14 ta' Frar, 1947.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Michele Sciberras *versus* Agostino Bartolo

Bejgħ — Prezz — Interessi — Terminu — Inskrizzjoni Ipotekarja — Kanċellament — Art. 1484, 1485 u 1487 tal-Kodiċi Ċivili (ġa 1148, 1149 u 1151 ta' l-Ordinanza VII tal-1868).

Ix-xerrej li jissospendi l-ħlas tal-prezz għax jibża' li jiġi molestat fil-pussess tal-fond mixtri bl-azzjoni ipotekarja jew bl-azzjoni rivendikatorja, għandu jħallas l-imgħaxijiet fuq dak il-prezz, kemm il-darba ma jagħżelx li jqiegħdu l-Qorti, jekk il-ħaġa lilu mibjugħa u kunsinnata tagħti frottijiet jew utili ieħor; u dan anki jekk ma jkunx hemm ftehim dwar hekk bejn il-partijiet.

Imma meta bejn il-partijiet ikun hemm ċerti pattijiet li bihom huma ma jissospendux in-negozju intier, ċjoè l-eżistenza tiegħu, iżda biss jistabbilixxu żmien meta dan il-prezz għandu jkun jiġi mħallas, allura x-xerrej mhux obligat iħallas dawk l-interessi.

Fil-każ preżenti, il-kumpratur kien żamm f'idejh parti mill-prezz tal-bejgħ ta' fond sakemm titħassar inskrizzjoni ipotekarja li kien hemm reljanti kontra l-venditur; u ġie deċiż li għaż-żmien bejn il-kuntratt tal-bejgħ u l-kanċellament ta' l-ipoteka x-xerrej ma kienx obligat iħallas interessi fuq dik il-parti tal-prezz li kienet baqgħet f'idejh.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu għall-kundanna tal-konvenut sabiex iħallas lill-attur l-imgħax tal-ħamsa fil-mija (5%) mill-ġurnata tal-bejgħ hawn imsemmi, fuq il-bilanċ ta' £350, sa-kemm dina s-somma tibqa' f'idejn l-istess konvenut; b'riżer-

va ta' drittijiet oħra u bli-spejjeż, kompriżi dawk ta' l-imsemmija *ittra* uffiċjali tas-7 ta' Marzu 1946, u bl-inġunzjoni lill-istess konvenut ħalli jidher biex jissubixxi; u dana wara li talab li jingħataw *id-dikjarazzjonijiet* u l-provvedimenti kollha meħtieġa, u partikolarment wara li ppremetta illi b'kuntratt publikat min-Nutar Emmanuele Agius fil-25 ta' Mejju 1945 (dok. A) l-*instanti kien biegħ* lill-konvenut id-dar High Street, ġà Strada Reale, Sqaq Sabbella, nru. 4, Birkirkara, libera u franka, bid-drittijiet u *pertinenzi kollha tagħha*; u dana bil-prezz ta' £1,200 li minnhom il-konvenut ħallas lill-attur £850, u l-bilanċ ta' £350 obliga ruħu li jħallashom malli *tkun imħassra l-inskrizzjoni ipotekarja riportata* fil-Vol. I, *nru*. 2551 tas-sena 1940, favur Giuseppe Sciberras, u billi dik l-ipoteka sal-lum għadha mhijiex imħassra, *iżda* l-*fond jinsab* f'idejn il-konvenut mill-ġurnata tal-bejgħ u minn dak in-nhar huwa ilu jgawdieh, u billi l-konvenut interpellat b'ittra uffiċjali tas-7 *ta' Marzu 1946 biex iħallas*, *kif* hu obligat skond il-liġi, l-imgħax fuq l-imsemmi bilanċ, irrifjuta kif jidher mill-ittra uffiċjali tiegħu tat-12 ta' l-istess xahar (dok. B);

