16 ta' Ġunju, 1958

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., 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.

Joseph Grech

versus

Carmelo Said

Antikresi — Benefikati fil-Fond Antikretiku — Intenzjoni tal-Partijiet — Art. 2091 tal-Kodiċi Ċivili.

Bil-kuntratt tal-antikresi l-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tal-immobili tad-debitur tiegħu, bl-obligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħax, jekk ikollu jeħodhom, u mbgħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu. L-antikresi mhix att ta' alienazzjoni, u lanqas kostituzzjoni ta' dritt reali, imma biss l-għoti tad-dgawdija tal-fond bħala garanzija tal-ħlas tad-dejn.

Fost l-obligi li għandu l-kreditur antikresista, hemm dak li jżomm fi stat tajjeb l-immobili u jagħmel fih it-tiswijiet meħtieġa. Għalhekk hu ma għandu ebda dritt fuq l-immobili, ma jistgħax jimmodifikah jew jalterah, anki bil-ħsieb li jimmiljorah; jekk huwa jagħmel dan, anki bl-animu li jagħmel ħaġa tajba, hu jeċċedi l-poteri tiegħu.

Konsegwentement, il-kreditur antikresista ma għandux dritt, fuq biċċa raba' lilu mogħtija b'titolu ta' antikresi, jibni kos-

truzzjonijiet ta' ebda xorta. U la fakoltà simili ma tkunx ġiet espressament konċessa fil-kuntratt tal-antikresi, dak il-kuntratt ma jistgħax ħlief ikun regolat fuq dan il-punt mid-dispożizzjonijiet ġenerali tal-liġi; u hekk jiġi illi dak il-kuntratt, mingħajr dik il-fakoltà espressa, għandu jiġi nterpretat skond dawk id-dispożizzjonijiet, bil-konsegwenza illi l-kreditur antikresista ma għandux dritt jagħmel bini fuq l-art li qegħedha għandu b'antikresi.

Ċertament, kuntratt li bih tiġi pattwita antikresi għal ħames mitt sena bl-obligu li l-kreditur ma jkunx jista' jitlob lura l-ħlas tal-kreditu tiegħu, u d-debitur ma jkunx jista' jieħu lura l-fond, qabel jagħddu dawk il-ħames sekoli, ma hux it-tip normali u ortodoss tal-antikresi prevista mill-leġislatur; imma ladarba ma jiġix pruvat li dak ma kienx att ta' antikresi vera u reali, jibda' regolat u nterpretat bid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw l-istitut tal-antikresi. U jekk ikun sar bħala manuvra biex jiġi evitat l-irkupru, ma jistgħax evidentement jirċievi xi trattament speċjali ta' favur sempliċement għax kien espedjent, tollerat mill-liġi, biex jiġi evitat l-irkupru.

Xejn ma jservi li l-intenzjoni tal-kreditur kienet dik li fuq il-fond antikretiku huwa jtalla' l-bini, u li din l-intenzjoni kienet magħrufa mill-konċedent tal-antikresi, la darba jkun sar kuntratt, ta' antikresi vera u proprija, li fih din il-fakoltà ma tissemma xejn. Kien x'kien il-motiv, ossija l-iskop finali li għalieh il-kreditur ried jakkwista l-fond f'idejh, ġaladarba hu u l-parti l-oħra riedu u ntendew antikresi, ma tistgħax l-intenzjoni tagħhom f'dak il-kuntratt ħlief tkun relatata man-natura tiegħu bħala tali. L-antikresi minn natura tagħha ma tikkomportax dritt-għall-kreditur li jagħmel tibdil u kostruzzjonijiet ġodda fil-fond; u huma ma ntendewx derogazzjoni simili għall-effetti normali tal-kuntratt li kienu qegħdin jistipulaw, meta lanqas biss semmewha in konnessjoni mal-istess kuntratt. Id-dritt li jippretendi l-kreditur f'kontinġenzi simili mhuwiex konsegwenza jew effett neċessarju tax-xorta tal-kuntratt li għamel, li anzi huwa devjazzjoni jew derogazzjoni għall-

effetti u konsegwenzi normali u użwali tiegħu; u allura l-ħsieb tiegħu, anki jekk konoxxut mill-parti l-oħra, ma jistgħax jopera fis-sens li jagħtieh dak id-dritt.

La l-ekwità, la l-bona fidi, u lanqas il-liġi, ma jippermettu li jiġi miżjud a kariku tal-proprjetarju tal-fond patt ieħor li hu jikkunsidra oneruż, u li fil-kuntratt ma ssemma xejn, fuq is-supposta raġuni li dak il-fatt kien fil-ħsieb tal-kreditur meta sar il-kuntratt. Jekk minħabba dan in-nuqqas il-kreditur ma jkunx jista' jirrealizza l-iskop tiegħu (estranju għan-natura tal-antikresi) mingħajr ftehim mal-proprjetarju, din mhix konsiderazzjoni li tista' twaqqa' dak li ntqal fuq.

