4 ta' Diċembru 1957

Imħallfin: —

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

Alfred Tonna *versus* Anthony Vincent Spiteri et.

Retratt — Kompensazzjoni — Imputazzjoni — Azzjoni Ipotekarja — Art. 1214 tal-Kap. 23

B'konsegwenza tal-eżerċizzju tar-retratt, ir-retraent jissubentra fid-drittijiet kollha tar-retrattarju, u għandu jiġi kunsidrat bħal kieku kien il-kumpratur oriġinarju, sostitwit għar-retrattarju li għalhekk it-titolu tiegħu jiġi riżolut. Għaldaqstant, jekk il-prezz tal-bejgħ ikun ġie kompensat ma' xi krediti li l-kumpratur kellu kontra l-venditur, anki dik il-kompensazzjoni tiġi riżoluta.

Korollarju loġiku ta' din ir-riżoluzzjoni hu illi l-imputazzjoni tal-prezz għandha ssir kif tippreskrivi l-liġi, jiġifieri li għandhom jiġu kompensati fl-ewwel lok il-krediti ipotekarji.

Konsegwentement, jekk fil-bejgħ li ta lok għall-irkupru ġew kompensati mal-prezz xi krediti kirografarji li kellu l-kumpratur kontra l-venditur, u nżamm ferm id-dritt tal-kumpratur għall-krediti ipotekarji li huwa kellu wkoll kontra l-venditur, ma jistax il-kumpratur oriġinarju, wara l-eżerċizzju tar-retratt, u wara r-rivendizzjoni minnu magħmula lir-retraent, jeżerċita l-azzjoni ipotekarja kontra r-retraent biex jitħallas tal-krediti ipotekarji li hu kien żamm fermi meta sar il-bejgħ u l-prezz ġie kompensat mal-krediti kirografarji.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, u wara li jippremetti illi huwa hu kreditur ta' Edgar Spiteri, ħu l-konvenuti, fis-somma ta' £250, kostitwiti dejn parti prezz ta' merkanzija mibjugħa u konsenjata lill-imsemmi Edgar Spiteri u l-kumplament minħabba self, kreditu li ġie debitament inskritt fir-Reġistru Publiku ta' l-Ipoteki fil-Volum I nru. 507 tal-1946 (dok. A), b'kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-12 ta' Frar 1946, u bl-imgħax tas-sitta fil-mija fis-sena mill-ġurnata tal-kuntratt; kif ukoll huwa kreditur ta' l-imsemmi Edgar Spiteri fis-somma ta' £200, parti minħabba self u l-kumplament bħala prezz ta' merkanzija mibjugħa u konsenjata lil Edgar Spiteri, bl-imgħax tas-6% fis-sena mill-ġurnata tal-kuntratt, fl-attijiet tan-Nutar Oscar Azzopardi tal-25 ta' Jannar 1957, liema kuntratt ġie nskritt fir-Reġistru Publiku ta' l-Ipoteki fil-Volum I nru. 301 tal-1947 (dok. B); u illi fit-13 ta' Marzu 1953 intgħamel minnu protest ipotekarju kontra l-imsemmija konvenuti, possessuri ta' porzjonijiet indiviżi ta' stabili ndikati fil-kuntratt tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria tat-13 ta' April 1951, liema porzjonijiet indiviżi, li kienu jappartjenu lil Edgar Spiteri, huma kolpiti mill-ipoteki fuq menzjonati a favur tiegħu (dok C u D); u illi, ħalli jevitaw ruħhom dawn il-proċeduri, fit-28 ta' Frar 1953 intgħamlet ittra uffiċjali lill-konvenuti sabiex iħallsu l-imsemmija debiti, u dawn irrispondew b'ittra uffiċjali tal-4 ta' Marzu

1953 (dok. E), li rrespinġew il-pretensjoni dedotta, billi, tenuto conto ta' l-ammonti reali lilu dovuti minn Edgar Spiteri, ġew soddisfatti d-debiti kollha ta' l-istess ħuhom Edgar Spiteri; u illi bl-imsemmi protest ipotekarju tat-13 ta' Marzu 1953 il-konvenuti ġew interpellati biex iħallsu l-imsemmija krediti bl-imgħax kif fuq imsemmi, jew li jirrilaxxjaw l-imsemmija porzjonijiet tal-fondi li jinsabu suġġetti kif fuq intqal għall-krediti ipotekarji tiegħu, ħalli jinbiegħu u b'hekk huwa jissodisfa ruħu mill-krediti u imgħaxijiet dovuti minn Edgar Spiteri;

