10 ta' Jannar, 1955.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Carmelo Sultana *versus* Petronilla Bugeja ne.et.

Promessa ta' Trasferment ta' Stabili — Nullità — Ratifika — Art. 1277 (1) (a) tal-Kodiċi Ċivili

Il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment tal-proprjetà ta' beni immobili, taħt kull titolu li jkun, huwa null jekk ma jkunx sar b'att pubbliku jew bi skrittura privata.

L-att pubbliku u l-iskrittura privata huma eżatti mill-liġi mhux "ad probationem tantum", imma "ad solemnitatem"; u n-nuqqas tagħhom, jew ta' xi wieħed minnhom, jipproduċi n-nullità assoluta tan-negozju ġuridiku li għalih dik is-solennità hija meħtieġa. B'mod li l-obligazzjoni nvoluta f'dak il-ftehim ma tistax tiġi, la konfermata, u lanqas ratifikata; u fuq dak il-ftehim ma tistax tintalab ebda eżekuzzjoni.

Ftehim simili jibqa' null, u mhux suxxettibili ta' effetti ġuridiċi, anki jekk ikun ġie valorat mill-fatt li l-fond pretiż li għandu jiġi tra-

sjerit b'eżekuzzjoni ta' dak il-ftehim, ikun jinsab materjalment u effettivament għand min jippretendi li dak il-fond għandu jiġi lilu trasferit.

Għax ftehim simili ma għandux jiġi konfuż mal-każ ta' min ikun akkwista fond b'inkariku u fl-interess ta' ħaddieħor; billi fi ftehim simili min jakkwista l-fond ikun akkwistaħ f'ismu, għalkemm bi ftehim li wara għandu jittrasferieħ lil ħaddieħor.

Il-Qorti — Rat is-sentenza minnha mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 1945, fejn jinsabu miġjubin id-domandi ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u li biha ġie milqugħ l-appell ta' l-attur u revokata s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fid-9 ta' Ottubru, 1945, billi ġie dikjarat li, skond il-pretensjoni ta' l-attur il ġudizzju huwa integru, salv id-dritt tal-Qorti li tagħti l-provvediment hemm imsemmi, in vista tal-eċċezzjonijiet mogħtija, u ġie ordnat li l-ispejjeż tal-ewwel istanza dwar l-inċident jibqgħu mingħajr taxxa, bid-dritt tar-Reġistru kontra l-konvenuta, li ġiet kundannata tħallas l-ispejjeż tat-tieni istanza, u ġie ordnat li l-kawża tiġi rinvijata lill-Ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni tat-trattazzjoni tagħha;

Rat is-sentenza l-oħra mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-5 ta' Ottubru, 1954, li biha ġie dikjarat null u ta' ebda effett, għaliex ma ġiex magħmul bil-forma li trid il-liġi, il-ftehim li fuqu tinsab bażata t-talba ta' l-attur, u ġiet respinta l-istess talba, bl-ispejjeż kontra l-attur; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi għall-aħjar tifsir tal-kawża mhux barra minn loku illi jiġu miġbura fil-qosor il-fatti li taw lok għaliha. Giuseppe Bugeja, ir-raġel tal-konvenuta, kien xtara minn għand diversi komproprjetarji, u bi tpartit, komplessivament ċirka tliet kwinti (3/5) mhux maqsuma tar-razzett f'Ħal Qormi, numru 63, Sqaq 2, fi Strada Pjazzetta, u dan permezz ta' tliet kuntratti fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella tad-29 ta' April, 1933, (fol. 4), tas-16 ta' Ġunju, 1933, (fol. 5), u tal-25 ta' Awissu, 1933, (fol. 6), jiġifieri 1/5 indiviż bl-ewwel kuntratt, 1/5 indiviż bit-tieni kuntratt, u 19217/113400 in-

diviżi bit-tielet kuntratt, u bil-prezz ta' £16, £16 u £15.19.0 *rispettivament*. L-attur jippretendi illi dan ix-xiri Giuseppe Bugeja kien għamlu tant għalieh, kif ukoll bħala "*prestanome*", u għalhekk anki fl-interess, ta' ħuh Carmelo Bugeja u ta' Michele Sciclunа, ħu l-konvenuta;