Lanqas ma hija aċċettabbli l-pretensjoni tal-kreditur fis-sens illi l-proprjetarju tal-fond għandu jissubixxi l-eżerċizzju ta' dritt li l-kreditur ma għandux, salvo li, meta jkun il-waqt, il-posteri remoti tiegħu jġiegħelu lill-posteri remoti tal-kreditur li jwaqqgħu dak li jkun bena l-kreditur jew iħallsu l-plus-valenza.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem, il-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fil-Kompetenza Tagħha Superjuri bħala Qorti taċ-Ċivil, li biha Joseph Grech ħarrek lil Carmelo Said sabiex, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, billi l-konvenut jiddetjeni b'titolu ta' antikresi biċċa raba' tajba għall-bini denominata "Ta' Xandriku", kuntrada omonima, limiti Nadur, Gozo, li hija proprjetà tal-attur; u billi l-konvenut għamel xi preparattivi sabiex jibni fuq l-imsemmi immobili, u, meta ġie diffidat mill-attur, il-konvenut ippretenda li huwa għandu d-dritt skond il-liġi li jibni fuq l-imsemmi immobili; jgħid il-konvenut għaliex ma għandux jiġi deċiż u dikjarat illi l-konvenut, bħala detentur antikretiku tal-immobli fuq imsemmi (a) ma għandux dritt li huwa jibni l-ebda kostruzzjoni fuq l-imsemmija biċċa raba', u (2) ma għandux il-konvenut jiġi inibit milli jibni jew ikompli jibni kull xorta ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmija biċċa raba'. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-4 ta' Jannar 1957, kontra l-konvenut, u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-22 ta' Jannar 1958, li biha laqgħet it-talbiet tal-attur, u ddikjarat li l-konvenut, bħala detentur antikretiku tal-immobili imsemmi, ma għandux dritt li huwa jibni l-ebda kostruzzjoni fuq l-imsemmija biċċa raba', u huwa inibit milli jibni jew ikompli jibni kull xorta ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmija biċċa raba'. L-ispejjeż jitħallsu kollha mill-konvenut, barra dawk tal-protest tal-4 ta' Jannar 1957, għaliex dan, kif jidher mill-kopja tiegħu eżibita fil-proċess, huwa ntestat ħażin, u jġib isem ta' persuna li ma hix fil-kawża. Wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Mill-provi rriżulta li l-konvenut kien qabbad lil ċertu Antonio Camilleri biex ikellimlu xi nies biex jixtri post in-Nadur. Huwa fil-fatt kien fi trattativi ma' Carmelo Gatt biex jixtri dar li dan kellu fl-imsemmi raħal, iżda, billi sar jaf li din rieduha x'uħud mill-werrieta tal-ġenituri ta' Carmelo Gatt, iddeċieda li jixtri l-mandra li kien hemm magħha. Carmelo Gatt aċċetta li jbiegħ il-mandra lill-konvenut, u nkarika lill-Antonio Camilleri, bħala prokuratur ġenerali tiegħu, biex jikkonkludi t-trasferiment;

F'dan iż-żmien Camilleri sar jaf minn għand il-konvenut li dan kien imkeċċi mid-dar, kif qal huwa stess, u ried il-mandra biex jibni dar fuqha. Meta, però, il-konvenut u Antonio Camilleri, bħala mandatarju tas-sid, ġew biex jippublikaw il-kuntratt, tfaċċat il-possibilità tar-retratt; u biex dina tiġi evitata, saret kuntrattazzjoni b'antikresi;

Mill-kuntratt relattiv, eżibit u markat dok. "A" fil-kawża li għaliha għamlu riferenza l-partijiet, u li ġie publikat fl-14 ta' Ġunju 1955, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech, jidher li Antonio Camilleri, f'isem is-sid Carmelo Gatt li kien qed jirrappreżenta, ikkostitwixxa ruħu debitur tal-konvenut fis-somma ta' £500 li ġiet somministrata lil Carmelo Gatt b'titolu ta' self, in kwantu għal £300 in vista ta' skrittura privata tat-23 ta' Ġunju 1954, u in kwantu għar-rimanenti £200 somministrati wkoll b'titolu ta' self fuq il-kuntratt stess; kollox bl-imgħax tas-sitta fil-mija; u bl-

obligu tar-restituzzjoni fi żmien ħames mitt (500) sena. In kumpens totali tal-imgħaxijiet konvenuti, Antonio Camilleri assenja b'titolu ta' antikresi lill-konvenut "biċċa raba' tajba għall-bini", li l-lum tifforma oġġett ta din il-kawża. Fl-aħħarnett, il-partijiet ftehmu illi l-konvenut ma jkunx jista' *jitlob lura l-imsemmi* kapital, u mill-banda l-oħra Antonio Camilleri ma jkunx jista' jieħu lura f'idejh il-biċċa raba' deskritta, qabel ma jgħaddi t-terminu kollu ta' ħames mitt (500) sena;

Fit-18 ta' Ġunju 1955, l-istess Antonio Camilleri għannom ta' Carmelo Gatt biegħ u ttrasferixxa lis-Saċerdot Don Salvatore Camilleri l-istess biċċa raba' bil-prezz ta' *£100*, u bil-kondizzjoni li x-xerrej jirrispetta l-konċessjoni antikretika magħmula lill-konvenut fl-aspetti tagħha kollha, u jobliga ruħu li jassumi l-ħlas tal-kapital ta' £500 u tal-imgħax relattiv, u jħallas il-kapital meta jiskadi, jew qabel it-terminu jekk ikun il-każ;

L-attur, b'ċedola ta' retratt tat-13 ta' Ottubru 1955, irkupra mill-poter tal-konvenut u ta' Don Salvatore Camilleri l-istess biċċa raba' tajba għall-bini, billi huwa allega li ż-żewġ kuntratti sostanzjalment kienu trasferiment lill-konvenut bil-prezz ta' £600, magħmul b'mod li jiġu evażi d-drittijiet tiegħu; iżda, fuq domanda tiegħu biex jiġi hekk deċiż wara ċ-ċitazzjoni fil-kawża *li għaliha* saret riferenza, il-Qorti ċaħdet din id-domanda; u kien għalhekk li fil-5 ta' Diċembru l-attur ottjena r-rilaxx tal-fond minn għand Don Salvatore Camilleri bil-kondizzjonijiet kollha ndikati fil-kuntratt in atti Giuseppe Grech tat-18 ta' Ġunju 1955 fuq imsemmi;