Talab illi, premessa kwalunkwe neċessarja dikjarazzjoni u provvediment opportun, tiġi ordnata l-vendita ġudizzjali tal- porzjonijiet indikati speċifikatament fl-imsemmi kuntratt (dok. D), li jinsabu suġġetti għall-krediti tiegħu ipotekarji fuq indikati, sabiex mir-rikavat dan ikun jista' jiġi soddisfatt mill-krediti u mill-imgħaxijiet kollha salpagament effettiv; billi jiġi mogħti kull provvediment opportun, u speċjalment dak tal-valutazzjoni ta' l-imsemmija porzjonijiet fuq deskritti u msemmija fl-imsemmi kuntratt (dok. D); u dan kemm-il darba l-konvenuti ma jħallsux il-krediti fuq imsemmija flimkien mal-imgħaxijiet fuq indikati. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Frar 1953 u tal-protest ipotekarju tat-13 ta' Marzu 1953;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-15 ta' Mejju 1957, li biha rrespinġiet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi, kif ġie dikjarat fil-kuntratt tan- Nutar Emmanuele Agius tat-12 ta' Awissu 1950, u kif xehdu tant l-attur kemm Edgar Spiteri, ħu l-konvenuti, dan tal-aħħar kien debitur tal-attur fis-somma ta' £1020 għal self magħmul b'diversi skritturi privati u kambjalijiet, kompriżi l-interessi, f'diversi drabi f'perijodu ta' sentejn jew sentejn u nofs qabel l-imsemmi kuntratt. L-attur kien ukoll kreditur ta' Edgar Spiteri f'żewġ somom ta' flus, kull waħda parti għal self u parti prezz ta' merkanzija, waħda ta' £250 u l-oħra ta' £200, riżultanti minn żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi, wieħed tat-12 ta' Frar 1946 u l-ieħor tal-25 ta' Jannar 1947, inskritti fir-Reġistru Pub-

liku għall-ipoteka fil-Volum I numru 507/46 u numru 301/47 rispettivament;

Illi l-attur ried jitħallas tal-krediti tiegħu minn għand Edgar Spiteri; u għalhekk dan, bil-kuntratt fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Agius, begħlu t-terz indiviż tal-fondi ndikati f'dak il-kuntratt, li huwa kien jippossjedi ma' ħutu, bil-prezz ta' £1020; liema prezz ġie kompensat mas-somma ugwali dovuta lill-attur għall-krediti kirografarji msemmija; u għalhekk, kif ġie dikjarat fil-kuntratt, baqgħu impreġudikati a favur tal-istess attur id-drittijiet tiegħu għall-krediti ta' £250 u ta' £200 u l-interessi relattivi fuqhom, ċjoè ż-żewġ ammonti wkoll ġa msemmijin, billi, kif xehed Edgar Spiteri, meta huwa ġie biex jikkompensa l-prezz mal-attur, ma kkompensawx dak li kienu bl-insinwa, għaliex huwa kellu jagħtih aktar milli kellu valur ta' bini, u l-attur, billi hu tal-affari tiegħu, kien jaqbillu jħalli barra l-£450;

Illi l-konvenuti saru jafu b'dak il-bejgħ minn għand in-Nuar Alberto Sigismondo D'Andria, u ddeċidew li jirkupraw mill-poter tal-attur il-kwoti ndiviżi tal-fondi li ġew mibjugħa lilu minn ħuhom Edgar Spiteri. Huma ġew fi ftehim mal-attur, u fl-atti tal-aħħar imsemmi nutar tat-13 ta' April 1951, wara li l-attur irrikonoxxa d-dritt kompetenti lilhom li jirkuprawlu dawk il-fondi, sar il-kuntratt relattiv, u l-attur irrivenda u rrilaxxja dawk il-fondi lill-konvenuti, u dawn ħallsuh is-somma ta' £1020 b'restituzzjoni totali tal-ammont ġa minnu mħallas sa dak inhar ta' dan l-aħħar kuntratt;

Illi b'ittra uffiċjali tat-28 ta'Frar 1953 l-attur interpella lill-konvenuti biex iħallsuh iż-żewġ debiti ta' £250 u £200, li huwa kien jippretendi li kienu jaggravaw l-imsemmijin fondi; u billi b'ittra tal-4 ta' Marzu 1953 il-konvenuti rrespinġew uffiċjalment dik it-talba, l-attur, bi protest tat-13 ta' Marzu 1953 interpella lill-konvenuti biex fiż-żmien kontemplat mill-liġi, jew iħallsuħ dawk il-krediti tiegħu, bl-interessi dovuti fuqhom, jew jirrilaxxjaw favur tiegħu l-porzjonijiet ta' fondi ġa msemmija, biex huwa jkun jista' jiġi soddisfatt mill-istess krediti. Il-konvenuti la ħallsu

dawk il-krediti lill-attur u lanqas ma rrilaxxjaw il-fondi; u għalhekk ġiet din il-kawża;

