5 ta' Frar, 1960

Imħallef :—

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

Salvatore Sapiano

versus

Cristino Zahra et.

Retratt — Nullità — Interess — Kontumaċja — Likwidazzjoni tal-Ispejjeż Leġittimi — Spejjeż Ġudizzjarji — Art. 1492 u 1498(2) tal-Kodiċi Ċivili.

L-azzjoni ta' rkupru tista' ssir mhux biss kontra x-xerrej, iżda wkoll kontra kull possessur tal-immobbli; u r-retraent jitqies li mexxa sewwa l-jedd ta' rkupru bil-preżentata taċ-ċedola fir-Reġistru tal-Qorti kompetenti skond fejn ikun joqgħod ix-xerrej, kemm il-darba hu ma jkunx ġie qabel, b'att ġudizzjarju, notifikat bit-trasferiment tal-ħaġa magħmul mix-xerrej lil persuna oħra. Għaldaqstant, ix-xerrej li jkun ittrasferixxa l-fond lil ħadd ieħor, ma jistgħax jgħid li ma għandux interess f'kawża li r-retraent jagħmel kontra tiegħu u kontra l-possessur tal-fond għar-rivendizzjoni

tal-fond irkuprat, jekk ir-retraent ma kienx ġie qabel notifikat b'att ġudizzjarju b'dan it-trasferiment.

L-intenzjoni ta' min jirkupra fond li jagħmel negozju minnu mhix biżżejjed biex tirrendi null l-irkupru; għax ir-retraent mhux obligat iżomm il-fond irkuprat għalieh innifsu, imma jista' jiddisponi minnu b'profitt, anki jekk dan kien il-ħsieb tiegħu qabel l-irkupru; basta ma jkunx ftiehem minn qabel ma' ħadd ieħor li jittrasferilu l-fond.

Min hu mħarrek "jekk jidhirlu li għandu nteress" ma jistgħax għal hekk biss jippretendi li għandu jmur eżenti mill-ispejjeż tal-kawża, jekk ma jurix li huwa nteress ma għandux; u bil-fatt li hu jibqa' kontumaċi juri li hu ried jikkontesta l-kawża.

Il-likwidazzjoni tal-ispejjeż dovuti lir-retrattarju ssir dejjem fl-interess tar-retraent, sabiex ikun jista' jottjeni r-rivendizzjoni tal-fond; u għalhekk l-ispejjeż relattivi għandhom jibqgħu għalieh.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti neċessarji, billi b'kuntratt in atti Dottor Vincenzo Maria Pellegrini tad-19 ta' Frar 1956 il-konvenut Cristino Zahra akkwista minn għand il-konvenut Paolo Busuttil, b'titolu apparenti ta' permuta, ħamsa minn ħames mija u ħamsin (5/550) parti ndiviżi mill-utili dominju temporaneu għar-rimanenti 92 sena ċirka tal-garage ir-Rabat (Malta), Triq San Bastjan numru 26, suġġett l-intier għal 6s. 6d. bħala rata tiegħu ta' ċens, u dan bil-valur ta' £5; u billi b'kuntratt ieħor fl-istess atti tat-23 ta' Frar, 1956 il-konvenut Cristino Zahra akkwista b'titolu ta' bejgħ minn għand il-konvenut Busuttil il-545/550 indiviżi l-oħra mill-istess utili dominju temporaneu, u dan bil-prezz ta' £545; u billi l-imsemmi kuntratt tad-19 ta' Frar 1956 huwa fittizju, għaliex filfatt kien trasferiment b'titolu ta' bejgħ, u sar taħt l-apparenza ta' permuta biex jiġu elużi d-drittijiet ta' min (fosthom l-attur) kellu dritt ta' rkupru; u dan ġie ammess mill-konvenuti kollha, u deċiż, fuq din l-ammissjoni, b'sentenza ta' dil-Qorti tat-12 ta' Diċembru 1956; u billi l-attur,

bħala komproprjetarju tal-utili dominju ta' diversi fondi f'Saint Michael Street, Inguanez Street u Gallows Square, Rabat, għandu dritt jirkupra l-imsemmi garage 26 Trieq San Bastjan, Rabat, in forza tat-titolu ta' konsorzju fl-utili dominju, peress li l-fondi tal-attur u dak trasferit lill-konvenut Zahra jiffurmaw parti mill-konċessjoni oriġinali tal-15 ta' Jannar 1895 in atti Paolo Vassallo; u billi l-attur eżerċita dan id-dritt tiegħu b'ċedola tat-22 ta' Frar 1957; u billi sadattant il-konvenut Giuseppe Cassar eżerċita wkoll id-dritt ta' preferenza u saret favur tiegħu r-rivendizzjoni in forza tas-sentenza ġa msemmija tat-12 ta' Diċembru 1956, li ġiet anki nsinwata fid-9 ta' Jannar 1957; u billi l-attur għandu dritt pożjuri għal dak tal-konvenut Giuseppe Cassar, peress li huwa għandu diġà utili dominju suġġett għal £3. 2. 8d, mentri l-konvenut Cassar għandu rata' ċens ferm anqas;