B'kuntratt fl-*atti* tan-Nutar Giovanni Chappelle tal-10 ta' April, 1935, (fol. 9), Giuseppe Bugeja assenja lill-attur bi tpartit l-imsemmija kwota komplessiva ta' 3/5 indiviżi ta' dak ir-razzett, li, kif intqal, huwa kien akkwista, u dan bil-prezz ta' £150, u b'*korrispettiv* ta' dan l-attur assenja u ttrasferixxa lil Giuseppe Bugeja l-fond l-Imsida, Conception Street, numru 29, mal-ekwiparazzjoni ta' £50, billi dan l-aħħar fond ġie dikjarat illi kien jiswa £100. Skond l-attur, dina l-permuta saret unikament a kommodu tiegħu, sabiex jiġu evitati rkupri;

L-attur jippretendi illi, meta saret din il-permuta, kien hemm ftehim bejnu u Giuseppe Bugeja, kif ukoll bejn Carmelo Bugeja u Michele Sciclunа, li l-*fond* tal-Imsida kellu jerġa jiddawwar favur tiegħu, l-attur, kontra l-ħlas *lill-oħrajn* ta' sehemhom mill-prezz li kien intefaq għall-fond ta' Hal Qormi. Fit-13 ta' Frar, 1938, kif jidher mill-kuntratt tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria ta' dik il-ġurnata, l-attur ħallas lil Carmelo Bugeja £24.0.7, u lil Michele Sultana £48.1.2, għas-saldu tas-sehem *rispettiv* tagħhom minn dak il-fond. Huwa ma kienx laħaq ħallas ta' sehmu lil Giuseppe Bugeja, billi dan kien miet fis-26 ta' Settembru, 1937; però l-attur jippretendi illi huwa ħallas dan is-sehem, fis-somma ta' £24.0.7, lill-konvenuta;

In segwitu għat-trasferiment tal-fond tal-Imsida, l-attur baqa' jdaħħal il-kera tiegħu huwa, u ma għaddielux la lil Giuseppe Bugeja, qabel ma dana miet, u lanqas lill-konvenuta wara l-mewt tar-raġel tagħha. Dina tal-aħħar, bħala konsorti fl-akkwisti konjugali ma' żewġha—hija żżewġet lil Giuseppe Bugeja fit-2 ta' Ottubru, 1933 — u bħala *tutriċi* ta' binha Antonio, tifel u eredi tal-istess żewġha, b'ittra uffiċjali tat-18 ta' Settembru, 1943, interpellat uffiċjalment lill-attur biex jirrifondilha l-kera ta' dak il-fond; għal liema interpel-

lazzjoni l-attur irrisponda uffiċjalment fil-5 ta' Ottubru, 1943, fis-sens li Giuseppe Bugeja, ir-raġel tal-konvenuta, għalkemm apparentement kien jidher akkwirent ta' dak il-fond, fil-fatt huwa kellu biss terz (1/3) indiviż minnu, anzi kwart (1/4) indiviż biss, u għalhekk huwa, l-attur, kellu, fil-każ, jagħtiha kwarta parti biss mill-kera ta' l-istess fond;

B'ċitazzjoni numru 451 ta' l-1944 quddiem din il-Qorti, il-konvenuta, fil-kwalitajiet tagħha l-fuq imsemmija, talbet il-kundanna ta' l-attur biex iħallasha u jirrifondilha l-kera kollu li huwa daħħal mill-imsemmi fond; l-attur eċċepixxa illi dak il-fond kien tiegħu, billi qabel l-att tal-permuta ta' l-10 ta' April, 1935, kien sar ftehim li biħ Giuseppe Bugeja kellu jittrasferihulu, kif ġa ssemma. In vista ta' dik l-eċċezzjoni, fit-23 ta' Novembru, 1944, dina l-Qorti, fil-kawża fuq imsemmija, ipprefiġġiet lill-attur ħmistax-il ġurnata żmien sabiex jiddeduċi f'ġudizzju separat il-pretensjoni tiegħu li l-fond hu tiegħu, u mhux tal-konvenuta fil-kwalitajiet tagħha li ssemmew, ossija li huwa għandu dritt iġiegħlha tittrasferilu dak il-fond. Effettivament l-attur iddeduċa dik il-pretensjoni tiegħu, li hi meritu ta' din il-kawża;

