7 ta' Awissu, 1944.

Imħallef:

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Maria Stella Barbara et. *versus* Adeodato Brincat et.

Contractu" — Art. 1678 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.

Transazzjoni — Diviżjoni — Promessa "de ineundo

Biex ikun hemm transazzjoni huwa meħtieġ "sine qua non" li fil-ftehim il-partijiet ikunu għamlu sakrifiċċju lkoll, billi jkunu taw, wegħdu li jagħtu, jew żammew xi ħaġa. Jekk ħadd ma jagħti jew iżomm xejn minn tiegħu, u ħadd ma jieħu minn ta' ħadd ieħor, ma jkunx hemm sakrifiċċju korrispondenti; u għalhekk ma jkunx hemm transazzjoni, iżda ftehim ieħor.

Għalhekk, jekk f'kawża ta' diviżjoni l-partijiet jiftehmu, anki biex jiffaċilitaw il-qasma, illi l-beni stabili komuni għandhom jinbiegħu u l-prezz rikavat jinqasam bejniethom skond ma jmisshom, dak il-ftehim mhux transazzjoni; u għalhekk mhux meħtieġ għas-sehh ta' dak il-ftehim l-att publiku, avvolja dak il-ftehim jirrigwarda beni stabili.

Skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti, il-wegħda "de ineundo contractu" hija suxxettibbli ta' eżekuzzjoni b'mod korrettiv fil-biċċa l-kbira tal-każi; u huma esklużi minn dik l-eżekuzzjoni speċifika dawk il-każi fejn hemm l-element tal-liberalità.

L-attriċi fit-taħrika qalet li fis-seduta miżmuma fis-26 ta' Lulju 1943 quddiem il-perit legali nominat fil-kawża "Adeodato Brincat et. vs. Maria Stella Brincat et.", pendenti quddiem din il-Qorti, hija u l-konvenuti, li huma wkoll partijiet f'dik il-kawża, ftehmu, fost affarijiet oħra, illi d-dar Haż-Żebbuġ, Our Lady of Angels Street, numri 71, 72 u 73, li għandha bieb ukoll għal High Street numru 103, għandhom

johorgu offerti għall-bejgħ tagħha a kura tal-konvenut Adeodato Brincat, u hija żammet il-patt, aċċettat mill-partijiet l-oħra, illi bil-prezz u kondizzjonijiet il-aqwa offerta għandha, jekk trid, takkwistaha hija; u li l-konvenut Adeodato Brincat ottjena l-offerta ta' £1300 għall-imsemmi fond, prezz li ġie aċċettat mill-konvenuti, tant li ttantaw imorru jagħmlu konvenju ma' dak l-offerent, imma, non ostante li hija ddikjarat li b'dak il-prezz trid tixtrih hija, il-konvenuti rrifjutaw li jbiegħuhulha u baqgħu jinsistu f'dak ir-rifjut non ostanti l-protest tad-19 ta' Awissu 1943; u talbet li wara li jiġu premessi d-dikjarazzjonijiet opportuni u jingħataw il-provvedimenti meħtieġa, il-konvenuti jiġu kundannati biex jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-fond fuq imsemmi u jirċievu fuq l-att il-prezz relativ ta' £1300; jiġi nominat nutar biex jirċievi u jippubblika l-att tal-bejgħ fuq imsemmi, kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi f'dak l-att, u jiġi destinat il-jum, ħin u lok għall-publikazzjoni ta' l-istess att. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tad-19 ta' Awissu 1943;

Wara li spiċċat it-trattazzjoni tal-kawża u s-smiegħ tal-provi, l-intimati Adeodato Brincat, Nicola Brincat u Margherita Scerri, b'nota fil-fol. 47 tal-proċess, qajmu eċċezzjoni ġdida li t-transazzjoni reġistrata mill-perit legali fil-verbal tas-seduta tas-26 ta' Lulju 1943, fil-kawża "Adeodato Brincat et. vs. Maria Stella Brincat" hija nulla u bla effett, billi għandha bħala oġġett tagħha immobili u ma ġietx magħmula b'att publiku;

