25 ta' Mejju, 1956

Imħallfin:

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

John Micallef *versus* Giulia Briffa

Promessa ta' Enfitewsi — Pjan Regolatur — Kaparra — Rigal — Art. 1404 tal-Kodiċi Ċivili.

Meta wieħed jobliga ruħu li jieħu biċċa art in enfitewsi biex fuqha jtalla' xi bini, u jħallas rigal li jkun suġġett għar-rifużjoni fil-każ li l-kuntratt definittiv tal-konċessjoni enfitewtika ma jkunx jista'

isir minħabba diffikultajiet legali, dak ir-rigal ma jistgħax jiġi kwalifikat bħala kaparra, għax ma għandux il-karattri u natura ta' kaparra. U dan għal ħafna raġunijiet, fosthom dik li l-flus li jiġu hekk trasferiti fuq l-att tal-konvenju lill-konċedent mhumiex intiżi biex, fil-każ il-kuntratt definittiv isir, jiġu miżmuma u imputati għall-pagament taċ-ċens jew jiġu mreġġa lura lill-akkwirent, imma huma intiżi bħala inċitament biex il-konċedent jakkonsenti aktar faċilment għall-operazzjoni tal-konċessjoni enfitwetika.

Jekk l-art li tifforma oġġett tal-konċessjoni kellha tiġi trasferita bħala libera u franka, u jinstab li dik l-art hija affetta minn pjan regolatur li jimpedixxi lill-akkwirent milli jagħmel fuqha l-bini li kellu ħsieb li jagħmel meta għamel il-ftehim, dan il-fatt jikkostitwixxi ostakolu legali għall-eżekuzzjoni tal-ftehim, u l-akkwirent għandu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-att definittiv. Għax dak il-fatt jikkostitwixxi perikolu ta' evizzjoni; u l-promittent ma jistgħax jiġi kostrett jadempixxi l-promessa tal-akkwist, jekk bl-eżekuzzjoni tal-promessa huwa jinkontra perikolu ta' evizzjoni.

Għaldaqstant, f'każ simili, il-promittent għandu dritt jitlob lura dak ir-rigal minn għand il-konċedent.

Il-Qorti; Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi, peress li b'att ta' konvenju li jġib id-data 8 ta' Diċembru 1953, magħmul bejn il-partijiet minn Nutar Victor Bisazza (dok. A), l-attur kien obliga ruħu li jieħu b'titolu ta' enfitewsi biċċa art Baħar iċ-Ċagħaq, kif deskritta aħjar fid-dokument anness maċ-ċitazzjoni markat dok. "A", u in vista tal-prospettata enfitewsi kien ħallas lill-konvenuta rigal ta' £20, bil-patt li dawn ikunu restitwibbli jekk l-att definittiv ma javverax ruħu minħabba diffikultajiet legali; u peress illi, meta l-attur għamel it-tfittxijiet neċessarji, sar jaf li minn nofs l-art li kien sejjer jieħu l-Gvern kien sejjer jgħaddi triq ġdida, u għalhekk l-art in kwistjoni ma kien ikollha ebda utilità għalieh, li riedha biex jibni villa fuqha; u peress li mħabba din il-kwistjoni, li l-attur ma kienx jaf biha meta sar il-konvenju, in-negozju ma seħħx, u għalhekk l-£20 mħallsa fuq il-konvenju llum huma restitwibbli; u peress li l-konvenuta,

