li jgħaddu skond l-ipotesijiet imsemmija ż-żmienijiet fuq imsemmija, u l-konvenut ma jkunx irrivenda volontarjament, iddikjarat li r-rivendizzjoni topera ruħha in forza ta' dik is-sentenza; u ordnat li l-ispejjeż jitħallsu millkonvenut. Billi kkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jidher li fl-attijiet tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria tas-6 ta' Awissu 1948, il-konvenut Joseph Cauchi ikkostitwixxa a favur ta' Giuseppe Cassar rendita annwa ta' £14 fis-sena għaż-żmien ta' ħames mitt sena fuq id-dar numru 537 High Street, il-Ħamrun..........; liema rendita kellha tiġi mħallsa bis-sitt xhur b'lura milljum tal-kuntratt; bil-patt li ma tistax tkun mifdija mill-konvenut Cauchi jekk mhux bil-kunsens tal-kumparenti u kontrattanti Cassar; u f'ebda każ din il-fidwa ma tista' ssir b'an-

jas ta' un £700. Bħala korrispettiv il-kontraenti Cassar assenja lill-konvenut Cauchi l-għalqa ta' Santa Venera, kuntrada ta' Fleur-de-Lys, magħrufa bħala "Tal-Fniek", tal-kejl superfiċjali............... Fl-istess kuntratt intqal li l-annwa rendita temporanea kostitwita mill-konvenut Cauchi favur Cassar kienet qiegħda tiġi kostitwita bħala li għandha l-valur ta' £700, u għall-istess prezz kienet qiegħda tiġi assenjata lill-konvenut Cauchi l-għalqa "Tal-Fniek" fuq imsemmija; b'mod li ebda wieħed mill-kompermutanti fuq l-att ma kellu jgħaddi lill-ieħor ebda ekwiparazzjoni (dok. B fol. 7 tal-proċess);

Illi b'kuntratt magħmul għand in-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tad-9 ta' Diċembru 1947, il-Prokuratur tal-Kunvent tar-Reverendi Patrijiet Karmelitani ta' Santa Vennera nomine, debitament awtorizzat, kien akkwista minn għand is-Sinjorina Concetta Sammut porzjoni diviża mill-għalqa sitwata f'Santa Vennera.............. bil-ġjus u pertinenzi tagħha kollha, bil-prezz bonarjament konvenut ta' £40, li ġie mħallas fuq l-att (dok. C, fol. 10 tal-proċess);

Illi l-prokuratur tal-Kunvent indikat, fl-24 ta' Settembru 1948, ipprotesta dwar it-trasferiment l-ewwel imsemmi.......;

Illi l-attur odjern nomine, fit-2 ta' Awissu 1949, ippreżenta fir-Reġistru ta' din il-Qorti ċedola ta' retratt u kontestwali depożitu, fejn, wara li semma l-operazzjoni.........., għadda sabiex jeżerċita dak id-dritt tiegħu fuq l-għalqa in kwistjoni...............;

Illi l-ewwel talba hija intiża sabiex tiġi ottenuta dikjarazzjoni u deċiżjoni li l-imsemmi kuntratt riċevut minn Nutar D'Andria fis-6 ta' Awissu 1948, taħt il-pretiża figura ta' kostituzzjoni ta' rendita, fil-fatt jaħbi kuntratt reali ta' bejgħ bil-korrispettiv ta' £700;

Illi kwindi huwa meħtieġ imperativament li jiġi analizzat il-kuntratt tas-6 ta' Awissu 1948, magħmul għand in-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria, mill-konvenut Giuseppe Cauchi u x-xhud Giuseppe Cassar;