Talab (1) li jiġi dikjarat u deċiż illi l-kuntratt li sar bejn il-konvenuti Cristino Zahra u Paolo Busuttil in atti Dottor Vincenzo Maria Pellegrini tad-19 ta' Frar 1956 huwa simulat u fittizju, u li fil-fatt huwa trasferiment b'titolu ta' bejgħ mill-konvenut Busuttil lill-konvenut Zahra ta' 5/550 parti ndiviżi tal-imsemmi fond 26 Trieq San Bastjan, Rabat, versu l-prezz ta' £5; (2) jiġi dikjarat u deċiż li l-attur għandu dritt akbar u pozjuri minn dak tal-konvenut Giuseppe Cassar għall-eżerċizzju tad-dritt ta' preferenza fuq it-trasferiment tal-kwoti tal-utili dominju ġa msemmi, magħmula bil-kuntratti ġa msemmija tad-19 u tat-23 ta' Frar 1956; (3) jiġi dikjarat u deċiż illi l-attur eżerċita validament bl-imsemmija ċedola tat-22 ta' Frar 1957 id-dritt ta' preferenza fuq it-trasferimenti tal-imsemmi utili dominju bl-imsemmija kuntratti, u dan bit-titolu ta' konsorzju fl-utili dominju; (4) tillikwida l-eventwali spejjeż li l-attur, bħala retraent, għandu jirrimborża lir-retrattarju; (5) il-konvenuti Zahra u Cassar, jew min minnhom, jiġu kundannati sabiex, fi żmien qasir u perentorju prefiġġendo, jagħmlu favur l-attur ir-rivendizzjoni skond il-liġi tal-utili dominju temporaneu tal-imsemmi fond 26 Trieq San Bastjan, Rabat, b'dan illi, fin-nuqqas, ir-rivendizzjoni topera ruħha bis-sentenza li tingħata. Bl-

ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Marzu 1957, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat, dwar in-nuqqas ta' nteress eċċepit mill-konvenut Zahra;

Illi, skond l-art. 1492 tal-Kodiċi Ċivili, l-azzjoni ta' rkupru tista' ssir mhux biss kontra x-xerrej, iżda wkoll kontra kull possessur tal-immobili; u skond l-art. 1498(2) tal-Kodiċi ċitat, "ir-retraent jitqies li mexxa sewwa l-jedd ta' rkupru bil-preżentata taċ-ċedola fir-Reġistru tal-Qorti kompetenti skond fejn ikun joqgħod ix-xerrej, kemm il-darba hu ma jkunx ġie qabel, b'att ġudizzjarju, notifikat bit-trasferiment tal-ħaġa magħmul mix-xerrej lil persuna oħra". Issa, ma ġiex pruvat illi l-attur ġie, b'att ġudizzjarju, notifikat bir-rivendizzjoni tal-fond magħmula minn Cristino Zahra favur il-konvenut Giuseppe Cassar; u għalhekk huwa ma kienx prekluż milli jdaħħlu f'din il-proċedura. F'dan is-sens hija l-ġurisprudenza (Kollez. XXIX-II-754, u P.A. 17. 3. 1958 in re "Mifsud Ellul vs. Abela". Konsegwentement, din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli, u qegħdha tiġi respinta; bl-ispejjeż kontra l-konvenut Zahra;

Ikkunsidrat dwar in-nullità tar-rkupru eċċepita mill-konvenut Giuseppe Cassar;