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu fl-14 ta' *Ottubru* 1946, *fejn* laqgħet it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi fil-fatt il-partijiet jaqblu u l-provi juru li l-attur fl-attijiet tan-Nutar Emmanuele *Agius*............. ipoteka li meta saret iċ-ċitazzjoni kienet għadha wkoll veljanti, u li fil-mori ta' dana l-ġudizzju, fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 1946, l-avukat ta' l-*attur qal* li *kienet sejra tiġi* mħassra, u l-lum *mid-dok*. A preżentat tidher li ġiet imħassra;

Illi l-attur ippretenda illi, indipendentement *mit-tħassir* jew le ta' dik l-ipoteka, huwa kellu d-dritt skond *il-liġi jitlob* minn għand il-konvenut kumpratur l-imgħax tal-ħamsa fil-mija *mill-ġurnata tal-kuntratt* tal-bejgħ fuq il-bilanċ li baqa' dovut...............;

Illi skond l-art. 1151 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, il-lum *inkorporat* fl-*art*. 1487 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23 Edizzjoni Riveduta, ix-xerrej li jiġi molestat fil-pussess tal-ħaġa, jew ikollu

raġuni tajba li jibża' li sejjer ikun hekk molestat b'azzjoni ipotekarja jew rivendikatorja, jista' jissospendi l-ħlas tal-prezz ecc.; u fit-tieni paragrafu ta' l-artikolu jingħad ċar illi non ostanti li x-xerrej jista' jissospendi l-ħlas, eppure, jekk il-ħaġa mibjugħa u kunsinnata tagħti *frottijiet* jew utili ieħor—wieħed minn fost każi kontemplati fl-art. 1484 tal-Kodiċi Ċivili—ix-xerrej, meta jissospendi l-ħlas tal-prezz, għandu jħallas l-imgħaxijiet fuq dan il-prezz kemm il-darba ma jagħżelx li jqiegħed il-prezz il-Qorti;

Illi dana d-dispost tal-liġi, bażat fuq ir-regola komuni "*nemo locupletari licet cum aliena jactura*", u "*quum re emptor fruatur aequissimum est cum usuris pretii pendere*...........
hoc enim solum spectare debemus, aut habeat facultatem fructus percipiendi" (L. 13, §§ 20 u 21, ff. de act. emp.), huwa sostnut mid-dottrina. U ta' din l-opinjoni huwa t-Troplong fit-trattat tal-Vendita, paragrafu 611 (edizzjoni Palermo, Tip. Federico Garofalo 1847). Ara wkoll fl-istess sens Touillier Vol. VIII, paġina 185, paragrafo 422, Edizione Palermo, Fratelli Lauriel 1856, kommentata minn Duvergier; Pothier, Vendita paġina 513, paragrafo 285, edizione Livorno, Fratelli Vignozzi e Nipote 1841; Marcadè u Pont, Commento di G. Golia, Vol. VIII, paġina 308; Comm. art. 1653 Cod. Nap. edizione Napoli 1877; Baudry Lacantinerie Vol. XIX paġina 571, paragrafo 519, Vallardi, Milano; Laurent Vol. XXIV, paġina 245, paragrafo 327, Vallardi, Napoli 1885;

Illi anki l-Qrati Tagħna huma ta' l-istess opinjoni (ara Appell 16 ta' Ottubru 1872 "Cachia vs. Galea", Kollez. Vol. VII, paġ. 294; Prim'Awla 1 ta' Frar 1899, "P.L. Cassar vs. Camilleri", paġina 17, Kollez. Vol. XVII; Prim'Awla 1 ta' Awissu 1919 "Tanti vs. Spiteri", Kollez. Vol. XXIV-II-68);