Illi huwa tajjeb li jiġi premess li huwa prinċipju komuni u elementari li n-natura u l-essenza ta' l-istrument pubbliku in ġenerali għandha tiġi pjuttost deżunta mill-kontenut tal-kuntratt, anzikkè mill-ennunċjativa jew "nomen juris" li

li dik l-istess konvenzjoni jkun għoġobhom jagħtuha l-istess partijiet li jkunu ħadu parti fiha. Għall-fini proposta hemm bżonn ukoll li tiġi penetrata l-intenzjoni ta' l-istess partijiet; għaliex dak l-element huwa, biex hekk insejħulu, ir-ruħ tagħha. Tabilħaqq, "in conventionibus voluntatem potius quam verba spectari placuit" (Papinianus, L. 219, Digesto "de verborum significatione", 50, 16). Del resto, bħala regola, id-denominazzjoni li tiġi mogħtija lill-kuntratt isservi sabiex tiġi determinata l-indoli tiegħu biss, in kwantu li l-istess ma tkunx tinsab f'konflitt ma' l-essenza ta' l-istess att; għal liema essenza, jekk hemm bżonn li jiġi affermat, għandha tiġi dejjem u indiskutibilment mogħtija preferenza u prevalenza (ara Kummerċ, 31 ta' Ottubru 1863, in re "Meli vs. Gheilly", Vol. II, paġ. 665; App. 3 ta' Ġunju 1859, in re "Pagano vs. Zammit", Vol. I, paġ. 245; App. 10 ta' Jannar 1872, in re "Chapelle ne. vs. Parnis et.", Vol. VI. paġ. 4; u Prim'Awla Civili 16 ta' Mejju 1934, "De Piro vs. Muscat et.", Vol. XXVIII, P. II, p. 594);

Illi dan li ġie affermat fuq huwa konsonu ma' l-insenjamenti tad-Dritt Ruman, fejn ġie stabbilit li fil-kuntratti dejjem trid tiġi rigwardata aktar il-verità tal-ħaġa mill-miktub:- "In contractibus rei veritas potius quam scriptura perspici debet" (L. 1, Codex, "plus valere", 4, 22); u għandu jkollu aktar valur dak li fil-fatt isir minn dak li jiġi mniżżel bil-miktub — "Plus actum quam scriptum valet" (L. 4, Codex, "plus valere", 4, 22);

Illi, stabbilit dana li fuq intqal, il-Qorti sejra tgħaddi għall-eżami tal-kuntratt "de quo agitur". Minn dan il-kuntratt jirriżulta li l-partijiet li ħadu parti fih qalu li l-konvenut kien qiegħed jikkostitwixxi a favur tal-parti l-oħra Cassar, mill-jum tal-kuntratt, (1) rendita annwa temporanea, (2) għaż-żmien ta' ħames mitt sena, (3) bl-assikurazzjoni ipotekarja speċjali, għall-finijiet tal-kostituzzjoni tar-rendita msemmija, fuq id-dar nru. 537 High Street, il-Ħamrun, (4) bil-patt u kondizzjoni espressa li r-rendita għandha titħallas bis-sitt xhur b'lura mill-jum ta' l-att, u (5) bil-ftehim li r-rendita ma tistax tkun mifdija mid-debitur Cauchi jekk ma hux bil-kunsens ta' Cassar, u (6) fl-ebda każ ma tista' tkun redenta b'anqas minn £700. In kontrakkambju Cassar as-

senja lil Cauchi l-għalqa li ġiet irkuprata, u li fuqha ma hemmx kwistjoni li l-attur nomine għandu d-drittijiet ta' l-irkupru imsemmija fiċ-ċedola tiegħu...........;

Illi l-liġi tirrikonoxxi tliet speċi ta' kuntratti, u ċjoè:— 1. Dawk sinallagmatiċi u dawk unilaterali; 2. Dawk ta' beneficenza, jew b'titolu ta' gratuwità, u dawk b'titolu oneruż; 3. U dawk kommutativi, jew korrispettivi, u dawk aleatorji;