għalkemm ġiet interpellata diversi drabi biex tirrestitwixxi dawn il-flus, sal-lum irrifjutat; prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni, talab li l-konvenuta, għar-raġunijiet fuq esposti, tkun kundannata li tirrifondi lill-attur is-somma ta' £20 lilha mħallsa kondizzjonalment fuq l-att tal-konvenju (dok. A); u dan, jekk ikun hemm bżonn, prevja d-dikjarazzjoni li l-att definittiv ma sarx minħabba diffikultajiet legali li nqalgħu wara li sar l-istess att ta' konvenju. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Ġunju 1955;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-14 ta' Frar 1956, li biha laqgħet it-talba tal-attriċi, u ordnat li l-ispejjeż jitħallsu bin-nofs, però d-dritt tar-Reġistru jibqa' kollu għall-konvenuta; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jidher li fit-8 ta' Diċembru 1953 (dok. A) l-attur *ipprometta* u obliga ruħu bil-miktub li jakkwista, mill-ġurnata tal-att definittiv il-quddiem, u l-konvenuta fl-istess kitba ppromettiet u obligat ruħha li tikkonċedi lill-istess attur, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mill-istess jum fuq imsemmi, l-għalqa magħrufa bl-isem "ta' Dun Mikiel", sitwata Baħar iċ-Ċagħaq, fuq it-trieq prinċipali tas-Salini, hemm aktar dettaljatament indikata, bħala libera u franka, eskluża strixxa tal-wisa' ta' żewġ qasab imkejlin mill-ħajt tad-dar "Vanguard" sad-dħul kollu tal-imsemmija għalqa, bil-pattijiet hemm indikati, fosthom il-patt numru (2) li jgħid: — "In vista tal-prospettata enfitewsi s-Sinjura Briffa tiddikjara li qegħedha tirċievi minn għand is-Sur Micallef, per mezz ta' cheque fuq il-Barclay's Bank, li jġib id-data tal-lum (8 ta' Diċembru 1953, data tal-iskrittura ta' promessa ta' enfitewsi), is-somma ta' £20 b'titolu ta' rigal, u għalhekk tħallilu riċevuta; rigal dana li jkun suġġett għar-rifużjoni fil-każ illi l-kuntratt definittiv ma jkunx jista' jiġi publikat minħabba diffikultajiet legali, jew fil-każ illi ma jkunx possibbli illi l-inkwilin attwali tal-għalqa jiġi żgumbrat mill-istess għalqa". *Din l-istess promessa* ta' enfitewsi ġiet fil-5 ta' Marzu 1954 imġedda sat-23 ta' Marzu ta' dik l-istess sena;

Fil-15 ta' Marzu 1954 l-attur, per mezz tal-avukat tiegħu, ġieb għan-notizzja tal-konvenuta li l-konvenju li kien sar bejniethom ma setgħax jiġi effettwat, l-għaliex meta għamel ir-riċerki neċessarji huwa kien sab illi l-art in kwistjoni kienet sejra tiġi affettata minn pjan regolatur li kien jirrikjedi li tgħaddi t-trieq minn nofs l-istess għalqa, u li għalhekk ma kienx possibbli għalieħ li dik l-istess art isservieħ biex jibni villa għalieħ, u talab, jew aħjar ippropona, li jsir ftehim ġdid; f'liema nuqqas interpellaha tirrifondilu l-£20 imħallsa lilha kondizzjonatament (ara dok. C fol. 13 tal-proċess). Għal dina l-ittra, il-legali tal-konvenuta rrisponda fil-5 ta' Ġunju 1954, u staqsa lill-attur jinfurmaħ liema kien l-ostakolu legali li għalieħ ma setgħax isir il-kuntratt propost, sabiex jara jekk kienx il-każ li l-klijenta tiegħu għandhiex tirritorna l-£20; u l-attur, per mezz tal-legali tiegħu, fil-11 ta' Ġunju 1954 reġa' tennielu li l-konvenju ma setgħax jiġi effettwat, l-għaliex bil-fatt li l-art — oġġett tal-konvenju — kienet sejra tiġi affettata minn pjan regolatur imsemmi fl-ittra, huwa ma setgħax jibni l-villa li l-konvenuta kienet taf li għal dana l-fini kien qiegħed jieħu l-art; u barra minn dan, l-imsemmija trieq proġettata kienet sejra tirriduċi l-ispazju fabbrikabbli konsiderevolment minn dak imsemmi fil-konvenju (ara ittri dokti. A u B, fol. 11 u 12 tal-proċess). In segwitu l-attur reġa' interpella lill-konvenuta bl-ittra uffiċjali tat-18 ta' Ġunju 1954;