Ikkunsidrat;

Illi t-talba tal-attur mhix sostenibbli. B'konsegwenza tal-eżerċizzju tar-retratt da parti tal-konvenuti tal-kwota ndiviża tal-fondi fuq imsemmija, huma ssubentraw fid-drittijiet kollha tal-attur, u għandhom jiġu kunsidrati bħal kieku l-kumpraturi oriġinarji ta' dawk il-fondi, sostitwiti għall-attur, li għalhekk it-titolu tiegħu ġie riżolut. Konsegwentement, minħabba dak ir-retratt ġiet riżoluta l-kompensazzjoni tal-krediti tal-attur bil-prezz ta' dawk il-fondi mixtrija minn għand Edgar Spiteri, u l-attur irċieva minn għand il-konvenuti l-ammont tal-krediti ġa minnu kompensati. Il-konvenuti, fil-konfront tal-attur, jinsabu bħal kieku l-bejgħ minn Edgar Spiteri sar direttament lilhom, u huma bil-prezz tal-bejgħ ħallsu d-dejn tal-venditur versu l-attur (Vol. XVII-II-243; XXIII-II-109). L-attur ħareġ minn kumpratur; u dak il-prezz tal-bejgħ għandu jiġi mputat skond ir-regoli stabbiliti mill-liġi, speċjalment f'dan il-każ, meta hemm debiti ipotekarji, u kwindi kien hemm involut l-interess, ċjoè l-preġudizzju, tat-terzi. Għalhekk, l-imputazzjoni tal-prezz ma għandhiex issir kif saret mill-attur, bl-aċċettazzjoni ta' Edgar Spiteri, fil-kuntratt tat-12 ta' Awissu 1950, għall-krediti kirografarji b'riżerva tal-ipotekarji; imma, għall-kuntrarju, kollha, u għandha, issir l-ewwel għall-krediti ipotekarji u li jkollhom interessi fuqhom, u mbgħad għal dawk kirografarji; u meta ssir b'dan il-mod, il-ħlas taż-żewġ somom ta' £250 u £200 fuq imsemmija ma jibqgħax dovuti;

Wara kollox, kif tajjeb jissottomettu l-konvenuti, ir-riżerva magħmula fil-kuntratt tal-bejgħ ġa msemmi favur l-attur tad-drittijiet tiegħu għall-krediti ta' £250 u £200 għandha tiftiehem li saret mill-attur restrittivament għal beni oħra preżenti u futuri ta' Edgar Spiteri, b'esklużjoni tal-kwota ndiviża tal-fondi li huwa kien qiegħed jixtri minn għand dan tal-aħħar; għaliex mhux konċepibbli li kumpratur ta' fond jirriżerva u jżomm drittijiet ta' ipoteki fuq fond li jkun begħlu d-debitur tiegħu, imma dik ir-ri-

żerva, anki jekk l-attur għal xi raġuni għamilha b'dak il-ħsieb, tibqa' invalida minħabba, kif ġa ngħad, il-preġudizzju tat-terzi;

Rat fol. 97 in-nota li biha l-attur appella mis-sentenza fuq imsemmija, u l-petizzjoni tiegħu fol. 98, li biha talab li s-sentenza tal-Ewwel Qorti tiġi revokata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-iżvolġiment tal-fatti li minnhom orġinat din il-kawża jinsab espost superjorment fil-parti konsiderattiva tal-ewwel sentenza, kif ukoll hemm fiha l-indikazzjoni tal-attijiet diversi li għandhom x'jaqsmu mal-kwistjoni; u għalhekk ma hemmx bżonn li jiġu ripetuti. Kwantu għas-soluzzjoni tal-pont legali, din il-Qorti taqbel ma' dik tal-Ewwel Grad. Difatti: —

1. Jekk hu veru — kif inhu veru — li, kwantu għall-kumpratur retrattarju, għandu jitqies riżolut il-bejgħ — "habetur primus emptor ac si nunquam emisset", jiġi, bħala konsegwenza loġika, li jibqgħu riżoluti l-kompensazzjonijiet kif saru fl-att tal-bejgħ oriġinarju, fol. 25-34 tergo-35. Dan hu paċifiku fil-ġurisprudenza nostrali, kif jidher mis-sentenzi ċitati mill-Ewwel Qorti. Jekk ġew riżoluti l-kompensazzjonijiet, ġew anki riżoluti l-imputazzjonijiet li f'dak l-att saru mill-kreditur (kumpratur) u d-debitur (bejjiegħ);