Illi l-attur, bi protest tiegħu tal-4 ta' Jannar 1957, ġieb a konjizzjoni tal-konvenut illi huwa ma kellux dritt jibni fuq l-imsemmija biċċa raba' bini li għalieh il-konvenut kien qiegħed jagħmel preparattivi; u l-konvenut, bil-kontroprotest tiegħu tas-7 ta' Jannar 1957, għarraf lill-attur li in eżekuzzjoni tad-dritt li tagħtieh il-liġi huwa fi ħsiebu jirriduċi f'fabbrikat is-sit fabbrikabbli in kwistjoni;

Illi l-kwistjoni odjerna hija jekk il-konvenut, bħala

detentur antikretiku tal-fond imsemmi, għandux dritt li jibni kwalunkwe kostruzzjoni fuq l-imsemmija biċċa raba' tajba għall-bini; u l-attur jibbaża l-pretensjoni tiegħu li dan id-dritt ma jikkompetix lill-attur għaliex:— (1) L-attur, bħala proprjetarju tal-art, jista' jagħmel kwalunkwe ħaġa dwar is-sit, barra dak li l-konvenut jista' juri titolu sabiex jagħmlu huwa stess; (2) il-konvenut irid ikollu favur tiegħu xi dispożizzjoni tal-liġi jew xi kuntratt, biex jista' jibni fuq il-fond detenut;

Fiż-żewġ każi, l-attur isostni li la l-provi u lanqas il-liġi ma jikkonfortaw il-pretensjoni tal-konvenut, li ma jistgħax jissostitwixxi l-kuntratt bil-provi orali. Il-konvenut, minn naħa l-oħra, jippretendi li l-kreditur antikretiku għandu d-dritt li jagħmel fil-fond il-miljoramenti kollha veri u proprji, kemm il-darba dawn ma jalterawx id-destinazzjoni ekonomika tal-fond; u billi r-raba' in kwistjoni huwa sit fabbrikabbli, il-konvenut għandu d-dritt li jisfruttah għall-bini, biex b'hekk ikollu l-opportunità tal-perċezzjoni tal-frutti li għalihom għandu dritt; u jżid li dan kien impliċitament u taċitament pattwit, għaliex altrimenti ma kienx ikun hemm produzzjoni ta' frutti, li kienet l-iskop ewlieni tal-partijiet;

Il-konvenut, fit-tieni lok, jippretendi li l-prova orali għandha tiġi ammessa, billi kienet il-forma, u mhux is-sustanza, tal-kuntratt, li ġiet alterata meta l-vendita nbidlet f'antikresi; u għalhekk il-ftehim ta' qabel, għalkemm mhux inkorporat fil-kuntratt, għandu forza taħt il-konsiderazzjoni li qiegħed jiċċara l-interpretazzjoni tal-kuntratt, u mhux dirett kontra l-klawsoli tiegħu;

Fl-aħħarnett, il-konvenut jallega illi taħt il-liġi ta' Malta ma teżisti ebda dispożizzjoni li timpedixxi lill-kreditur antikretiku li jista' jagħmel kwalunkwe xorta ta' benefikati, sakemm ma jbiddelx id-destinazzjoni ekonomika tal-fond;

Illi, bħala bażi għas-soluzzjoni tal-kwistjoni, hu neċessarju li tkun assodata l-kwalità tal-partijiet fir-rigward tal-biċċa raba' tajba għall-bini li fuqha huma pretiżi d-

drittijiet fuq imsemmija; u għalhekk jingħad illi ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li l-attur huwa l-proproprjetarju u *l-konvenut id-detentur antikretiku;*

U ladarba l-attur huwa l-proprjetarju tal-art, huwa wkoll tali fl-estensjoni tal-proprjetà, u speċjalment a propożitu ta' dik ir-regola speċjali relattiva għall-"proprietà del suolo". Il-liġi tgħid f'dan ir-rigward li min għandu l-proprjetà tal-art għandu dik tal-ispazju sovrastanti u ta' dak kollu li jinstab taħt jew fuq is-superfiċi; u minn dan toħroġ il-konsegwenza, espressa wkoll fil-liġi, li kwalunkwe kostruzzjoni u opra oħra magħmula fuq jew taħt l-art hija *preżunta magħmula mill-proprjetarju a spejjeż tiegħu, u* tappartjeni lilu, salva l-prova in kuntrarju u salvi d-drittijiet li t-terzi setgħu akkwistaw. Issa, huwa importanti għall-każ in eżami l-fondament ta' din il-preżunzjoni, li huwa paċifiku fid-dottrina li jemerġi mill-fatt li huwa l-proprjetarju biss li għandu d-dritt li jeżegwixxi opri simili;

Il-kuntratt ta' antikresi bħala tali ma jnaqqas bl-ebda mod dan id-dritt tal-proprjetarju, għaliex il-kreditur ma jakkwistax *ħlief id-dritt li jieħu l-frutti tal-immobili tad*-debitur tiegħu, u ma għandux jipprovdi ħlief għall-manutenzjoni u riparazzjonijiet, li bl-ebda sforz tal-immaġinazzjoni ma jistgħux jiġu nterpretati bħala dritt li l-kreditur jista' jagħmel kostruzzjoni fuq sit fabbrikabbli;