Illi mid-depożizzjoni tal-attur jidher li huwa pproġetta li jieħu l-art in kwistjoni sabiex jagħmel villa fiha għalieħ, u li huwa staqsa lill-konvenuta kienx hemm xi toroq sejrin jgħaddu minn dik l-istess art. Għalkemm l-attur ma jgħidx x'weġbitu l-konvenuta fuq il-mistoqsija tiegħu, mil-fatt li huwa akkonsenta li jobliga ruħu li jeħodha wara dik l-informazzjoni minnu riċerkata, jitnissel loġikament li t-tweġiba kienet fis-sens li minn dik l-istess art ma kienetx sejra tgħaddi ebda trieq. L-attur, meta obliga ruħu, qabbad lil ċertu Francis Spiteri, impjegat ma' kostrutturi lokali, li xehed f'din il-kawża, u qal li fit-23 ta' Jannar 1954 kien ġie mitlub mill-istess attur sabiex ikejjel l-art in kwistjoni, kif huwa għamel, u wara li lesta l-"plotting", ta r-rapport

tiegħu lill-istess attur, u nforma wkoll lir-raġel tal-konvenuta li sab xi differenzi dwar il-kejl li kien jippretendi li fiha l-għalqa r-raġel tal-konvenuta, u dak li huwa effettivament ikkonstatata "in faciem loci";

Meta ġie assikurat mir-raġel tal-konvenuta li ma kienx hemm ebda esproprjazzjoni mill-Gvern, peress li l-għalqa in kwistjoni tagħmel mat-trieq, mar il-Public Works u sab li fil-fatt esproprjazzjoni qatt ma kien hemm, però sab li kien hemm pjan regolatur propost li fih hemm trieq ta' sebgħejn pied, li tgħaddi minnha, u li dan il-pjan kien jeżisti minn qabel il-konvenju, u li r-raġel tal-konvenuta ma kienx jaf bih. Dan il-pjan regolatur ma hux, però, approvat. Ġie aċċertat ukoll li l-għalqa hija mdawwra bil-ħitan. Il-konvenju, milli jidher, qatt ma ġie effettwat;

Illi dak li ntqal fuq huma l-fattijiet akkwiżiti għall-proċess;

Illi l-kwistjoni kollha sottomessa għall-eżami ta' dina l-Qorti tirraġġira ruħha dwar jekk l-£20 għandhomx jew le jiġu ritornati lill-attur;

Illi qabel xejn jingħad li l-konvenuta, fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha, riedet tagħti lil dak il-ħlas ta' £20 il-karattru u natura ta' kaparra; iżda fil-ħsieb tal-Qorti dina t-teżi ma tistax tiġi milqugħa bil-favur; għal ħafna raġunijiet. Infatti, ma jistax jiġi dubitat li dana l-ħlas sar fl-epoka ta' kuntratt biss proġettat; u kwindi, kieku dak l-istess passaġġ ta' flus kellu jiġi kunsidrat bħala "kaparra", meta l-kuntratt minn sempliċi u veru proġett seħħ u ġie konkjuż, il-konvenuta, skond l-essenza tal-kaparra f'każ ta' pjan proġettat, kien ikollha tirrestitwiha; jew, peress li l-istess kaparra tikkonsisti f'dan il-każ f'"numerata paecunia", kien ikollha d-dritt li żżommha bil-fehma li timputaha għall-prezz dovut lilha mill-kumpratur (ara Pothier, Contratto di Vendita, Parte VI, Kap. I, articolo III, Delle Caparre, paragrafo 504; u Foramiti, Enciclopedia Legale, voce "Arra", Vol. I, paġ. 167, colonna 2da., para. 3). Issa, huwa fatt li bejn il-kontendenti, kieku ġie konkjuż il-kuntratt, ma jidherx mill-miktub li l-intenzjoni tagħhom kienet dik li l-konvenuta treġġa' lura dik is-somma, jew li,