Illi ma hemmx dubju li *t-talba ta' l-attur tinsab bażata* fuq il-ftehim ġa msemmi; u dan hu ammess mill-istess attur. Tabilħaqq, fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu ta' l-20 ta' Ġunju, 1945, (fol. 24), l-attur espona illi dik l-azzjoni ġiet minnu magħmula biex jobbliga lill-konvenuta, bħala li daħlet minflok Giuseppe Bugeja, illi "teżegwixxi l-ftehim" li kien hemm bejnu u żewġha, dak ċjoè li l-fond fl-Imsida, li kien tiegħu, kellu juża ruħu bejniethom bħala l-korrispettiv tal-bdil fil-kuntratt ta' l-10 ta' April, 1935, u li però, wara, l-istess Bugeja *kellu jerġa' jdawwar dan il-fond favur tiegħu kontra* l-flus li mill-bidu ta' l-operazzjoni kellu jkollhom valur il-kwoti tal-fond ta' Hal Qormi. L-istess ħaġa ssottometta l-attur, tant fin-nota tiegħu ta' l-14 ta' Ottubru, 1947 (fol. 65), fejn qal illi f'din il-kawża huwa qiegħed jitlob il-kundanna tal-konvenuti "għall-eżekuzzjoni tal-ftehim" magħmul mill-awtur tagħhom Giuseppe Bugeja, kemm fin-nota tiegħu tal-5 ta' Jannar, 1948 (fol. 75), fejn qal illi dan mhux każ ta' "dolo" jew ta' "żball", "errore", imma sempliċement każ li għandu

"jiġi eżegwit il-ftehim, għalkemm verbali", li sar bejnu u żewġ il-konvenuta;

Dan il-ftehim kien, skond ma jippretendi l-attur, illi Giuseppe Bugeja kellu jittrasferilu l-fond ta' l-Imsida wara illi huwa, l-attur, kien ikun ħallas is-sehem tal-prezz dovut lill-istess Giuseppe Bugeja, lil Carmelo Bugeja u lil Michele Scicluna, tal-fond ta' Ħal Qormi; u għalhekk, billi l-attur ħallas dak is-sehem dovut lil Michele Scicluna u lil Carmelo Bugeja, u, kif jippretendi, anki lill-konvenuta, huwa jidhirlu illi għandu d-dritt iġiegħel lill-istess konvenuta, fil-kwalitajiet tagħha ġa msemmija, illi tersaq għall-kuntratt relativ u tittrasferilu dak il-fond ta' l-Imsida. Wara kollox, skond il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Novembru, 1944, fil-kawża l-oħra ġa msemmija, dan il-ġudizzju ġie dedott mill-attur biex huwa juri illi għandu dritt iġiegħel lill-konvenuti jittrasferulu dak il-fond;

Illi f'dawn iċ-ċirkustanzi ma hemmx bżonn, għall-mument, illi tiġi eżaminata l-kwistjoni jekk l-attur ħallasx jew le lill-konvenuta s-sehem li kien dovut lill-żewġha mill-prezz tal-fond ta' Ħal Qormi; għaliex il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża, u li trid tiġi eżaminata fl-ewwel lok, hi dik jekk l-attur għandux dritt iġiegħel lill-konvenuta, fil-kwalità tagħha ta' konsorti fl-akkwisti konjugali, u lill-konvenut, billi dan il-lum huwa maġġorenni u assuma l-atti tal-kawża għal dak li jirrigwarda lilu, jittrasferulu l-fond ta' l-Imsida in eżekuzzjoni tal-ftehim minnu pretiż magħmul ma' Giuseppe Bugeja. Jekk, imbagħad, jirriżulta illi l-attur għandu dan id-dritt, allura tkun trid tiġi eżaminata l-kwistjoni l-oħra;