Il-Pacifici Mazzoni, fil-paġina 201 Codice Civile Commentato, jgħid:— "In conseguenza il proprietario di un fondo dato in affitto, sul quale l'affittuario abbia fatto delle costruzioni, piantagioni ed opere, ha il diritto di conservarle o di domandare che siano distrutte. Preferendo di conservarle, egli ha medesimamente il diritto di pagare a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera, o l'aumento del valore recato al fondo; perocchè l'affittuario deve essere equiparato, sotto questo riguardo, al possessore di male fede. Invero il contratto di locazione per natura sua non gli conferiva il diritto di costruire e piantare, essendo esso un attributo della proprietà; egli adunque, costruendovi e piantandovi, ha agito sciente-

mente senza diritto, ha agito proprio come un possessore di mala fede.". Dan dejjem fid-difett ta' konvenzjoni bejn il-lokatur u l-proprjetarju. U l-kreditur antikretiku huwa mqiegħed mill-istess awtur fl-istess pożizzjoni tal-affittwarju:— "Le medesime disposizioni sono applicabili, per regola, al creditore anticretico in riguardo alle opere che avesse fatto sul fondo tenuto in anticresi". F'dan il-Pacifiċi Mazzoni huwa konfortat mil-Massè, Vergi u Demolombe, u mil-Laurent, li jgħid li, jekk l-antikresista jagħmel xi xogħolijiet ta' miljoramenti, "agirebbe contro l'intenzione che informa il contratto";

Jidher, għalhekk, li l-pretensjoni tal-attur, li huwa proprjetarju, li għandu d-dritt jikkostruwixxi fuq is-sit, salvi l-limitazzjonijiet tal-liġi u dawk kuntrattwali, hija bażata, kif hija wkoll dik li mil-liġi d-debitur antikretiku ma għandux id-dritt li jikkostruwixxi bini fuq is-sit minnu detenut; u huwa inutili l-argument tal-konvenut li, ladarba l-Qrati Tagħna (Kollez. Vol. XXIX-I-183) akkordaw kumpens regolat fuq l-iżgħar somma bejn l-ammont min fuq u l-plus-valenza tal-fond f'każ ta' xogħolijiet, allura impliċitament kienu qegħdin jammettu d-dritt tal-kreditur antikreditku li jagħmel miljoramenti. Dan jiġri għaliex "nulla impone ai proprietari che, sotto pena di decadere dal medesimo, si oppongono con atti formali all'esecuzione delle opere che sui loro fondi si eseguiscono dai terzi" (Pacifici Mazzoni, paġ. 202), u mhux għaliex l-antikreżista b'daqshekk ikun akkwista xi dritt li jagħmel kostruzzjonijiet;

Jidher ukoll illi l-inkonvenjent pretiż mill-konvenut, li mingħajr il-bini l-fond ma jħalli ebda frutti, ma hix għal kollox eżatta; għaliex is-sit, kif jidher mill-kuntratti, huwa wkoll biċċa raba', u għalhekk xi frutti jħalli; imma anki kieku kienet eżatta, din kienet tifforma argument għall-validità tal-kuntratt, u mhux biex il-konvenut jirradika dritt li skond il-liġi ma għandux;

Il-konvenut ġieb bħala argument, biex jinvalida l-opinjoni tal-awturi ċitati, illi l-kreditur antikretiku ma għandux dritt jagħmel kostruzzjonijiet fuq is-sit minnu

detenut, il-fatt li taħt il-kapovers tal-art. 606 tal-Kodiċi Ċivili jaqa' wkoll id-detentur antikretiku, u dan il-kapovers huwa esklużiv għal Malta. Issa, l-effett ta' dan huwa li l-possessur ta' mala fede, meta jkun għamel "spese utili che possono essere tolti", jagħti d-dritt lill-proprjetarju illi, jew iżomm għalieh l-opri billi jħallas l-iżgħar somma bejn in-nefqa u l-plus-valenza tal-fond, jew li jordna lill-possessur li jneħħihom. Issa, kieku kien hekk, jidher ċar li l-konsegwenza ma kienetx tkun li l-possessur jista' bil-liġi jagħmel kostruzzjonijiet fuq is-sit ta' ħadd ieħor, imma, almenu għall-opinjoni riportata tal-Paċifiċi Mazzoni, il-pożizzjoni ma hi xejn kif jippretendi l-konvenut. Infatti, dan jgħid:—"Non si fa parola di terzo evitto, ma in generale di terzo che costruisce e pianta; ora, questa generale espressione può applicarsi anche al possessore a titolo precario. Questa seconda soluzione ha finito per trionfare tanto presso i dottori quanto presso i tribunali". U kif ġa ċitat iżjed il-fuq meta nnega lill-kreditur antikretiku d-dritt li jagħmel kostruzzjonijiet, kellu quddiemu d-dritt tal-azzjoni lill-proprjetarju li fuq l-art tiegħu jkunu saru x-xogħolijiet;

Jibqa' għalhekk biss jiġi kunsidrat jekk il-konvenut akkwistax id-dritt li jikkostruwixxi bini fuq is-sit minnu detenut in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech tal-14 ta' Ġunju 1955, per mezz ta' xi patt li jidderoga għall-prinċipji li jinfurmaw l-istitut tal-antikresi espress f'xi klawsola tal-imsemmi kuntratt, u fin-nuqqas jekk għandhiex tiġi ammessa l-prova orali ta' xi patt li tħalla barra;

Id-dokument "A" fil-fol. 316 tal-atti tal-kawża li għaliha saret riferenza ma jħalli ebda dubju li l-fakoltà li l-kreditur antikretiku jibni fuq is-sit ma ġiet bl-ebda mod konċessa mill-proprjetarju; u infatti ebda klawsola fl-imsemmi kuntratt ma tagħmel l-iċken menzjoni ta' xi drittijiet mogħtija lill-kreditur iżjed minn dawk li tagħtieh l-istess liġi f'dan ir-rigward; u għalhekk il-kwistjoni għandha neċessarjament tiġi ristretta għall-ammissibilità tal-prova orali;