Fuq din l-aħħar eċċezzjoni l-Qorti tirrileva li bejn il-kontendenti kien hemm kawża ta' likwidazzjoni u qasma ta' ġid ereditarju li tinsab pendenti quddiem perit legali. F'waħda mis-seduti tal-perit legali l-partijiet għamlu verbal iffirmat minnhom u mill-perit, fejn ftehmu li l-istabili għandhom jinbiegħu wara li johorgu l-avviżi għall-offerti per mezz ta' Adeodato Brincat, u l-prezz jinqasam bejn il-werrieta skond it-testment, u rriżervaw il-patt li "kull wieħed mill-werrieta jkollu d-dritt li jixtri l-fond hu bil-prezz u taħt il-kondizzjonijiet ta' l-aqwa offerta; però dawk li jkunu qegħdin fil-post in kwistjoni jkollhom il-preferenza fuq il-werrieta l-oħra". F'dak il-ftehim il-kontendenti ftehmu wkoll fuq l-ispejjeż. Dak il-ftehim irċieva eżekuzzjoni parzjali, għax l-avviżi ħarġu, saru

l-offerti, u wahda mill-offerti li saret ghad-dar in kwistjoni, u li kienet ta' £1300, giet accettata mill-kontendenti barra mill-attrici, li b'dak il-prezz riedet tixtriha hi. Tant l-ohrajn accettaw li jbieghu b'dak il-prezz, li ghamlu l-kitba tal-kunsens ghalbiex isir il-konvenju tal-weghda tal-beigh ma' certu Costantino Catchi. Izda l-imharrek Adeodato Brincat ma riedx jaghtiha l-preferenza, ippretenda li ghandha tgholli l-prezz, u li rrinunzjat ghall-preferenza. U ghalhekk saret dil-kawza. Izda huwa cert, u l-provi juruh car bizzejjed, li l-attrici qatt ma rrinunzjat ghal dik il-preferenza. Izda l-imharrek Adeodato Brincat u shabu jippretendu li l-ftehim ma jghoddx, ghax jikkostitwixxi transazzjoni fuq immobili u minghajr l-att pubbliku;

Apparti l-kwistjoni x'inhuwa l-process verbali li niżel u firma l-perit legali "seduta stante", il-Qorti tosserva li dak il-ftehim, ghalkemm fil-haieb tal-kontendenti kien intiż biex jikkonkjudi jew jiffacilita t-tmiem tal-kawża tal-wirt, ma kienx vera u proprja transazzjoni. U tabilhaqq, skond id-definizzjoni moghtija b'art. 1478 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, it-transazzjoni hija kuntratt li bih il-partijiet per mezz ta' xi haġa moghtija, imweghda jew miżmuma, itemmu kawża li tkun ġà nbdiet jew jipprevjenu kawża li tkun sejra ssir. Ghaldaqstant huwa necessarju "sine qua non" li fil-ftehim il-partijiet ikunu ghamlu sagrificcju ikoll, billi jkunu taw, weghdu li jaghtu, jew żammew xi haġa. Jekk hadd ma jaghti jew iżomm xejn minn tieghu, u hadd ma jiehu minn ta' hadd iehor, ma jkunx hemm sagrificcju korrispettiv u ghalhekk ma jkunx hemm transazzjoni, iżda ftehim iehor. Kif ighid it-Troplong :— "Questo sacrificio.......... deve essere scambievole — 'hinc et inde dari aut retineri necesse est' — Supponete che un erede rinunzi alla domanda di nullità del testamento che lo spoglia ; ciò non è transazione, dappoichè se egli ha fatto un sacrificio, il suo avversario non ne ha fatto alcuno in suo favore. Una tale obbligazione non può valere che come abbandono o rinunzia. La regola dunque in questa materia è questa :— Ad praecipuam transactionis formam spectat quod, aliquo hinc et inde dato vel retento. fiat et quod reciprocam habeat praestationem, et nec actori totum quod petit absque aliqua retributione concedatur, nec etiam reus adeo liberatur

gratuito quod nihil erogat, ne alias transactio non tam onerosus contractus quam gratuitus existimetur et transeat in donationem" (Della Transazione, no. 19);

Fil-każ tal-kontendenti, mill-verbal tal-ftehim ma jirriżulta li kien hemm ebda sagrifiċċju u ebda skambju ta' korrispettiv bejniethom; iżda lkoll baqgħu fit-tgawdija tad-drittijiet li kellhom u fl-identika pożizzjoni. U la darba dak il-ftehim ma kienx vera transazzjoni, iżda ftehim fuq kif issir il-qasma tal-ġid komuni skond ix-xewqa tal-kontendenti kollha, ma kienx hemm bżonn ta' l-att publiku; u għalhekk l-eċċezzjoni ta' l-imħarrkin fuq imsemmija taqa';

