13 ta' Jannar, 1955

Imħallef:

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Giuseppe Cassar *versus* Filippa Grech

Promess ta' Bejgħ — Att ta' Konvenju — Provenjenza tal-Fond — Stat Ipotekarju tal-Venditur — Riċerki — Terminu — Sospensjoni — Prova — Art. 1407 tal-Kap. 23

L-eżistenza ta' debiti ipotekarji tal-venditur mhix raġuni tajba biex tirritarda jew timpedixxi l-eżekuzzjoni ta' promessa ta' bejgħ ta' fond da parti tal-kumpratur, meta dawk id-debiti jistgħu jitħal-

lsu mill-prezz tal-bejgħ b'surrogazzjoni tax-xerrej fid-drittijiet tal-krædituri tal-venditur.

Lanqas ma hija raġuni tajba l-allegazzjoni illi l-provenjenza tal-fond mhix ċara; imma hemm bżonn li din l-allegazzjoni tiġi ppruvata, u li x-xerrej juri li l-biża tiegħu huwa raġjonevoli u tali li jiġġustifikaħ ma jersaqx għall-kuntratt definittiv. U l-oneri ta' din il-prova jinkombi fuq min ikun ser jixtri.

Huwa veru li t-terminu ta' tliet xhur preskritt mill-liġi jibda jiddekorri minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir; imma dan it-terminu għandu jiġi ritenut sospiż biss meta mill-konvenzjoni jidher li dik kienet il-fehma tal-kontraenti, u biex jiġu superati ostakoli komuni għaż-żewġ kontraenti, u minnhom magħrufin. B'mod li dik is-sospensjoni ma tavverax ruħha jekk ix-xerrej ma jippruvax l-eżistenza ta' xi ostakolu li legalment jimpedixxi jew jirritarda l-konklużjoni tal-bejgħ; kif lanqas hija raġuni tajba għas-sospensjoni ta' dak it-terminu dik li x-xerrej kellu jagħmel ir-riċerki meħtieġa biex jiġu apparati l-provenjenza tal-fond u l-istat ipotekarju tal-venditur, u talvolta ta' l-awturi tiegħu, meta dawn ir-riċerki setgħu jsiru fiż-żmien ta' tliet xhur kontemplat mill-liġi.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, peress illi b'kuntratt publikat fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-8 ta' Marzu, 1953 il-konvenuta obligat ruħha li tixtri mingħand l-attur il-fond numri 34 u 35 Parish Street, Mqabba, ġa Strada Parrocchiale numri 32 u 33, bil-prezz ta' £830, fi żmien tliet xhur mid-data fuq imsemmija; u peress ukoll illi l-partijiet żammew il-patt illi, kemm-il darba xi wieħed minnhom jirrifjuta li jersaq għall-att tal-bejgħ mingħajr ġusta kawża, dak li jirrifjuta jkun tenut iħallas £100 multa, oltre l-ispejjeż li jkunu saru (dok. B); u peress illi l-konvenuta, għalkemm kienet interpellata biex tidher fuq l-att b'ittra uffiċjali ta' l-ewwel ta' Ġunju, 1953, mingħajr ġusta kawża naqset li tidher fuq l-att tal-bejgħ; talab li l-konvenuta tiġi kundannata minn dina l-Onorabbli Qorti biex tħallas lill-attur il-penali ta' £100 stipulata bl-att imsemmi tat-8 ta' Marzu, 1953. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-ewwel ta' Ġunju, 1953, u salv kull dritt ta' l-attur għall-ispejjeż u danni, likwidabbli talvolta f'ġudizzju separat;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, li biha rrilevat li l-attur għandu diversi debiti ipotekarji, u għal-hekk il-kuntratt ma setgħax isir qabel ma l-attur iħassar-hom jew ineħħihom minn fuq il-fond; u illi hija lesta biex tixtri malli l-konsulent legali tagħha jassikuraha li tista' tixtri bla biża:

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-eżistenza ta' debiti ipotekarji ta' l-attur ma hix, fil-każ tagħna, raġuni biex tirritarda jew timpedixxi lil-konvenuta li tersaq għall-kuntratt; difatti l-possibilità ta' dan id-dejn ġiet prospettata mill-kontraenti fl-att tal-konvenju, meta ftehmu li l-prezz jitħallas fuq l-att tal-bejgħ in mankanza ta' kredituri ipotekarji;

Illi mill-atteġġjament kollu tal-konvenuta, din donnha tippretendi li l-operazzjoni mhix żgura, għax għandha xi biża' li l-quddiem tkun evitta mill-fond. Anki dana l-assunt tagħha mhux legalment sostenibbli: —

(1) Għaliex, kwantu għad-debiti ipotekarji ta' l-attur, dawn kienu jistgħu jitħallsu mill-prezz, b'surrogazzjoni tal-konvenuta fid-drittijiet tal-kredituri;

(2) Għaliex, kwantu għall-provenjenza tal-fond, mhux biżżejjed li l-konvenuta tallega li mhix ċara; hemm bżonn li tipprova dina l-allegazzjoni tagħha, u turi li l-biża' tagħha huwa raġjonevoli u tali li jiġġustifikaha ma tersaqx għall-att definittiv. "Di timori vani", jinnota Pacifici Mazzoni, "la legge non tiene, nè può, nè deve, far conto alcuno, meno ancora che delle cose minime" (Vendita, Vol. II, § 3, pag. 17). L-oneri ta' dina l-prova jinkombi lil min ikun sejjer jix-tri, in ubbidjenza dejjem għall-prinċipju li min jallega jkollu jipprova. "Il compratore", ikompli jgħid l-istess awtur, "op-pone la molestia già patita, o il timore ragionevole della molestia; egli deve quindi provare quella o questo" (op. e loc. ċit., pag. 19). U dina l-prova mill-konvenuta ma saretx;

Illi fit-trattazzjoni orali d-difensur tal-konvenuta ippre-tenda li ż-żmien għall-publikazzjoni ta' l-att definittiv għadu miexi, għaliex, skond l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili, it-tliet xhur jibdew jiddekorru minn dak inhar li l-bejgħ ikun jis-ta' jsir. Anki dina s-sottomissjoni hija inaċċettabbli. Difat-

ti, il-konvenuta ma ppruvatx, bl-ebda mod, l-eżistenza ta' xi ostakolu li legalment impedixxa jew irritarda l-konklużjoni tal-bejgħ. Xejn ma jiswa li hija kellha tagħmel ir-riċerki meħtieġa biex tappura l-provenjenza tal-fond u l-istat ipotekarju ta' l-attur, u talvolta ta' l-awturi tiegħu; għaliex dan seta' jsir fiż-żmien ta' tliet xhur kontemplat fil-liġi. Dan itterminu għandu jiġi ritenut sospiż biss, meta mill-konvenzjoni jidher li dik kienet il-fehma tal-kontraenti, u biex jiġu superati ostakoli komuni għaż-żewġ kontraenti, u minnhom magħrufin (ara f'dan is-sens Kollez. *XXXIV-I-280); mentri* fil-każ tagħna ma tirrikorrix ebda waħda minn dawn l-ipotesi; anzi mill-provi jirriżulta li l-att ma sarx għaliex il-konvenuta ma kellhiex il-flus meħtieġa biex tħallas il-prezz kollu fuq l-att, skond il-konvenju; u allura minn dana n-nuqqas tagħha ma tistax ikollha ebda benefiċċju, u lanqas dak li tissospendi ż-żmien tal-bejgħ indefinitament. Del resto, mit-8 ta' Marzu, 1953, meta sar il-konvenju, sal-lum, il-konvenuta għadha ma ddikjaratx li hija pronta tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ;

Illi minn dana jidher li l-konvenuta naqset mill-obligi assunti fl-att tal-konvenju fol. 5, u għalhekk inkorriet fil-penali hemm stipulata;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' t-talba ta' l-attur; bl-ispejjeż.