Il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, fil-

kawża "Mary Gatt vs. Onor. E. Cuschieri ne.", deċiża parzjalment fis-6 ta' Ġunju 1957, stabbiliet il-prinċipju nteressanti l-materja, billi l-ewwelnett iddeċidiet illi r-regola "contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur" ma għandhiex tittieħed fis-sens assolut; u wara għaddiet biex tistabbilixxi s-segwenti prinċipji:—

1. Meta l-ftehim ikun ġie nkorporat fi skrittura, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftehmu fuqu l-partijiet ġie mniżżel f'dik l-iskrittura. Għalhekk ma jistgħax ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jinkludi f'dak il-ftehim klawsoli oħra li mill-kitba ma jirriżultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qegħedin ifissru jew jiċċaraw il-klawsoli prinċipali (Appell 31 ta' Mejju 1948, "Farrugia vs. Piscopo", Kollez. XXI-I-627);

2. Provi orali huma ammissibbli biex jiġu deluċidati xi punti oskuri tal-kitba, jew f'każi ta' impunjazzjoni ta' dik il-kitba; iżda ma humiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu hu diġa' ċar (Appell 2 ta' Mejju 1941, "Attard vs. Mamo", Kollez. XXI-I-441);

3. Provi orali kontra l-miktub huma ammissibbli meta jiġu offerti biex tiġi mfissra aħjar l-intenzjoni tal-kontraentiti u meta dik l-intenzjoni tkun ġiet espressa b'mod amibigwu jew oskur, u anki meta jrid jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju li jkun konċiljabbli mal-att (Appell 17 ta' Jannar 1917, "Muscat vs Fiteni", Kollez. XXIII-I-870);

4. Ir-regola tal-inammissibilità tal-provi testimonjali kontra l-miktub tibqa' sseħħ sakemm il-Qorti ma tkunx persważa illi hemm xi żball fil-kuntratt jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali, billi f'każi simili l-prinċipji bażati fuq il-ġustizzja u l-ekwità għandhom ikunu supremi (Appell 15 ta' Diċembru 1947, "Mercieca vs. Pace", Kollez. XXXIII-I-603);

Issa, huwa evidenti li l-każ preżenti ma jistgħux jiġi nkwadrat fin-numri (2) u (3); għaliex, mentri fiż-żewġ każi hija preżunta l-ambigwità, fil-kuntratt in eżami ma hemm l-ebda oskurità jew ambigwità, imma, kif jippretendi l-kon-

venut, nuqqas komplet ta' klawsola biex tħassar l-effetti ordinarji tal-liġi, li għandhom japplikaw bejn il-kontraenti sakemm mill-kuntratt ma tirriżultax konvenzjoni kuntrarja. Lanqas ma jista' jingħad, għar-rigward tan-numru (3), li sejjer jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju li jkun konċiljabbli mal-att;

Illi, għalhekk, għandu jiftiehem illi l-konvenut qiegħed jittanta jirrendi l-prova orali ammissibbli taħt in-numru (4), billi huwa jikkontendi illi l-Qorti għandha tkun persważa li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali;

Issa, qabel xejn, għandu jingħad, dwar il-mod kif dan il-prinċipju għandu jiġi nterpretat, illi huwa ġie mwaqqaf għal każi eċċezzjonali, u fil-fatt ġie ammess f'każ ta' simulazzjoni, fejn ġie pruvat li l-kontraenti kienu mingħajr dubju ta' xejn għamlu patt bejniethom li ma setgħux ma jħalluhx barra mħabba li riedu jissimulaw sustanza ta' att divers. Għalhekk l-istess ħolqien tal-prinċipju huwa kuntrarju għall-każ preżenti, fejn il-konvenut ikkumbatta b'ħiltu kollha kull idea ta' simulazzjoni. Huwa jippretendi ftehim li ma ġiex inkluż fl-att minħabba sempliċi inavvertenza. Kwindi, anki kieku kellu jittieħed bħala li sar il-patt speċjali dwar il-fakoltà li l-konvenut jibni fuq is-sit, huwa ma tniżżilx fil-fatt għal raġuni li, mhux biss mhijiex speċjali, imma tant debboli illi, kieku kellha tiġi ammessa bħala soddisfaċenti, tiftaħ kamp tant vast li jispiċċa biex jiddistruġġi l-forza probatorja tal-iskritturi. Anzi l-prinċipju kostantement adottat huwa li, fejn ikun sar ftehim simili, għandu jiġi nkluż fl-iskrittura; u dan mhux biss għar-rapporti bejn il-kontraenti, imma a benefiċċju tat-terzi, li jistgħu jiġu preġudikati, bħal ma jiġi l-attur kieku kellu jiġi ammess il-patt diġa' msemmi;

Għandu jiġi osservat li mhux biss, kif jgħid il-konvenut, il-patt tħalla barra meta ngħatat il-konċessjoni antikretika, imma baqa' ma ssemma xejn anki meta ftit granet wara nbiegħet il-proprjetà lil Don Salvatore Camilleri, li huwa ħu l-mara tal-konvenut, u l-kontraenti ħassew il-bżonn li jirrepetu s-sustanza kollha tal-konċessjoni msem-

mija bħala l-kumpless tal-kondizzjonijiet kollha li x-xerrej kellu jirrispetta;

Dan kollu, ċertament, ma jieħux għall-persważjoni li kien hemm raġuni speċjali biex jitħalla barra l-patt preċiż li l-konvenut jippretendi li kien jeżisti, imma x'aktarx jindika li l-patt bħala tali qatt ma ġie diskuss bejn il-kontendenti;