Illi fuq l-iskorta ta' dawn il-prinċipji, il-*konvenut*, *meta* bħala kawtela żamm il-bilanċ tal-prezz għar-raġuni li ntqalet fuq, huwa "ope legis" ġie assuma li jħallas l-imgħaxijiet ċivili. Del resto, in vista tad-dispost fuq imsemmi, kien interess tal-konvenut kumpratur li titħassar l-ipoteka u wkoll tal-venditur (attur); imma l-kumpratur fil-miżura *ta'* l-*interess* kellu miżura akbar u aktar mill-venditur; li ried jevita l-ħlas ta' l-im-

għax huwa kellu l-mezz li tgħid il-liġi, dak li huwa kien fil-fakoltà tiegħu jagħmel. M'hemmx bżonn jingħad li l-konvenut ilu fil-pussess tal-fond mill-ġurnata tal-bejgħ;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu, fejn talab illi s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili Prim'Awla tal-Maestà Tiegħu fl-14 ta' Ottubru 1946 tiġi revokata u t-talbiet ta' l-attur ikunu riġettati bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-leġislatur fl-art. 1484 tal-Kodiċi Ċivili (antik 1148 ta' l-Ord. VII ta' l-1868) ipproklama l-prinċipju illi x-xerrej, anki mingħajr ftehim, huwa obligat iħallas l-interessi fuq il-prezz sal-ġurnata tal-pagament fil-każijiet hemm speċifikati, u fost oħrajn meta l-oġġett tal-bejgħ jipproduċi, bħal dan il-każ, "frutti" jew renditi; u dan għar-raġuni fondamentali illi "nemo locupletari licet cum aliena jactura"; u dak l-obligu jibqa' fix-xerrej, għalkemm l-oġġett, minħabba każ fortuwitu jew għal raġuni oħra, ma jkunx ta frott fiż-żmien illi l-prezz ma kienx għadu mħallas (art. 1486). Għall-istess prinċipju, jekk ix-xerrej għar-raġunijiet indikati fl-art. 1487 tal-Kodiċi Ċivili (antik 1151) ikollu d-dritt li jissospendi l-pagament tal-prezz, allura għandu jħallas l-interessi fuq dak il-prezz; għaliex ikun inġust illi huwa jgawdi l-post u fl-istess ħin iżomm l-interessi, kif irriteniet din il-Qorti fis-sentenza tagħha ċitata mill-Ewwel Qorti, fis-16 ta' Ottubru 1872 in re "Cachia vs. Galea" (Kollez. Vol. VI, paġ. 294);

Tikkunsidra;

Illi però, kif jgħid il-Pothier, Della Vendtia, paragrafu 287, kien kwistjonabili fid-Dritt Komuni jekk ix-xerrej għandux ikompli anki jħallas l-interessi jekk ġie miftiehem terminu għall-ħlas tal-prezz, u dak l-awtur jgħid illi għall-affermativa tista' tapplika l-prinċipju fuq żvolt. Iżda jkompli jgħid dak l-awtur :— "Non ostante tali ragioni, comunemente si decide che il compratore non debba verun interesse durante il tempo del termine accordatogli per il pagamento del prezzo, benchè si goda in detto tempo il fondo"; u jiċċita l-Fachineo, controv. 11, n. 32, u Covaruvias var. resol. 111, 4; u jgħid illi l-bażi

ta' din l-opinjoni qiegħda kollha fuq il-pont li huwa verosimili illi l-venditur, ladarba ta żmien lix-xerrej biex iħallas il-prezz, *ikun ħa konsiderazzjoni ta' dan fil-fissazzjoni tal-prezz.* U Sir Adrian Dingli, kif jidher mill-Annotazzjonijiet tiegħu, aċċetta din l-opinjoni u introduċa fil-liġi tagħna d-dispożizzjoni ta' l-art. 1485 tal-Kodiċi Ċivili (antik 1149), fejn hemm espressament dikjarat illi x-xerrej mhux obligat għall-interessi waqt il-kors taż-żmien li ġie miftiehem fuq il-kuntratt għall-pagament tal-prezz, dispożizzjoni li ma tidherx fil-kodiċijet oħra kontinentali, bħal Franċiż u Taljan;

Tikkunsidra;