Illi din l-eċċezzjoni hi bażata fuq il-motiv li l-attur eżerċita l-irkupru fl-interess ta' ħadd ieħor, u għalhekk l-"onus probandi" imiss lill-konvenut eċċipjent. Fil-fehma tal-Qorti, il-prova meħtieġa ma saretx; anzi rriżulta minn xhieda barranin u diżinteressati illi l-attur ma riedx jippresta ruħu li jirkupra għal Cristino Zahra, u illi l-irkupru huwa eżerċitah fl-interess tiegħu proprju (v. xhieda . . . .). Veru li l-attur kien evidentement ried jirkupra għaliex il-prezz kien vantaġġjuż, u forsi biex eventwalment jagħmel negozju mill-fond; iżda din l-intenzjoni mhix biżżejjed biex tinfiċja r-retratt; u skond il-ġurisprudenza, ir-retraent mhux obligat iżomm il-fond irkuprat għalieh innifsu, imma

jista' jiddisponi minnu bi profitt, anki jekk dan kien il-ħsieb tiegħu qabel l-irkupru; basta ma jkunx ftiehem minn qabel ma' ħadd ieħor li jittrasferilu l-fond (Kollez. XXV-I-62; XXV-II-39; u XXXVII-I-159). U l-prova ta' dan il-ftehim ma saretx. Konsegwentement, din l-eċċezzjoni mhix sostnuta, u qegħdha tiġi respinta, bl-ispejjeż kontra l-konvenut Carmelo Caruana għall-eredità ġjaċenti ta' Giuseppe Cassar;

Ikkunsidrat, dwar id-domandi dedotti fiċ-ċitazzjoni;

Illi, kwantu għall-ewwel talba, is-simulazzjoni tal-kuntratt tal-permuta publikat minn Nutar Dr. Vincenzo M. Pellegrini fid-19 ta' Frar 1956 ġiet, fuq ammissjoni tal-istess kontraenti Cristino Zahra u Paolo Busuttil, dikjarata b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-12 ta' Diċembru 1956 (fol. 12), u fil-kawża preżenti ma saret fuq hekk ebda kontestazzjoni;

Illi lanqas ġie bl-ebda mod kontestat id-dritt tar-rkupru eżerċitat mill-attur, li jifforma oġġett tat-tieni talba;

Illi, eliminata l-eċċezzjoni tan-nullità tar-rkupru kif fuq ingħad, anki t-tielet talba hija ġustifikata;

Illi, kwantu għar-raba' talba, ma sarux il-provi meħtiġa tal-ispejjeż rifondibbli mill-attur, u għalhekk isir meħtieġ il-provvediment hawn taħt imsemmi;

Illi, eliminata l-imsemmija eċċezzjoni ta' nuqqas ta' nteress opposta mill-konvenut Zahra, anki l-ħames talba tidher sostnuta, salva l-modalità li sejra tiġi hawn taħt imposta;

Illi, dwar il-kap tal-ispejjeż, għalkemm Paolo Busuttil jinsab imħarrek "jekk jidhirlu li għandu nteress" huwa ma wriex li nteress ma għandux; anzi bil-kontumaċja tiegħu wera li hu ried jikkontesta l-kawża; u għalhekk ma jistgħax imur eżenti mill-ispejjeż. Kwantu mbgħad għar-raba' talba, il-likwidazzjoni hemm mitluba ssir dejjem fl-

interess tar-retraent, sabiex ikun jista' jottjeni r-rivendizzjoni tal-fond, u għalhekk l-ispejjeż relattivi għandhom jitqgħu għalieh biss; f'dan is-sens hija l-ġurisprudenza nterpetattiva tal-art. 1504 tal-Kodiċi Ċivili, li tikkontempla l-imsemmija likwidazzjoni (v. App. Ċiv. 7. 3. 1917 in re "Cefai vs. Felice"; P.A. 28. 10. 1947 in re "Avv. Dr. E. Vassallo vs. Nazareno Grech; u P.A. 27. 6. 1958 in re "Carabott vs. Gafà";

Għal dawn il-motivi;

Ttilqa' l-ewwel talba bl-ispejjeż relattivi kontra l-konvenuti Żahra u Busuttil;

Tilqa' t-tieni u t-tielet talba, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti Żahra u Caruana nomine;

Tilqa' l-ħames talba, billi tikkundanna lill-konvenut Carmelo Caruana nomine, possessur attwali tal-fond "de quo", li jagħmel ir-rivendizzjoni tal-istess fond favur l-atturi nomine, fl-atti tal-Qorti, fi żmien 15 il-ġurnata minn meta l-atturi jkunu ddepożitaw jew ħallsu l-ispejjeż leġittimi rimborżabbli skond il-liġi; u fin-nuqqas, ir-rivendizzjoni għandha ssir "ope sententiae"; u hekk tikkundanna lill-konvenut Żahra jkun preżenti għall-att tar-rivendizzjoni u tal-iżbank konsegwenzjali, speċjalment għall-fini ta' kwalunkwe kunsens li jista' jkun neċessarju li huwa jippresta skond il-liġi; u f'dan is-sens biss tipprovdi għar-raba' talba. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti Żahra u Caruana nomine, barra dawk relattivi għar-raba' talba, li għandhom jitħallsu mill-atturi nomine.