Infatti, mill-provi lanqas ma jirriżulta li sar xi patt simili. Is-sid jgħid li huwa kien jaf li, meta kienet qegħedha tiġi diskussa l-vendita tal-mandra, il-konvenut riedha biex jibni fuqha; imma huwa jgħid ukoll li ma kienx jaf li l-prokuratur tiegħu kien ikkonċeda l-art taħt titolu ta' antikresi, u għalhekk ma seta' jieħu ebda parti fil-patti tal-kuntratt. Minn naħa l-oħra, Antonio Camilleri jgħid li huwa kien jaf li l-konvenut ried jibni fuq l-art, iżda meta nbidlet is-sustanza, u mhux il-forma, kif jippretendi l-konvenut, tal-kuntratt, huwa ma għamel l-ebda patti ġodda mal-konvenut. Anzi lanqas il-konvenut stess ma jippretendi iżjed mix-xjenza tal-partijiet fiż-żmien li kienet sejra ssir il-vendita;

Kwindi, sostanzjalment, il-konvenut qiegħed jippretendi l-lum illi, billi s-sid u l-prokuratur tiegħu kienu jafu li, meta kien qed jittenta jixtri l-art, kien qed jagħmel hekk biex jibni fuqha, huma kellhom bilfors jipprestaw il-kunsens tagħhom għal dan il-fini meta l-kuntrattazzjoni nbidlet f'antikresi. Dan ma huwiex ġust; għaliex wieħed għandu jippreżumi illi, kieku kellha tiġi diskussa l-kwistjoni bejn il-partijiet, kienu ċertament jirregolaw bejniethom l-effetti *ta' patt simili dwar il-kumpens li l-kreditur antikretiku* għandu jirċievi, għax-xogħol li huwa jagħmel. Il-provi stess ma jmorrux oltre x-xjenza tal-fatt, u ma juru ebda kunsens komuni. Anzi l-istess Antonio Camilleri, li kkonċeda s-sit f'isem Carmelo Gatt, qal li huwa kien deherlu, wara l-kuntratt, li, biex il-mandra tibqa' f'idejn il-konvenut, kellu bżonn jara x'jagħmel, għaliex kien jaf li kien hemm bżonn xi ħaġa oħra, li fil-fatt irriżultat fil-bejgħ tal-proprjetà lil ħu l-mara tal-konvenut, persuna kunsidrata ta' fiduċja, skond il-parir li l-konvenut kien irċieva;

Taħt dawn iċ-ċirkustanzi jidher ċar li l-konvenut ma jistgħax jiġi ammess għall-benefiċċju mogħti fin-numru (4); għaliex, l-ewwelnett, il-każ ma jidħolx fil-kwadru taċ-ċirkustanzi li hemm bżonn għall-applikabilità tal-prinċipju; u mbgħad għaliex huwa ma rnexxielux jipprova mingħajr ebda dubju l-eżistenza tal-patt, u lanqas ir-raġuni speċjali li għaliha tħalla barra;

Għalhekk japplika għall-każ in-numru (1); u l-konvenut ma jistgħax jinkludi klawsoli ġodda fl-att li huma tan-natura ta' dak in eżami, li ma tistgħax titqies li hija sekondarja u qegħedha biex tiċċara xi klawsoli prinċipali;

Rat in-nota tal-konvenut, li biha appella minn dik is-sentenza lil din il-Qorti, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata, u jiġu riġettati t-talbiet taċ-ċitazzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-ewwel kwistjoni li għandha tiġi eżaminata hija jekk in ġenerali, jiġifieri apparti għall-mument miċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ preżenti, kreditur antikretiku għandux dritt bis-saħħa tat-titolu tiegħu bħala tali, skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, jagħmel kostruzzjonijiet jew opri ġodda fil-fond li hu jiddetjeni taħt antikresi;

Is-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni hekk proposta ma tidherx li toffri diffikultà. Bil-kuntratt ta' antikresi, "il-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tal-immobili tad-debitur tiegħu, bl-obligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħaxijiet, jekk ikollu jeħodhom, u mbgħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu (art. 2091 tal-Kodiċi Ċivili). Dan hu — safejn hu rilevanti għad-diskussjoni preżenti — id-dritt kollu dwar l-immobili li jakkwista l-kreditur antikretiku. L-antikresi mhix att ta' aljenazzjoni, u lanqas kostituzzjoni ta' dritt reali, imma biss l-għoti tad-dgawdija tal-fond bħala garanzija tal-ħlas tad-dejn. Fost l-obligi li għandu l-kreditur antikretiku hemm dak li jżomm fi stat

tajjeb l-immobili u jagħmel fih it-tiswijiet meħtieġa. Hu, għa'hekk, "non ha alcun diritto sulla cosa per modificarla o alterarla, fosse pure all'oġġetto di renderla migliore; operando in tal modo, anche con animo di far del bene, eccede il suo poteri" (Cfr. Borsari, Cod. Civ. Ital., Vol. 4, P. III, art. 1892, §§ 40, 56). Din hi l-opinjoni kważi uanimi tal-kommentaturi tal-Kodiċi Franċiż u Taljan antik, li d-dispożizzjonijiet tagħhom rilevanti huma sostanzjalment identiċi għal dawk tal-Kodiċi Ċivili Tagħna. Zachariae, per eżempju, jgħid:— "Il creditore deve amministrare l'immobile da buon padre di familja . . . Da ciò conseguita non poter egli fare alcun mutamento su l'immobile" (Corso di Dir. Civ. Franc., Vol. V, § 785). Il-Laurent jgħid:— "Egli (jiġifieri l-antikreżista) non ha diritto nella cosa che gli permette di modificarla, di alterarla, fosse anche migliorandola; egli può soltanto percepire i frutti; non ha dunque altri diritti tranne quelli che derivano dal percepimento dei frutti; lo che esclude ogni lavoro di miglioramenti . . . . . L'anticresista oltrepasserebbe dunque i suoi diritti, e agirebbe contro l'intenzione che informa il contratto, se facesse dei lavori di miglioramenti" (Dir. Civ. Vol. 28, § 550). Ara wkoll Ricci, Corso di Diretto Civile, Vol. IX, § 312. Din hi d-dottrina li ġiet aċċettata mill-Qrati Tagħna (Kollez. Vol. XXIX-I-183);