Id-distinzjonijiet ammessi mid-Dritt Ruman, ta' pattijiet nudi u vestiti, ta' pattijiet u kuntratti, ta' kuntratti nominati u innominati, u dawk ta' kuntratti "di buona fede" u "di stretto diritto", u kwalunkwe distinzjoni oħra ta' kuntratti, ma għadhomx ta' importanza skond il-liġijiet tal-lum, ħlief għal skop dottrinarju. Meta jiġu apposti għal xi rapport ġuridiku li jixbah lil xi istitut imdaħħal fil-liġi pożitiva, ċjoè xi istitut ennunċjat, il-kliem "sui generis" (ad exemplum "rendita sui generis", "lokazzjoni sui generis"), fil-verità dik il-kwalifika, fil-ħsieb u fehma tal-Qorti, hija teknikament inkorretta, ineżatta u assurda; l-għaliex loġikament rapport ġuridiku jew ikun jew ma jkunx wieħed minn dawk kontemplati fl-istitut, u ma jistax ikun wieħed minn dawk kontemplati imma kontemporaneament ta' ġeneru speċjali. Fil-verità, jingħad, huwa aktar korrett li jingħad kuntratt "sui generis" meta r-rapport ġuridiku "de quo" ma jkunx jippartecipa mill-essenza jew natura ta' xi istitut wieħed, imma ta' diversi istituti kontemplati mill-istess liġi, bla ma jkun fil-fatt jista' jingħad li baqa' b'ċertezza taħt ir-regoli ta' wieħed partikulari. Minn dana jitnissel li t-terminu "rendita sui generis", użata mill-konvenut, għandha tiftiehem bħal "kuntratt sui generis" li jippartecipa minn natura ta' l-istitut tar-rendita, imma fl-istess mentri ma jikkorrispondix għan-normi u regoli dettati mill-leġislatur għal dak l-istess istitut nominativ;

Illi skond l-art. 1786 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 LL. ta' Malta, "ir-renta tista' tkun perpetwa jew vitalizja", u skond l-art. 1788 ir-rendita perpetwa tista' tkun rendita fondjarja jew rendita sempliċi, jew "censo" kif tissejjaħ fid-dottrina;

Illi jingħad ukoll li skond il-liġi (art. 352 (d) tal-Kodiċi Ċivili) huma mobili għaliex hekk tqishom il-liġi r-renti perpetwi jew il-vitalizji, kif ukoll il-kapitali bollabili u l-krediti

għall-ingħaxijiet fuq kapitali mqegħdin fil-fond li kien hemm fl-imgħoddi taħt l-isem ta' Massa Frumentarja; basta li dawk ir-renti perpetwi, kapitali bollali u krediti, ma jkunux suġġetti għal fedekommess;

Il-pattijiet apposti fil-kuntratt "de quo agitur" juru biċċar li dak li l-partijiet qalu li hija kostituzzjoni ta' rendita annwa, minnhom maħluqa biex isservi bħala kontrakkambju għall-għalqa in kwistjoni, ma għandux in-natura u l-essenza ta' dak l-istitut u s-"substratum" ta' l-obligazzjoni meħtieġa li għandha tikkorrispondi għaliha, sabiex ikun jista' jingħad li tkun verament u ġuridikament perfezzjonata dik ir-relazzjoni ġuridika li tissejjaħ "rendita". Infatti ma jistax jingħad li hemm fil-konċessjoni tal-kuntratt "de quo" r-rendita vitalizja, l-għaliex tonqos tant l-alea, il-"commutatio periculi", kemm ukoll il-limiti tal-ħajja tal-kreditur jew terza persuna, jew il-kostituzzjoni a vantaġġ ta' terza persuna, għalkemm persuna oħra tkun issomministrat il-prezz tagħha; u lanqas jista' fil-verità jiġi affermat li ġiet kostitwita ebda mill-ispeċi tar-rendita perpetwa, l-għaliex iż-żmien ta' ħames mitt sena pattwit huwa inkonċiljabili mal-karattru tal-perpetwità, li huwa għal dik ir-rendita meħtieġ; u barra minn dan, l-assoġġettament tad-debitur Cauchi, għall-finijiet ta' l-estrem essenzjalissimu tar-redimibilità, għall-kunsens tal-kreditur Cassar huwa indubbjament patt inkonċiljabili ma' l-essenza tar-redimibilità perpetwa "ad libitum" tad-debitur, skond ma hemm maħsub fl-art. 1790 (1) tal-Kodiċi Ċivili;