Illi hemm konflitt bejn il-kontendenti jekk bejn l-attur u Giuseppe Bugeja kienx sar il-ftehim fuq imsemmi; imma mill-kumpless tal-provi jidher illi dak il-ftehim kien sar, u kien fis-sens illi Giuseppe Bugeja kellu jittrasferilu l-fond imsemmi ta' l-Imsida wara illi huwa jkun ħallas lilu, kif ukoll lil Michele Scicluna u lil Carmelo Bugeja, is-sehem dovut rispettivament lilhom mill-prezz tal-fond ta' Ħal Qormi. Dan il-ftehim, li, kif intqal, kien jirrigwarda trasferiment ta' fond, dak ta' l-Imsida, kien biss verbali, kif jammetti l-attur fin-nota tiegħu tal-5 ta' Jannar, 1948, (fol. 75), u għalhekk hu

null billi, skond id-dispożizzjoni ta' l-art. 1277 (1) (a) tal-Kodiċi Ċivili, il-ftehim li jkun fih wegħeda ta' trasferiment, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli ...... għandu jsir b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità. Inutili illi l-attur fl-imsemmija nota, jissottometti illi l-konvenuta aċċettat u rratifikat dak il-ftehim, għaliex, kif jippretendi, hija rċeviet minn għandu sehemha tal-flus li huwa kellu jagħti lill-żewġha għax-xiri tal-fond ta' Hal Qormi; għaliex l-att pubbliku u l-iskrittura privata mposti mill-artikolu tal-liġi fuq imsemmi huma eżatti mhux "ad probationem tantum", imma "ad solemnitatem", u n-nuqqas tagħhom, jew ta' xi wieħed minnhom, jipproduċi n-nullità assoluta tan-negozju ġuridiku li għalih dik is-solennità hi meħtieġa. U l-obligazzjoni li hi nulla minħabba din il-kawża ma tistax tiġi, la konfermata, u lanqas ratifikata (Kollez. Vol. XXVIII-I-411). B'dan il-mod dak il-ftehim, ladarba ma sarx almenu bi skrittura privata, imma sar biss verbalment, hu null u ta' ebda effett, u bħala tali ma' tista' tintalab ebda eżekuzzjoni fuqu;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu, tejn talab li s-sentenza fuq imsemmija, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-5 ta' Ottubru, 1954, tiġi revokata, billi jiġi deċiż għat-tenur tad-domandi miġjuba biċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti taw lok għal din il-kawża jinsabu rikapitolati bi preċiżjoni fis-sentenza appellata, li l-attur qiegħed jilmenta minnha billi l-konvenuti ma ġewx kundannati, kif mitlub fl-att taċ-ċitazzjoni, li jittrasferixxu a favur tiegħu d-dar l-Imsida, numru 29 Conception Street, skond il-ftehim li sar bejn l-appellant u Giuseppe Bugeja, awtur tal-konvenut;

Ikkunsidrat;