Issa, il-kuntratt ta' antikresi li għamel il-konvenut mal-awtur tal-attur ma jipprovvedi xejn dwar din il-kwistjoni; u għalhekk ma jistgħax ħlief ikun regolat fuq dan il-punt mid-dispożizzjonijiet ġenerali tal-liġi. Minn dan jiġi illi l-konvenut, bis-saħħa ta' dak il-kuntratt, kif espress, interpretat skond dawk id-dispożizzjonijiet, ma għandux id-dritt li qiegħed jippretendi, li jagħmel bini fuq l-art li qegħedha għandu b'antikresi. Huwa veru illi dak il-kuntratt, li bih ġiet pattwita antikresi għal ħames mitt sena bl-obligu li l-kreditur ma jkunx jista' jitlob lura l-ħlas tal-kreditu tiegħu, u d-debitur ma jkunx jista' jieħu lura l-fond, qabel jgħaddu dawn il-ħames sekoli, ma hux it-tip, ngħidu aħna, normali u ortodoss tal-antikresi prevista mill-leġislatur. "Speċjali u anormali" kienet sejħet din ix-xorta ta' kuntratti din il-Qorti fil-kawża "Spiteri vs. Hili" (Kollez. Vol. XXXIII-I-160). Infatti, kif stqarr ċar il-konvenut stess, din

l-għamla ta' kuntratt ma ġietx magħżula ħlief biex jiġi evitat id-dritt ta' rkupru li kien ikollu l-attur kieku l-fond ġie trasferit lill-konvenut b'kuntratt ta' bejgħ. Dak il-kuntratt, però, ġie ritenut, bis-sentenza tal-istess Qorti ta' Għawdex tas-6 ta' Ġunju 1956 bejn l-istess partijiet, bħala kuntratt veru u reali ta' antikresi, u għalhekk hu bid-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar dak l-istitut li għandu jkun regolat u nterpretat. Ma jistgħax evidentement ikollu xi trattament speċjali ta' favur sempliċement għaliex kien manuvra jew espedjent, anki jekk tollerati mill-liġi, biex jiġi evitat l-irkupru. Li kieku minħabba l-pattijiet speċjali tan-negozju ġuridiku bejn il-partijiet il-kuntratt, għad li huma sejħulu antikresi, kien kuntratt innominat, il-kreditur seta' jkollu dritt li jibni; imma f'dan il-każ, kif intqal, il-kuntratt bejn il-partijiet ġie b'sentenza ritenut kuntratt ta' antikresi;

Ikkunsidrat;

Però, jgħid il-konvenut, anki jekk l-antikresi fiha nnfisha ma tagħtiehx id-dritt li jibni fuq il-fond detenut minnu, hu għand jkollu dan id-dritt fil-każ preżenti, għax l-intenzjoni bejn il-partijiet kontraenti kienet appuntu dik li hu juża l-fond għal dak l-iskop. Infatti, jissokta jgħid il-konvenut, il-fond jikkonsisti f'sit fabbrikabbli, u hu, bħala kreditur antikretiku, ma jistgħax jipperċepixxi frutti minnu ħlief billi jisfruttah b'kostruzzjonijiet;

Ma jidherx illi hemm dubju illi, meta l-konvenut għamel il-ħsieb li jakkwista taħt idejh il-fond in kwistjoni, l-iskop tiegħu kien li jużah biex jibni dar fuqu. Allura, però, l-akkwist kien ser isir b'xiri, jew l-ewwel b'permuta ta' biċċa, u mbgħad b'xiri tal-bqija. Anzi, anki sa wara li sar il-kuntratt ta' antikresi, l-idea tas-sid Carmelo Gatt kienet illi kien sar bejgħ. "Jiena, safejn naf jien", hu qal fix-xhieda tiegħu (fol. 15), "il-mandra begħetha lill-konvenut, u mhux tajthielu b'rahan". Kien għalhekk wisq naturali illi, ġa ladarba l-konvenut kien ser jakkwista l-proprjetà assoluta, ma kienx il-każ li jsir ebda ftehim fuq l-użu li hu kien fi ħsiebu jagħmel mill-fond. Iżda, kif ġa ntqal, biex jiġi evitat l-irkupru, il-konvenut ftiehem mal-prokuratur tas-sid Antonio Camilleri, biex f'lok bejgħ issir antikresi, kif fil-

fatt sar. Camilleri indubbjament kien jaf illi l-iskop tal-konvenut kien li jibni fuq il-fond;

Issa, il-kwistjoni hi din: jekk l-iskop magħruf tal-konvenut jistgħax jissupplixxi għan-nuqqas ta' patt espress fil-kuntratt;