Dana li ntqal jibqa' validu wkoll jekk u fil-każ, għall-grazzja ta' l-argument, bit-terminu ta' ħames mitt sena pattwit dik l-istess rendita kellha tiġi kunsidrata bħala perpetwa. Tabilħaqq, l-affrankament imsemmi huwa applikabili għal kwalunkwe kwalità ta' rendita perpetwa li qatt tista' tiġi konċepita skond l-inġenwità tal-bniedem, kif huma wkoll applikabili għaliha l-elementi essenzjali u kardinali kollha li titlob il-liġi sabiex dak ir-rapport ġeneriku jkun jista' jassumi dik il-vesti legali;

Illi jekk il-pattijiet apposti għal dik il-kitba ma jistgħux ikunu "rendita", u fl-istess mentri ma humiex kuntrarji għall-ordni publiku jew kontra l-morali, trid tiġi penetrata l-intenzjoni tal-partijiet sabiex ikun jista' jingħad x'riedu l-istess par-

tijiet jagħmlu, jew aħjar għalfejn riedu jaslu, wara li jiġu eżaminati bir-reqqa dawk l-istess stipulazzjonijiet, jekk huwa minnu li l-intenzjoni ta' l-istess kontraenti tidd xxendi mill-kliem u l-attijiet tagħhom;

Illi għal dan il-fini, fil-ħsieb tal-Qorti, jistgħu jgħinu dawn il-konsiderazzjonijiet:—

1. Il-konvenut Cauchi ried jakkwista, u l-imsemmi Cassar ried jittrasferixxi, l-għalqa "de quo agitur";

2. Il-konvenut Cauchi ried jevita r-retratt li huwa kien jaf li għalih kienet suġġetta l-għalqa li ried jakkwista; u min għalih li b'kostituzzjoni ta' rendita, ammess għall-grazzja ta' l-argument li l-konvenzjoni setgħet tkun hekk imsejħa, dik li fuq intqal li ma taqbelx ma' l-elementi essenzjali voluti mil-liġi għall-eżistenza ta' dak l-istitut bħala kontrakkambju, huwa seta' jevita dik ir-riżoluzzjoni; mentri skond is-sentenza ta' l-Appell tal-Qorti ta' Għawdex u Kemmuna tas-27 ta' April 1920 *in re* "Carlo Formosa vs. Carmelo Zammit", dak l-istitut kien jagħti lok għar-retratt, l-għaliex huwa ekwivalenti għall-passaġġ ta' flus in visia tar-redimibilità skond il-volontà tad-debitur u għar-raġunijiet hemm imsemmija;

3. Li ladarba l-fattijiet intervenut ma jistgħux ikunu rendita, u ma humiex kuntrarji għall-ordni publiku u l-morali, huwa suppost li l-kontraenti riedu dak li dawk il-kliem jimpurtaw;

4. Li dawk il-pattijiet u dik id-dicitura jimpurtaw:—

(a) Li l-għalqa ġiet kalkulata £700;

(b) Li flus jew prezz ma kellux jiġi maħruġ minn Cauchi fuq il-kuntratt;

(c) Li Cauchi kellu jħallas l-imgħax tat-2% fuq dawk il-flus bħala annwalità, u biex jagħmel tajjeb għal dak l-imgħax, sakemm ma jagħżilx (saż-żmien ta' ħames mitt sena) li jiffranka dawk l-£14 bil-kunsens ta' Cassar, ipoteka speċjalment fond ieħor li huwa dak imsemmi fil-kuntratt;

Illi, fil-verità, minn dan li ntqal fuq, u li ġie deżunt mill-kuntratt "de quo", il-kuntratt in diskussjoni ma hux ħaġa oħra ħlief kuntratt ta' komprovendita b'modalità partikulari dwar il-pagament tal-prezz, u bl-obligu tad-debitur-kumpra-

tur li, sakemm ma jħallasx l-prezz, jgħaddi fuqu bħala annwalità korrispondenti l-imgħax modiku tat-2% ;