Illi l-imsemmi fond, numru 29 Conception Street, Msida,

ġie assenjat in permuta lil Giuseppe Bugeja, b'kuntratt li sar għand in-Nutar *Giovanni Carmelo* Chapelle fl-10 ta' April 1935 (*fol.* 9). *Il-pretensjoni ta' l-appellant hija li, meta saret* dik l-assenjazzjoni in permuta, kien sar ftehim bejnu u bejn l-imsemmi Giuseppe Bugeja, Carmelo Bugeja u Michele Scicluna, fis-sens li l-istess Giuseppe Bugeja kellu jerġa jdawwar f'ismu (*ta'* l-*attur*) il-fond fuq indikat kontra l-ħlas mil l-istess *attur* lill-*imsemmijin Giuseppe Bugeja, Carmelo* Bugeja u Michele Scicluna, ta' sehemhom mill-prezz li kien intefaq għall-fond Hal Qormi, numru 63 Sqaq 2, fi *Strada* Piazzetta, li bl-att fuq imsemmi ta' l-10 ta' April 1935 kien ġie assenjat minn Giuseppe Bugeja lill-appellant in kontrakkambju ta' l-ieħor ta' l-Imsida. Billi l-attur jippretendi li dak il-ħlas sar, huwa qiegħed b'din il-kawża jinsisti għal l-eżekuzzjoni tal-ftehim *fuq riportat*. Bis-*sentenza* appellata l-istanza ta' l-attur ġiet respinta, għaliex dak il-ftehim kien verbali u għalhekk ma setgħax jipproduċi effetti legali;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi, art. 1277 (1) (a) tal-Kodiċi Civili, il-*ftehim* li jkun fih *promessa ta' trasferiment* jew *ta' akkwist*, taħt kwalunkwe titolu, tal-proprjetà ta' beni immobili, jew ta' drittijiet fuq beni immobili, għandu *jirriżulta* minn att publiku jew minn skrittura privata, taħt piena ta' nullità. Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, l-att publiku u l-iskrittura privata, għall-finijiet ta' l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, huma rikjesti mhux "ad probationem tantum", iżda "ad solemnitatem"; u, kif *espressament stabbilit*, il-mankanza tagħhom iġġib in-nullità assoluta tal-ftehim u ta' kwalunkwe promessa fih involuta. Fil-każ in eżami kien hemm ftehim li kien jimporta promessa ta' trasferiment ta' immobili da parti ta' Giuseppe Bugeja a favur ta' l-appellant. Dak il-ftehim messu sar b'*att publiku* jew bi skrittura privata, skond id-*dispożizzjoni tal-liġi fuq riportata*; u la darba ma sarx hekk, huwa null u mhux suxxettiv ta' effetti ġuridiċi, anki jekk avvalorat mill-fatt li l-fond pretiż jinsab materjalment u effettivament għand l-appellant (Kollez. Vol. XXXIII, P.1, paġ. 517 et seq.). Is-sentenza ta' din il-Qorti in re "Farru-

gia vs. Farrugia" (20 ta' Novembru 1956), ċitata mill-appellant bin-nota tiegħu ta' l-10 ta' Diċembru 1954, ma tapplikax għall-każ. Infatti, b'din is-sentenza ġie riaffermat dak li rritenew sentenzi oħra hemm ċitati, jiġifieri li "nulla osta in legge a che, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altra persona non figurante sull'atto, ma avente diritto di avocare a sè quello che nel di lei interesse sia stato contrattato". Ġie anki affermat, b'dik is-sentenza, li "ma setgħax jiġi ritenut illi l-obligu tal-mandatarju kien jirriżolvi ruħu fi promessa ta' trasferiment a favur ta' l-attriċi ta' l-istabili minnu akkwistati b'inkariku u fl-interess tagħha". Għalhekk, il-każ allura kien ta' persuna li dehret fuq att ta' akkwist ta' stabili, u li, għalkemm dehret f'isimha proprju, iżda mill-provi rriżulta li dehret b'inkariku u fl-interess ta' ħadd ieħor; mentri fil-każ taħt eżami ċ-ċirkustanzi huma għal kollox diversi, billi fuq l-imsemmi att tal-10 ta' April, 1935, Giuseppe Bugeja ma deherx b'inkariku u fl-interess ta' ħadd ieħor, jiġifieri tal-appellant, imma fl-interess tiegħu proprju, għalkemm bi ftehim mal-istess appellant li jerġa jdawwar fuqu l-fond lilu, jiġifieri lil Bugeja, assenjat fil-konkors taċ-ċirkustanzi fl-istess ftehim previsti. F'dan il-każ, għalhekk kien hemm promessa ta' trasferiment ta' fond immobiljari, li saret verbalment, u mhux bis-solennità rikjesta taħt piena ta' nullità mill-fuq ċitat art. 1277(1) (a) tal-Kodiċi Ċivili; u konsegwentement dik il-promessa mhix produttiva ta' effetti ġuridiċi;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk tal-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.