Din il-Qorti jidhrilha illi t-tweġiba għal dan il-kweżit għandha tkun negattiva. Fil-kawża l-oħra, ġa fuq imsemmija, il-konvenut kien preokkupat li jinsisti illi l-kuntratt in kwistjoni ma kienx ħlief purament u sempliċement kuntratt ta' antikresi. L-intenzjoni, mela, tal-partijiet fih għandha tkun rapportata għan-natura ta' "dik" ix-xorta tal-kuntratt. Kien x'kien il-motiv, ossija l-iskop finali, li għalieh il-konvenut ried jakkwista f'idejh il-fond, ġa ladarba hu u l-parti l-oħra fil-fatt ikkonkludew u, kif qalu huma bil-ġurament fil-kawża l-oħra, riedu u ntendew antikresi, ma tistgħax l-intenzjoni tagħhom f'dak il-kuntratt ħlief tkun relatata man-natura tiegħu bħala tali. Issa, kif ġa ntqal, l-antikresi minn natura tagħha ma tikkomportax dritt għall-kreditur li jagħmel tibdil u kostruzzjonijiet ġodda fil-fond. Tant ma ntendewx derogazzjoni simili għall-effetti normali tal-kuntratt li kienu qegħedin jistipulaw, illi lanqas biss qatt semmewh in konnessjoni miegħu. "Ma sar ebda diskors", xehed l-istess konvenut (fol. 22 tal-proċess l-ieħor), "waqt l-ewwel kuntratt (ċjoè dak in kwistjoni), jekk jiena stajtx jew ma stajtx nibni fuq il-mandra, għalkemm dak kien il-ħsieb tiegħi, tant li esprimejtu sew lill-avukat tiegħi kemm lin-Nutar Grech". Id-dritt li qiegħed jippretendi l-konvenut tant mhux konsegwenza jew effett neċessarju tax-xorta tal-kuntratt li għamel, li anzi, kif għadu kemm intqal, hu devjazzjoni jew derogazzjoni għall-effetti u konsegwenzi normali u użwali tiegħu. Kwindi l-ħsieb tal-konvenut, anki jekk konoxxut mill-parti kontraenti l-oħra, ma jistgħax jopera b'mod li jnissel dak id-dritt;

Il-liġi tordna illi l-antikresi ma tistgħax issir ħlief bil-miktub. Mingħajr ma hemm bżonn li l-Qorti tidħol fil-kwistjoni dibattuta fid-dottrina jekk l-iskrittura hjiex meħtieġa "ad solemnitatem" inkella "ad probationem tantum", huwa żgur illi, fil-konfront tal-attur, li hu terz bħala aventi

kawża b'titolu partikulari, il-kuntratt ta' antikresi magħmul bejn il-konvenut u d-debitur oriġinali tiegħu Gatt, huwa l-unika prova tiegħu (ara l-istess sentenza Vol. VII, 542, ċitata mill-konvenut, u l-awtur ċitat fiha), u hu l-unika prova mhux biss tal-eżistenza tal-obligazzjoni fiha nnfisha, iżda wkoll tal-pattijiet speċjali li fiha jew ma fijhiex. Di fronti għall-attur, id-dritt pretiż mill-konvenut, li ma jirriżultax mill-kuntratt miktub, u li, kif ġa ntqal, hu modifikazzjoni serja tal-effetti normali tal-antikresi, għandu jitqies li ma jeżistix. Meta l-attur eżerċita l-irkupru, u ssubentra f'lok ir-Reverendu Saċerdot Don Salvatore Camilleri bis-saħħa tar-rivendizzjoni magħmula lilu, kif jidher mid-dokument "AA" fol. 19 ta' dan il-proċess, hu ma assuma ebda obligazzjonijiet oħra oltre dawk li kien assuma l-istess Saċerdot Camilleri bil-kuntratt ta' xiri li kopja tiegħu tinsab eżibita bħala dok. "B" fol. 7 tal-proċess l-ieħor, u ċjoè "li jirrispetta l-konċessjoni antikretika" tal-fond in kwistjoni magħmula lill-konvenut, li l-pattijiet tagħha ġew speċifikati bħala dawk riżultanti mill-istess kuntratt ta' antikresi eżibit bħala dok "A" fol. 4 ta' dak il-proċess. La l-ekwità, la l-bona fidi, u lanqas il-liġi, ma jippermettu li jiġi miżjud a kariku tal-attur patt ieħor li hu jikkunsidra oneruż, u li f'dak il-kuntratt ma hemm ebda tismija tiegħu, fuq issupposta raġuni li dak il-patt kien "fil-ħsieb" tal-konvenut meta sar dak il-kuntratt. Jekk minħabba dan in-nuqqas il-konvenut mhux ser ikun jista' jirrealizza l-iskop tiegħu (estranju għan-natura tal-antikresi), mingħajr ftehim mal-attur, mhix konsideazzjoni li tista' twaqqa' dak kollu li ntqal fuq;

Ikkunsidrat;

Il-Qorti ma tistgħax taċċetta l-pretensjoni tal-konvenut illi l-attur għandu issa jissubixxi l-eżerċizzju ta' dritt li l-konvenut ma għandux, salvo li "meta jkun il-waqt (preżumibilment minn hawn u ħames mitt sena oħra), il-posteri remoti tiegħu jġiegħelu lill-posteri remoti tal-konvenut li jwaqqgħu dak li l-konvenut ikun bena jew iħallsu l-plusvalenza. L-art. 580 u 606 tal-Kodiċi Ċivili, u artikoli oħra taħt it-Titolu tal-Pussess jew tal-Aċċessjoni, qegħedin biex jirregolaw ir-relazzjonijiet mas-sid dwar stati ta' fatt li

jkunu ġraw; imma la dawk id-dispożizzjonijiet, u lanqas oħrajn, evidentement, ma jimpedixxu lis-sid li jipprevjeni li l-fatt jiġri bl-oppożizzjoni tiegħu għall-invażjoni tal-proprjetà bl-eżerċizzju da parti tal-possessur jew detentur ta' drittijiet illi ma għandux. Għalhekk il-kwistjoni tibqa' dejjem jekk il-konvenut għandux id-dritt li jibni kontra l-volontà tal-attur; u ġa ntqal illi, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenut ma għandux dan id-dritt;

Ikkunsidrat;

Illi mill-bqija din il-qorti taqbel mal-konklużjonijiet li waslet fihom l-Ewwel Qorti;

Għal dawn il-motivi, u għal dawk miġjuba fis-sentenza appellata li huma konċiljabbli magħhom, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.