Illi mill-provi huwa leċitu li jiġi indott li l-venditur Cassar ried flus u mhux ħaġ'oħra, u bir-ripjeg adoperat fil-kuntratt in-"numerata paecunia" setgħet malajr tiġi ottenuta. Tabilħaqq Cassar kien pront bil-kunsens fil-but biex jgħaddi għall-affrankament pattwit jew biex jottjeni l-flus minn għand terzi persuni; u l-Qorti għandha raġuni biex taħseb in bażi għall-provi illi, kieku ma ġietx promossa l-kawża odjerna, l-istess Cauchi, li huwa fakoltuż, ma kienx isib dubju li jissodisfah personalment. Tabilħaqq, skond ix-xhieda ta' Giuseppe Cassar (fol. 34), li ma ġietx kontradetta, il-konvenut Cauchi ftihem ma' Cassar, wara l-kuntratt, li jagħtih is-£700 kif tispiċċa din il-kawża;

Illi li l-kuntratt imsemmi għandu l-elementi kollha meħtieġa għall-bejgħ jinduċi ruħu mill-fatt li fih jeżistu l-kunsens, il-ħaġa u l-prezz, bil-modalità fuq imsemmija;

Illi mhux validu l-argument li l-£14 huma garantiti fuq fond ieħor differenti minn dak tal-bejgħ; l-għaliex ir-rendita vera hija mobili, u "cohaeret rei" biss meta tkun hemm patt appożitu, inkluż tikkonserva n-natura tagħha ta' kreditu fissens ta' "obligatio";

Illi l-preżenza ta' Cassar fil-kawża ma hix meħtieġa; l-għaliex l-iskop tat-talba huwa dak li l-konvenut jirrilaxxja l-ħaġa, u kwindi kontra tiegħu biss għandu jiġi istitwit il-ġudizzju. Kieku l-konvenut ried lil Cassar fil-kawża, huwa seta' jitlob il-kjamata in kawża tiegħu; imma dana ma għamlux. Hekk ukoll jingħad għal Cassar, li kien fil-kawża odjerna, li seta' intervjena kieku kien jidhirlu li għandu interess. Del resto, it-talba attriċi mhix intiża biex jiġi impunjat il-kuntratt, imma biex jiġi dikjarat li dik il-kostituzzjoni ta' rendita ma hix fil-fatt tali, u n-negozju jimporta fil-fatt kompra-vendita għall-finijiet tad-drittijiet tiegħu;

Illi l-attur nomine bl-eżerċizzju tar-retratt minnu magħmul assuma l-obligazzjonijiet kollha tar-retrattarju. Sakemm dana l-aħħar imsemmi ma joħroġx, kif ma ħariġx, il-prezz talbejgħ, l-istess attur għandu jibqa' jgawdi mill-pattijiet filverità intervenuti u li huwa ddikjara ruħu pront li jagħmel

tajjeb għalihom, u kwindi ma kellux għalfejn jiddepożita dak il-prezz li r-retrattarju għadu ma ħariġx;

Ra' in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni tal-konvenut, li appella kontra s-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-17 ta' Lulju 1951, u li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata u li t-talbiet ta' l-attur jiġu miċħuda; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fattijiet li taw lok għal din il-kawża jinsabu rikapitolati fis-sentenza appellata, u ma għandhomx għalfejn jiġu mtennija; u l-kwistjoni kollha li minnha jiddependi l-eżitu ta' din il-kawża tirsolvi ruħha filli wieħed jara jekk il-kuntrattazzjoni li biha l-konvenut kiseb minn għand Giuseppe Cassar l-għalqa li l-attur irkupra kienetx fir-realtà u sustanza bejgħ inkella xi kuntrattazzjoni oħra diversa fis-sostanza millbejgħ;

Ikkunsidrat;

Illi l-liġi tiddefinixxi l-bejgħ bħala "kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti ħaġa lil-oħra bi prezz li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha" (art. 1398 Kodiċi Civili). Dina d-definizzjoni hija sostanzjalment bħal dik li jagħti l-art. 1582 tal-Kodiċi Franċiż u l-art. 1447 tal-Kodiċi Taljan; u l-kommentaturi ta' dawn il-kodiċijiet isostnu li l-prezz jista' jkun jikkonsisti anki f'rendita "costituita a censo ovvero vitalizio" (Cattaneo e Borda, art. 1447 Codice Civile). U l-Baudry-Lacantinerie-Saignat, a propożitu, igħidu:—"Questo punto oggi non è dubbio per nessuno" (Della Vendita, no. 128, paġ. 130). U tabilħaqq, fl-operazzjoni jkun hemm l-għoti tal-ħaġa u mill-banda l-oħra l-ħlas tal-prezz taħt forma ta' rendita f'lok taħt forma ta' kapital;