Illi in applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni din il-Qorti presjeduta mill-istess Imħallfin li kienu ddeċedew il-kawża l-oħra fuq imsemmija tas-16 ta' Ottubru 1872, irriteniet illi meta jkun hemm ċerti pattijiet li bihom il-partijiet fuq il-kuntratt tal-bejgħ ma jissospendux in-negozju intier, ċjoè l-eżistenza tiegħu (fil-każ ta' kondizzjoni), iżda "soltanto la obligazione del compratore a pagare il prezzo veniva ritardata e dilazionata finchè la purifica degli editti e la terminazione della lite, i quali avvenimenti erano certi ed alcuni già in corso, si fossero appurate", allura f'dan il-każ applikat id-dispożizzjoni ta' l-artikolu fuq imsemmi 1149, u spjegat ukoll illi "il termine può consistere tanto nella fissazione di un giorno certo che nella indicazione di un avvenimento che deve certamente, sebbene in un giorno incerto, succedere" (art. 76 dell'Ordinanza no. V del 1859);

Tikkunsidra;

Illi f'dan il-każ ix-xerrej fuq il-kuntratt tal-bejgħ, bħala wieħed mill-pattijiet, obliga ruħu illi l-bilanċ ta' £350 jħallsu lill-venditur, li aċċetta, malli tkun effettivament imħassra l-inskrizzjoni ipotekarja mniżżla fir-Reġistru Publiku nru. 2551 tas-sena 1940. Dan il-patt jikkostitwixxi mhux kondizzjoni, imma terminu, għaliex minnu ma hix qiegħda tiddependi l-eżistenza ta' l-obligazzjoni, iżda ġie mogħti żmien lix-xerrej biex iħallas dak il-bilanċ, żmien li huwa biss inċert fl-iskadenza tiegħu, kif irriteniet din il-Qorti fil-każ fuq imsemmi. Għalhekk id-dispożizzjoni applikabili għall-każ hija dik ta' l-1485

tal-Kodiċi Ċivili, u mhux l-oħra applikata mill-Ewwel Qorti, 1487, li ma tikkontemplax il-każ ta' żmien espressament miftiehem mill-partijiet;

Tikkunsidra;

Illi b'nota tal-11 ta' Ottubru 1946, meta l-kawża kienet differita għas-sentenza, l-attur ipproduċa ċertifikat tar-Reġistru Publiku, minn fejn jidher illi dik l-inskrizzjoni ipotekarja ġiet imħassra fil-25 ta' Settembru 1946, fl-atti ta' l-istess Nutar Francesco Refalo. Għalhekk minn dak in-nhar spiċċa l-ostakolu; iżda tibqa' impreġudikata l-kwistjoni jekk il-ħlas wara l-25 ta' *Settembru* 1946 *ma* sarx ħtija ta' l-attur jew tal-konvenut, li ma tistax tiġi eżaminata f'dina l-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell tal-konvenut fis-sens li tiddikjara u tiddeċidi illi l-konvenut minħabba ż-żmien lilu mogħti fuq il-kuntratt tal-bejgħ mhux obligat iħallas interessi fuq il-bilanċ, sakemm ma ġietx imħassra l-inskrizzjoni ipotekarja fuq imsemmija, salva l-kwistjoni, li għandha tiġi deċiża f'kawża separata, jekk il-konvenut huwiex obligat għal dawk l-interessi mill-ġurnata *tal-kanċellament ta' dik l-inskrizzjoni*, 25 ta' Settembru 1946, u f'dan is-sens tirrespinġi t-talba ta' l-attur għall-interessi mill-ġurnata tal-kuntratt sal-25 ta' Settembru 1946; b'riżerva tal-kwistjoni jekk il-konvenut huwiex obligat iħallas l-interessi minn dik il-ġurnata, jew minn meta, li tibqa' għal kawża separata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-attur appellat, barra dawk li huma taxxabili fuq dik ir-riżerva fuq magħmula, li jibqgħu mingħajr taxxar, bid-dritt tar-reġistru relativ nofs minn kull parti. U f'dan is-sens tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu fl-14 ta' Ottubru 1946.