peress li kienet tikkonsisti f'"numerata paecunia", timputaha mal-pagament taċ-ċens. Kwindi *minn natura tal-istess* kaparra u mill-intenzjoni tal-partijiet, dedotta mill-miktub, il-flus trasferiti lill-konvenuta fuq il-konvenju għall-proġettata operazzjoni ma setgħux kellhom dik l-essenza. Apparti dan, il-kontendenti kkwalifikaw l-istess passaġġ tal-£20 bħala "rigal", preżumibbilment għall-akkonsentiment aktar faċili da parti tal-konvenuta; liema rigal, salvi l-konsiderazzjonijiet appożiti, li fuqhom sejrin nitkellmu aktar tard, kieku l-proġett effettwa ruħu, ma kienx sejjer jiġi ritornat lill-attur, jew *il-flus jiġu favur tiegħu mputati mal-ħlas taċ-ċens*, kif kien ikun il-każ kieku kienu vera kaparra ta' kuntratt proġettat;

Illi, kwindi, in vista ta' dak li ntqal, l-£20 mħallsa mill-attur lill-konvenuta kienu donazzjoni ntiża sabiex tirrendi aktar akkondixxendenti lill-konvenuta tasal għall-proġettata operazzjoni, u bl-ebda mod ma jistgħu jiġu kunsidrati bħala kaparra;

Illi l-ħlas tar-rigal ta' £20 kien kondizzjonat kif fuq intqal. *Waħda mill-kondizzjonijiet ma tinteressax lil dina* l-kawża; l-għaliex ma ġietx miġjuba l-quddiem bħala punt in kontestazzjoni. Il-kondizzjoni l-oħra tar-ritorn ta' dak ir-rigal, u ċjoè għall-każ li l-kuntratt ma jkunx jista' jiġi publikat minħabba diffikultajiet legali, tikkostitwixxi l-punt li jrid jiġi riżolut sabiex tiġi maqtugħa din l-istess kawża;

Illi mill-promessa ta' enfitewsi "de qua dicimus" jirriżulta espressament li l-għalqa in kwistjoni kellha tiġi trasferita *lill*-attur *bħala libera u franka*, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha (ara fol. 5 tergo tal-proċess, fil-bidu); u barra minn dan, il-partijiet, għal kwalunkwe patt ieħor mhux espress fil-promessa, għamlu riferenza għall-liġi (ara fol. 6 paragrafu qabel l-aħħar ta' dik il-paġina), u mill-istess skrittura u provi l-attur obliga ruħu li jakkwista art fabbrikabbli, li fuqha kellu idea li jibni villa, kif sostna fix-xhieda tiegħu, li ma ġiet kontestata minn ħadd;

Illi l-istess diffikultajiet legali li jistgħu jagħtu lok għan-nuqqas ta' *eżekuzzjoni ta' promessa-vendita*, u li

jistgħu jservu għar-reżiliment minn promessa-enfitewsi, għandhom iservu sabiex jirregolaw il-patt numru (2) tal-konvenju tat-8 ta' Diċembru 1954, li sar bejn il-kontendenti, dwar jekk il-konvenuta għandhiex jew le treġġa lura r-rigal in kwistjoni;

Illi fil-ġurisprudenza tagħna *huma ħafna* u varjati d-diffikultajiet li jistgħu jiġġustifikaw legalment lil min jassumi l-obligu li jixtri ma jaddivjenix għall-eżekuzzjoni ta' promessa-vendita, kif jista' jidher mill-konsult tad-deċiżjonijiet ċitati fin-nota dok. A hawn annessa sabiex tiġi reġistrata ma' dina l-istess sentenza. Fil-promessa ta' enfitewsi għandhom valur l-istess regoli tal-promessa-vendita (ara Prim'Awla Ċivili, 8 ta' Jannar 1935, "Debono vs. Coleiro et.", Vol. XXIX-II-201); u l-istess raġunijiet oppożitorji validi ġenerali jistgħu jkollhom saħħa, apparti minn raġunijiet oħra partikulari għall-istitut tal-enfitewsi, bħal ma hija "ad exemplum", l-indikazzjoni taż-żmien tal-konċessjoni;