Ikkunsidrat;

Illi fil-każ in eżami sar għoti ta' għalqa minn Cassar lill-konvenut, u l-konvenut obliga ruħu li bħala korrispettiv iħallas lil Cassar renta ta' £7 kull sitt xhur għal ħames mitt sena, redimibili bil-kunsens ta' Cassar bil-prezz ta' mhux anqas minn £700. Sew jekk ir-rendita tiġi mifdija bis-somma ta' £700, sew jekk tibqa' titħallas għal ħames mitt sena, il-korrispettiv tal-għalqa huwa flus li jikkorrispondu għall-prezz

tal-għalqa. Huwa veru li skond il-liġi r-rendita għandha tkun jew perpetwa jew vitalizja, u fil-każ tal-konvenut ir-rendita la hija perpetwa u lanqas vitalizja, għax it-terminu ta' ħames mitt sena jeċċedi ħajjiet ta' bniedem, u ma hux perpetwu. Iżda b'daqshekk jibqa' l-fatt li l-korrispettiv tal-għoti tal-għalqa huwa l-ħlas ta' prezz, u għalhekk jekwivali għal bejgħ fir-realtà u sustanza. Anzi fil-każ in eżami hemm elementi oħrajn li jkomplu juru li fil-fatti l-kuntrattazzjoni li Cassar għamel mal-konvenut kienet tassew bejgħ; għax Cassar ried u stenna li jirċievi l-prezz kollu f'daqqa, li ġie llu mwiegħed għal wara li tispiċċa din il-kawża; u dan ikompli juri kemm fil-fatt hi d'ġà redimibili l-ispeċi ta' rendita li ġiet kostitwita b'dak il-kuntratt, għax juri li Cassar ġa akkonsenta għall-fidwa tar-rendta, u għalhekk ġà hemm l-attwalità tat-trasformazzjoni ta' l-ispeċi ta' rendita fi prezz taħt forma ta' kapital. U għalhekk jiġi li l-operazzjoni kuntrattata minn Cassar u l-konvenut kienet sostanzjalment bejgħ bil-prezz ta' £700, li kellu jitħallas wara ċertu żmien, u bl-imgħax ta' inejn fil-mija fuq il-prezz favur Cassar sal-ħlas tal-prezz;

Ikkunsidrat;

Illi, stabbilit li l-kuntrattazzjoni tekwivali għal bejgħ, dana kien jagħti lok għall-irkupru. It-titolu ta' l-irkupru huwa l-aċċessorju u l-viċinanza li ssemmew fiċ-ċedola ta' l-irkupru; u dawn it-titoli jirriżultaw mill-kuntratti rispettivi ta' l-akkwist tal-proprjetà rispettiva tal-kontendenti (fol. 7 u 10);

Ikkunsidrat;

Illi l-ipoteka speċjali kostitwita mill-konvenut favur Cassar ma tbiddelx in-natura li ssemmiet tal-kuntrattazzjoni li Cassar u l-konvenut għamlu bil-kuntratt tagħhom li ta lok għall-irkupru in kwistjoni. Dik ma hix ħlief kawtela għall-ħlas tal-prezz, u dina ma jkollhiex raġuni iżjed li teżisti malli l-prezz jiġi mħallas fil-każ li ssir il-fidwa. Fi kwalunkwe każ, il-garanzija b'ipoteka speċjali mhix ħlief aċċidentalità aċċessorja tal-kreditu ta' l-ispeċi ta' rendita li ġiet kuntrattata; u din tħalli integra n-natura ta' l-operazzjoni ekwivalenti għall-bejgħ:

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma mħaddna, il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tik-

konferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut.