14 ta' Diċembru, 1961
Imħallef:—
Onor. Prof. Dr. Jos. H. Xuereb, LL.D.

Angela Barbara
versus
Nazzareno Attard

Permuta — Rexissjoni — Leżjoni "ultra dimidium". Art. 1575, 1256 u 1541 tal-Kodiċi Ċivili.

Ir-rimedju tar-rexissjoni ta' kuntratt minħabba leżjoni "ultra dimidium", li l-liġi tagħna takkorda fil-każ ta' bejgħ, ma hux applikabbli meta si tratta ta' permuta.

Apparti dan lanqas hu applikabbli dan ir-rimedju meta l-oġġett tat-trasferiment huwa l-utili dominju ta' fond; għax il-liġi takkorda dan ir-rimedju rigward l-immobili "minnhom innfushom", u mhux ukoll l-immobili "minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha", bħal ma hu l-utili dominju ta' fond.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, wara li ppremettiet illi b'kuntratt riċevut minn Nutar Dr. John Spiteri Maempel fid-29 ta' Ottubru 1960 (dok. A) l-attriċi assenjat b'titolu ta' permuta lill-konvenut Nazzareno Attard it-terran f'Każal Paola, Tal-Borg Street numru 118, bis-servitujiet indikati fl-att, u kif suġġett għaċ-ċens annwu u per-

petwu ta' £2, u dan bil-valur ta' £276, u l-konvenut in kontrakkambju assenja u ttrasferixxa bl-istess titolu ta' permuta lill-attriċi t-terran f'Ħal Tarxien, Trieq San Ġużepp nru. 129, ġa Strada San Giuseppe numru 122, bis-servitujiet indikati fl-att u bil-valur ta' £756; u billi l-valur tal-fond tal-konvenut kompermutat ma' dak tal-attriċi huwa nferjuri għan-nofs tal-valur ġust tal-fond li huwa rċieva minn għand l-attriċi bl-istess titolu ta' permuta, u għalhekk il-permuta hija rexxindibbli mħabba l-leżjoni kontemplata mil-liġi; talbet (1) illi, prevja n-nomina ta' perit arkitett li għandu jiġi maabbad minn din il-Qorti biex jistabbilixxi l-valur ġust tal-fondi permutati fi żmien il-kuntratt, tiġi rexissa l-imsemmija permuta li saret per mezz tal-kuntratt fuq riferit; (2) il-konvenut ikun kundannat jirrilaxxja lill-attriċi l-fond il huwa rċieva minn għandha bl-istess titolu ta' permuta; (3) u għal dan il-fini jiġu nominati nutar biex jippublika l-att relattiv u kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 1960, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat a fol. 16 in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut, fejn qal li d-domandi attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi, peress li r-rexissjoni nvokata mill-attriċi mhix applikabbli fil-każ ta' permuta;

Omissis;

Rat il-verbal tad-9 ta' Ġunju 1961, fejn l-attenzjoni tad-difensuri tal-partijiet ġiet attirata għal dak li jiddisponi l-art. 1541 tal-Kodiċi Ċivili, biex ikunu jistgħu jagħmlu l-osservazzjonijiet tagħhom oralment jew bil-miktub anki fuq dan il-lat tal-kwistjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi kontra din l-eċċezzjoni l-attriċi qegħdha tgħid li l-azzjoni ta' rexissjoni mħabba leżjoni hija applikabbli għall-każi ta' permuta wkoll, billi din l-azzjoni, kontemplata