Illi mis-sentenzi ċitati fin-nota (dok. A), hawn annessa, jistgħu jitnisslu dawn il-prinċipji ġenerali direttivi: —

1. Li fil-konvenzjonijiet "de ineundo contractu" (li jridu jkunu magħmula bil-miktub, u korrispondenza ma tagħmelx f'lok il-konvenzjoni miktuba) japplikaw ruħhom il-prinċipji ġenerali li jirregolaw il-kuntratti, u skond dawn il-prinċipji l-adempiment tal-istess konvenzjonijiet għandu jkun preċiżament konformi għall-obligazzjoni; b'dana li, f'każ ta' difformità, il-kreditur għandu d-dritt li jirrifjuta l-adempiment tagħhom;

2. Li kif kumpratur ma jistax jiġi kostrett jaffronta perikolu — ikun kemm ikun imbiegħed — ta' evizzjoni jew molestja, hekk ukoll, f'każ ta' promessa, jekk jivverifika ruħu dana l-perikolu, il-promittent ma jistax jiġi kostrett li jeżegwixxi, bl-effettwazzjoni tal-bejgħ jew tal-kuntratt li jkun, il-promessa tiegħu;

Illi ġie ukoll ritenut li art li tkun soġġetta għal pjan regolatorju publikat fil-Gazzetta tal-Gvern, tkun soġġetta

in forza ta' dak il-pjan għal servitù legali publika (ara Appell 26 ta' Ottubru 1936, "Gio Maria Grima vs. Gregorio Zammit", Vol. XXIX-I-741; u Appell Kriminali 26 ta' Ottubru 1932, "La Polizia vs. Carmelo Zammit", Vol. XXVIII-IV-145);

Illi, meta min jipprometti li jixtri jew jieħu art jagħmel dik il-promessa bil-fehma li l-art li jkun sejjer jieħu tkun sit fabbrikabbli, frank u liberu, u l-kumpens jiġi pattwit bit-tant fil-qasba kwadra in relazzjoni għal dak is-sit kollu, huwa għandu d-dritt tal-intiera estensjoni tal-fond determinat, mingħajr ebda limitazzjoni, jew perikolu ta' xi limitazzjoni, li in segwitu jsib li hija anki possibbli fuq fatt aċċertat. Del resto, skond l-art. 1440 tal-Kodiċi Ċivili, il-venditur għandu joffri li jikkunsinna l-ħaġa tal-kwalità promessa; u jekk jonqos, jirrendi ruħu kontra tiegħu operattiv l-artikolu fuq imsemmi, barra milli fil-promessi l-adempiment irid ikun preċiżament konformi għall-obligazzjoni assunta;

Illi jingħad ukoll li żball ta' fatt skużabbli fuq is-sustanza jew kwalità sostanzjali ta' fond, li jkun oġġett ta' promessa, jivvizzja l-kunsens u jnissel miegħu n-nullità tal-konvenzjoni;

Illi, fil-każ in diżamina, irriżulta mix-xhud Spiteri li mill-għalqa in kwistjoni hemm kontemplata li għandha tgħaddi trieq ta' kobor mhux indifferenti ta' sebgħejn pied wisgħa, skond proġett ta' pjan regolatur li jidher mill-Public Works Department; liema pjan, però, għadu ma ġiex la approvat u lanqas publikat fil-Gazzetta tal-Gvern. Għalkemm dan l-istess pjan huwa għal issa ħaġa interna proġettata, u mhux ta' karattru definittiv, eppure hemm il-possibbilità li l-istess il-quddiem jiġi attwat "in toto" jew b'xi modifikazzjonijiet, u jikkostitwixxi għall-attur perikolu imbiegħed u ipotetiku li huwa mhux tenut jaffronta. Jekk jiġi, infatti, attwat kif inhuwa, l-attur, kieku effettwa l-bejgħ, kien ikollu jsofri li jkun evitt mill-estensjoni tat-trieq proġettata, li tkun tipprekludieħ milli jagħmel dak li kellu f'rasu bil-konoxxenza tal-konvenuta, li jiffabbrika fuq dik l-art, apparti li anki qabel l-approvazjoni, meta kien sejjer