2. Riżoluti dawk l-imputazzjonijiet konvenzjonali, allura l-korollarju loġiku hu li jsiru l-imputazzjonijiet għat-tenur tal-liġi taħt l-art. 1214 Kap. 23. Meta jsiru bil-mod preskritt mill-liġi, allura jiġu kompensati l-krediti ipotekarji, li jiffurmaw il-bażi tal-azzjoni tal-attur;

3. Mhux biss l-art. 1214, imma anki l-art. 1215, jissokkorri lill-appellati. Infatti, wara li l-liġi fl-art. 1211, 1212 u 1213 tiddetta ċerti normi għar-rigward tal-imputazzjoni konvenzjonali, fl-art. 1214 tgħaddi biex tippreskrivi regoli li għandhom jiġu osservati meta ma ssirx l-imputazzjoni konvenzjonali. Iżda mbgħad, fl-art. 1215, tgħid preċettivament, indipendentement minn kull subordinazzjoni għal-

imputazzjoni konvenzjonali, illi meta l-kreditur jitħallas billi jdaħħal il-prezz ta' ħaġa li fuqha kellu l-jedd ta' privileġġ jew ta' ipoteka, u li hu jkun ġieb għall-bejgħ, il-ħlas isir (fost ipotesijiet oħra) għad-dejn bl-ipoteka in preferenza għal dejn bla ipoteka. Issa, dan hu appuntu dak li ġara f'dan il-każ, "mutantis mutandis". L-attur tħallas billi (f'lok daħħal) ikkompensa l-prezz tal-fondi li, jekk ma ġiebx forzatament għall-bejgħ, irranġa mad-debitur li jixtri. Għalhekk, analogament għad-dispożizzjoni tal-artikolu ċitat, l-imputazzjoni kellha ssir għad-dejn ipotekat, mhux għal dak kirografarju;

4. L-attur jinsab konfrontat b'dilemma ġuridiku, li mhux faċili li joħroġ minnu. Jekk hu xtara u ppattwixxa l-kondizzjonijiet tal-bejgħ bla ebda ħsieb li jippreġudika l-eventwali retraent, allura r-riżerva li għamel fil-kuntratt tal-akkwist, fol. 34 tergo u fol. 35, ma tistax loġikament tiftiehem magħmula fuq il-fondi li bl-att stess saru ta' proprjetà tiegħu. Jekk, għall-kuntrarju, hu jrid jinterpreta dik ir-riżerva bħala li tolqot fondi li kien qiegħed jakkwista hu stess, allura bilfors kienet intiża biex tippreġudika t-terz retraent, għax bilfors l-attur kellu r-retratt fil-kontemplazzjoni tiegħu; diversament ma kienx jagħmel riżerva fuq beni tiegħu stess;

5. Hemm ukoll ir-rifless li fl-att tar-rivendizzjoni bonarja, li l-attur għamel lill-konvenuti, intqal hekk (fol. 14): — "...... u jissurrogahom fid-drittijiet kollha ġa lilu spettanti u li ġejjin mill-imsemmi att tat-12 ta' Awissu 1950". Issa, f'dan l-att tal-1950, ċjoè l-att ta' akkwist fol. 25, l-attur kien qiegħed jirriżerva d-drittijiet tiegħu ta' ipoteka, li l-lum qiegħed jaġixxi in forza tagħhom. Kwindi jiġi li l-attur issurroga lill-konvenuti anki f'dawk id-drittijiet. Ma setgħax jissurrogahom fid-drittijiet relattivi għall-krediti kirografarji; u għalhekk is-surroga għandha tiġi ntiża għall-krediti ipotekarji;

6. Minn barra hekk, kien ikun inikwu kieku l-attur kien jista' jimmanuvra b'mod li jġiegħel lir-retraent iħallas bil-prezz tal-bejgħ il-krediti kirografarji tiegħu (tal-attur retrattarju), u mbagħad iġiegħlu joħroġ somma ulterjuri,

minbarra l-prezz, biex jestingwi debiti ipotekarji. Ma jistax l-attur jippretendi li jestendi l-imputazzjoni insolita li għamel mad-debitur tiegħu bejjiegħ, u jimponiha anki fuq ir-retraent. Kieku dan kellu jkun tollerat, allura, f'każ ta' kumpratur kreditur tal-bejjiegħ, bi krediti kirografarji u ipotekarji, kien ikun faċili li jiġi defrawdat ir-retraent mid-drittijiet tiegħu ta' retratt, għax kien ikun faċili li ssir kompensazzjoni tal-prezz ma' krediti kirografarji reali jew immaġinarji, u mbgħad ir-retraent jiġi konfrontat bil-preġudizzju gravi li, oltre l-prezz, joħroġ anki somom oħra biex jevita l-evizzjoni;

Għal dawn il-motivi, u għal dawk tal-Ewwel Qorti;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.