espressament mil-liġi fil-każi ta' vendita (art. 1490, 1541, 1542 tal-Kodiċi Ċivili), tinsab estiża għall-permuta per mezz tal-art. 1575 ibidem. Kontra l-ġurisprudenza li teżisti lokalment f'sens kuntrarju għal din it-teżi tagħha, l-attriċi tgħid li din hi bażata fuq il-Kodiċi Taljan, li jiddisponi espressament li dan *ir-rimedju mhux applikabbli għall-permuta*, u kwindi mhix attendibbli lokalment, fejn ma hemmx dispożizzjoni analoga, u fejn anzi hemm id-dispożizzjoni ċitata (art. 1575), li espressament testendi dan ir-rimedju għall-permuta, billi dan hu kontenut fir-"Regoli l-oħra kollha dwar il-Kuntratt ta' Bejgħ". Kwantu għal din id-dispożizzjoni l-attriċi tgħid li mhux leċitu li wieħed jikkwalifikaha kif hi kwalifikata fil-ġurisprudenza patrija (i.e. Kollez. XXI-I-203, ċitata mill-konvenut) bil-kliem "in kwantu l-istess regoli huma applikabbli";

Illi l-Qorti ma tistgħax taqbel ma' din it-teżi attriċi, billi hi tal-fehma li anki l-Kodiċi Ċivili lokali jirrestrinġi dan ir-rimedju għal każi speċjali, i.e. fil-kuntratti ta' qasma jew ta' bejgħ (art. 1256); u barra minn hekk, il-kwalifika "in kwantu applikabbli" trid bilfors tiġi sottintiża, billi differentement wieħed irid jasal għall-konklużjoni li kuntratt ta' permuta kien jista' jiġi maħlul bl-eżerċizzju tal-jedd ta' rkupru, sakemm dan ma ġiex abolit bl-Ordinanza IV tal-1961. Issa, ikun ozjus li l-Qorti tiċċita każi biex turi li d-dritt ta' rkupru ma ġie qatt rikonoxxut fil-każi ta' permuta, li kienet preċiżament tiġi kuntrattata biex ma jkunx hemm lok għall-irkupru. Hu però utili li tosserva li dan il-mod ta' riżoluzzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ kien kontemplat fl-istess artikolu li jikkontempla r-rexissjoni mħabba leżjoni (art. 1490 ibid.). Taħt dan l-aspett, mbagħad, u b'riferenza għall-awturi li jikkommentaw id-dispożizzjoni tal-liġi estera ċitata li teskludi r-rimedju tal-leżjoni fil-permuta, ir-raġunijiet minnhom żvolti jistgħu jservu għall-interpretazzjoni tal-artikolu ċitat lokali 1256 fis-sens jekk għandux jiġi estiż ukoll għall-permuta, għalkemm mhix espressament hemm imsemmija;

Illi dawn ir-raġunijiet li jaraw fil-permuta valur ta' affezzjoni, li jista' jkun differenti minn dak tal-prezz ta' stima, huma kuntrarji għal din l-estensjoni. Del resto minn konfront bejn id-definizzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u ta'

permuta li tagħti l-liġi patrija (art. 1396 u 1567) din id-differenza tidher evidenti; u verament, meta ma jkunx hemm supplement ta' flus, tista' f'każ ta' permuta ma ssir ebda riferenza għall-prezz tal-oġġetti permutati (għall-finijiet tal-liġi ċivili u apparti mill-eżiġenzi tal-liġi fiskali). Dan għandu jwassal għall-konklużjoni li ma tistgħax issir nterpretazzjoni estensiva tal-art. 1256 (i.e. minħabba l-art. 1575), billi hawn qegħdin f'materja ta' nullità jew riżoluzzjoni ta' *kuntratt, u hu magħruf li dawn għandhom ikunu* l-eċċezzjoni, u mhux ir-regola;

Illi, apparti mill-premess, li kieku l-applikazzjoni tal-prinċipji tal-vendita għal dawk tal-permuta kellha ssir bil-mod assolut li trid l-attriċi, almenu fis-sistema patriju, twassal għal konklużjoni li ma tapplikax fil-każ preżenti. Infatti, wieħed skond it-teżi attriċi, irid jara vendita kull fejn hemm permuta, u viċeversa; u billi fis-sistema tal-liġi tagħna hemm lok għar-rexissjoni sija da parti tal-venditur kemm tal-kumpratur, u billi f'kull permuta kull kontraent minn banda jittrasferixxi (i.e. ikun venditur), però mill-banda l-oħra jakkwista (i.e. ikun kumpratur), suppost li jsibu applikazzjoni, u kwindi għandhom jiġu eżaminati, dawn iż-żewġ aspetti tal-kuntrattazzjoni;