jiġi biex jibni, mill-"Building Control Board", il-Public Works Department kien jista' jwaqqfu milli jmexxi l-proġett tiegħu, *li jibni l-villa li għaliha xtara l-art.* *Jekk* mbgħad, għall-bżonn, jiġi biss modifikat, l-attur jista' jsofri xi molestja, li mhux possibbli tiddikjara minn issa l-estensjoni tagħha, imma li huwa possibbli ipotetikament li tista' tavvera ruħha. F'dina l-inċertezza, li għaliha mhux tenut l-attur joqgħod, li l-art tista' tkun assoġġettata għal dik is-servitù legali publika, li dwarha kienu injari tant l-attur kemm il-konvenuta u żewġha, kien ċertament fatt li jikkostitwixxi diffikultà legali f'aktar minn sens wieħed, *li rrenda l-istess konvenju ineffettwabbli, taħt il-kondizzjonijiet* pattwiti. Kien ikun agħar għall-konvenuta kieku l-attur resaq għall-kuntratt u mbgħad, avverat effettivament il-proġett, azzjonaha in bażi għall-garanzija skond l-art. 1470 tal-Kodiċi Ċivili, jew in forza tal-art. 1440 tal-Kodiċi Ċivili, jew għall-annullament tal-konvenzjoni mħabba vizzju tal-kunsens. Del resto, jingħad ukoll li fil-fatt il-konvenuta kienet tinsab fl-istess inċertezza, l-għaliex ma mexxiet ebda proċedura sabiex iġġiegħel lill-attur jaddivjeni *għall-promessa,* wara li huwa, bl-ittri eżibiti, uriha x'kienet ir-raġuni għar-reżiliment tiegħu, jew aħjar l-għaliex ma setgħax jersaq għall-kuntratt fuq il-konvenzjoni kif pattwita;

Illi kwindi, taħt iċ-ċirkustanzi ta' fatt riżultati, il-konvenuta għandha tirrifondi r-rigal imsemmi;

Illi, dwar il-kap tal-ispejjeż, jingħad li minn dak li rriżulta, u partikolarment il-fatt li l-partijiet kienu jinjoraw il-proġett in kwistjoni, li ma ġiex publikat fil-Gazzetta tal-*Gvern, hemm lok ta' moderazzjoni* u temperament dwarhom;

Rat fol. 40 il-petizzjoni tal-konvenuta, li biha talbet li d-deċiżjoni fuq imsemmija tiġi revokata, u li t-talba tal-attur tiġi respinta; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mix-xhieda mismugħa f'din it-tieni istanza, ta' Arturo Zammit, rappreżentant tad-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pub-

liċi, jirriżulta li, għalkemm il-pjan regolatur involut fid-diskussjoni ta' din il-kawża ma hux la approvat u lanqas publikat fil-Gazzetta tal-Gvern, għad li ilu li sar mill-1938, eppure fil-fatt dan il-proġett, avvolja għadu fl-istadju ta' "Departmental Scheme", qiegħed jirċievi eżekuzzjoni indiretta, fis-sens li, jekk xi ħadd ikun sejjer jibni b'mod li jiġi *in konflitt mal-proġett, allura l-awtorità kompetenti, inabbli* li tikkostrinġieħ legalment li joqgħod għall-proġett "ut sic", ma tagħtiehx il-permess okkorrenti tal-"Building Control Board", ossija tagħtihulu bil-kondizzjoni hekk konċepita — "subject to the alignment in the Departmental Scheme";