L-imħarrkin Adeodato Brincat u sħabu jsostnu li dak il-ftehim mhux eżegwibili koerċitivament b'eżekuzzjoni speċifika, u semmew bħala sostenn ta' dik it-teżi s-sentenza ta' din il-Qorti in re "Attard vs. Stivala" tal-25 ta' Marzu 1961. U tabilħaqq, taħt xi leġislazzjonijiet kontinentali l-eżekuzzjoni speċifika tal-wegħda "de ineundo contractu" mhix ammessa, iżda hija ammessa f'lokha l-azzjoni tad-danni (ara artikolu ta' Alfredo Ascoli fuq il-"Patto di Prelazione in caso di Vendita" fir-"Rivista del Diritto Civile", anno 1914, p. 668). Iżda l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qrati Tagħna rritornat għall-ġurisprudenza antika u rriteniet possibili l-eżekuzzjoni speċifika b'mod koerċitiv tal-wegħda "de ineundo contractu" fil-biċċa l-kbira ta' każi u eskludiet biss dawk il-każi, fejn hemm l-element tal-liberalità (ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-25 ta' Novembru 1935 in re "Cassar vs. Zahra", Kollez. XXIX—I—365); u minn dak iż-żmien 'l hawn il-ġurisprudenza fuq dan il-punt baqgħet kostanti, u aċċettata anki minn din il-Qorti. U tabilħaqq, it-trasferiment tal-proprjetà jista' isir per mezz ta' kuraturi maħturin mill-Qorti fil-każ li l-venditur jonqos milli jidher fuq il-kuntratt, u l-kuntratt jiġi mxandar u nsinwat xorta waħda. Għalhekk anki dik l-eċċezzjoni ta' Adeodato Brincat u sħabu taqa';

Fl-aħħarnett dawk l-istess imħarrkin taw l-eċċezzjoni li ma hemmx ebda wegħda ta' bejgħ bil-miktub, u għalhekk ebda obbligu ġuridiku li jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ. Filfatti l-konvenju tal-wegħda tal-bejgħ ma' Costantino Carchi, li kien għamel l-offerta ta' £1300, ma sarx, preċiżament għax l-attriċi ma riedetx tbiegħ id-dar lil dak Cauchi, iżda riedet

iżommha għaliha mnifs-ha b'dak il-prezz. Iżda meta tgħaqqad haġa ma' l-oħra ssib li favur l-attriċi hemm ir-rabta bil-miktub b'mod li tissodisfa l-vot tal-liġi. U tabilhaqq, huwa miktub u ffirmat regolarment il-ftehim li l-bini komuni, li fih hija kompriża d-dar in kwistjoni, għandu jinbiegħ bl-offerti, kull wieħed mill-komproprjetarji kellu d-dritt tal-preferenza. il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn għall-aċċettazzjoni ta' l-offerta ta' Costantino Cauchi ġie mogħti bil-miktub, u l-attriċi ddikjarat li trid teżerċita d-dritt tal-preferenza mhux biss bil-miktub, iżda bi protest ġudizzjarju solenni. Gaħldaqstant l-imħarrkin ma jistgħux jippretendu li mhumiex marbutin legalment. U tabilhaqq, il-kunsens għalbiex isir in-negozju kien espress suffiċjentement u ċar u tond, meta ġie miftiehem li għandu jsir il-bejgħ u ġie stabbilit il-prezz (argument mill-art. 1061 u 1071 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868). Sabansitra jirriżulta mill-miktub id-dritt ta' kummissjoni li għandu jdaħħal Adeodato Brincat fuq il-bejgħ, i.e. il-kwart fil-mija (dok. fol. 38 wara). Il-pattijiet aċċessorji l-oħrajn jirriżultaw mill-liġi fl-assenza ta' ftehim espress f'sens kuntrarju;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tiddikjara li l-ftehim imsemmi fit-taħrika u li fuqu hija bażata l-kawża mhux transazzjoni, u għalhekk tiċħad l-eċċezzjoni tan-nullità ta' dak il-ftehim, mogħtija mill-imħarrkin Adeodato, Nicola u Margherita mart Mosè Scerri, aħwa Brincat, kif ukoll tiċħad iż-żewġ eċċezzjonijiet l-oħrajn mogħtija mill-istess tliet imħarrkin, il-waħda relativa għall-ineżegwibilità tal-ftehim "in forma specifica", u l-oħra relativa għall-assenza ta' ftehim validu bil-miktub, mogħtijin fin-nota fil-fol. 11 tal-proċess; bl-ispejjeż kontra dawk it-tliet imħarrkin Adeodato Nicola u Margherita mart Mosè Scerri, aħwa Brincat; u tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi. U għalhekk taħtar lin-Nutar Luigi Gauci Forno biex bl-intervent ta' l-Avukat Dr. Joseph Soler bħala kuratur tal-kontumaċi jirċievi u jxandar l-att tal-bejgħ u xiri fuq imsemmi fl-awla ta' dil-Qorti fl-10 a.m., fit-28 ta' dax-xahar. U peress li dil-kawża ġiet provokata prinċipalment minn Adeodato Brincat, tordna li l-ispejjeż mhux ġà maqtugħa xort'oħra jithallsu żewġ terzi minn dan Adeodato Brincat u l-kumplament minn Nicola Brincat u minn Margherita mart Mosè Scerri.