Ma tidherx li tkun *illoġika l-konklużjoni* ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, li biex wieħed jirnexxi jrid jagħti l-każ li n-nofs tal-valur li jkun irċieva għall-ħaġa minnu trasferita jkun anqas mid-doppju tal-valur li jkun ħallas għall-ħaġa *minnu akkwistata, jew viċeversa*. Dan mhux *il-każ* prospettat mill-attriċi. Jingħad hawn, però, li dan ikun il-prinċipju li japplika għall-permuta kieku kellu japplika ndistintament ir-rimedju tar-rexissjoni mħabba leżjoni f'kull każ ta' permuta; u l-premess juri li l-fatti mhumiex hekk. Konferma ta' dan tinsab fl-art. 1568(a) tal-Kodiċi Ċivili, li jsemmi f'liema *każi permuta titqies bħala vendita*; u l-Qorti tosserva li f'dan l-artikolu hija ribadita l-importanza tal-valuri attribwiti lill-oġġetti mill-kontraenti stess fil-permuta, billi dan il-valur mhux kwalifikat mill-aġġettiv "ġust" li jirrikorri tant fil-para. (1) u kemm fil-para. (2) tal-art. 1542 li jikkontempla r-rexissjoni fil-vendita. Għalhekk, taħt

ebda aspett ma tista' l-Qorti tara kif lill-attriċi tista' fiċ-ċirkustanzi preżenti tikkompeti l-azzjoni minnha ntentata, meta ċjoè il-kontraenti għamlu permuta bla supplement ta' prezz; u għall-istess raġuni tħoss li għandha takkolji l-eċċezzjoni opposta mill-konvenut f'dan is-sens;

Ikkunsidrat;

Illi anki kieku kellu wieħed jammetti, għall-grazzja tal-argument, li l-konklużjoni premessa hija żbaljata, u li, skond it-teżi attriċi, ir-regoli tal-vendita huma applikabbli għall-permuta in ġenerali, u kwindi anki għall-każ preżenti, l-azzjoni preżenti l-istess ma tistgħax tirnexxi, billi l-art. 1541 tal-Kodiċi Ċivili, ġa msemmi b'riferenza għall-verbal tad-9 ta' Ġunju 1961, jirrigwarda l-bejgħ ta' ħwejjeġ immobili minnhom innfushom, mentri li l-attriċi qegħdha tipprova tirrexxindi t-trasferiment li hi għamlet tat-terran f'Każal Paola, Tal-Borg Street numru 118, bis-servitujiet indikati fl-att u kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £2. Dan ifisser li hija ttrasferiet utili dominju, li mhux kompriż fl-art. 345 tal-Kodiċi Ċivili, fejn hemm liema huma l-immobili "minnhom innfushom", iżda jinsab fl-art. 347(a), li jsemmi liema huma l-immobili "minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha". U għalkemm, kif jingħad, il-konvenut ma ssollevax din l-eċċezzjoni bil-miktub, il-Qorti tista' u għandha tirrileva dan in-nuqqas ta' dritt fl-attriċi, skond din id-dispożizzjoni espressa tal-liġi;

Għal dawn il-motivi;

Il-Qorti taqta' l-kawża billi tiddikjara li lill-attriċi ma tikkompetix l-azzjoni minnha ntentata ta' rexissjoni tal-att ta' permuta msemmi fiċ-ċitazzjoni, minħabba leżjoni "ultra dimidium"; u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi; bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

Tmiem tat-Tieni Parti
tal-Volum XLV