Minn dan li ngħad hu ċar li l-attur ma jistgħax jibni fuq l-art li ħa bil-mod kif irid hu, iżda, meta jiġi biex jibni, ikollu jirrispetta dak il-proġett, altrimenti ma jiġix lilu mogħti l-permess tal-"Building Control Board"; u l-osservanza ta' dak il-proġett timporta illi l-art hi soġġetta għal passaġġ *ta' trieq mat-*tul kollu ta' l-istess art; liema trieq hi wiesgħa sebgħejn pied. Issa, hu ovvju li minħabba dak l-ostakolu, li ma hux affattu ipotetiku u eventwali, iżda attwali, l-art in kwistjoni ma tibqgħax aktar fabbrikabbli fl-estensjoni tagħha kollha, u intant il-kumpens ġie pattwit bit-tant il-qasba kwadra, u l-attur, skond il-konvenju, kellu dritt għall-iżvilupp edilizju potenzjali tal-estensjoni kollha bla ebda limitazzjoni. Hemm għalhekk il-fatt ta' dan l-ostakolu, li, bis-sanzjoni indiretta applikata mill-awtorità kompetenti, konsistenti fid-dinjeg jew konċessjoni kondizzjonata tal-permess tal-"Building Control Board", iġib għad-dannu tal-attur, kieku dan kellu jipproċedi għall-eżekuzzjoni tal-konvenju, njente meno evizzjoni ta' dik il-parti korrispondenti għall-estensjoni tat-trieq proġettata, u konsegwentement preklużjoni milli hu jibni bil-mod kif kien bi ħsiebu jagħmel;

Hu paċifiku fil-ġurisprudenza lokali li promittent ma jistgħax jiġi kostrett jadempixxi l-promessa ta' akkwist, jekk bl-eżekuzzjoni *tal-promessa hu jinkontra* perikolu ta' evizzjoni; u dan hu appuntu l-każ preżenti;

Lanqas jista' jkun hemm xi dubju li l-ostakolu u l-perikolu fil-każ in ispeċje jikkostitwixxi dik id-diffikultà legali li kienet kontemplata fid-dokument fol. 5 bħala titolu ta' rifużjoni tar-rigal;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, fil-meritu u fil-kap tal-ispejjeż; bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra l-konvenuta appellanti.

Dokument "A"

Lista ta' sentenzi nostrali li jirrigwardaw id-dritt ta' reżiliment minn promessa-vendita jew minn promessa-enfitewsi, għal raġunijiet legali:—

1. Prim'Awla Ċivili 6 ta' Frar 1902, "Carmela Scifo vs. Francesco Sammut et.", Vol. XVIII-II-149:
2. Prim'Awla Ċivili 23 ta' Novembru 1898, "Sciberras vs. Scicluna", Vol. XVI-II-344;
3. Appell 20 ta' April 1925, "Testaferrata Olivier vs. Bartolo", Vol. XXV-I-435;
4. Appell 13 ta' Mejju 1927, "Vassallo vs. Galea Testaferrata", Vol. XXVI-I-792;
5. Appell 29 ta' Mejju 1953, "Giovanni Butigieg pr. et ne. vs. Celeste Spiteri", għadha mhix publikata;
6. Prim'Awla Ċivili 30 ta' Ġunju 1927, "Dr. D'Agostino vs. Giovanni Briffa", revokata fl-Appell fit-22 ta' Frar 1929, mhux fuq il-prinċipju affermat, imma fuq l-apprezzament tal-provi;
7. Prim'Awla Ċivili 20 ta' Mejju 1939, "Agius vs. *Macpherson", Vol. XXX-II-248;*
8. Prim'Awla Ċivili 15 ta' Mejju 1946, "Concetta Ellul et. vs. Gio Batta Zahra", Vol. XXXII-II-330;
9. Appell 29 ta' Mejju 1944, "Alessandro Mallia vs. Carmela Gatt et.", Vol. XXXII-I-47;
10. Appell 17 ta' Jannar 1917, "Muscat vs. Fiteni";
11. Appell 13 ta' Novembru 1836, "Bartolo vs. Sammut", Vol. II, p. 693;
12. Appell 30 ta' Ġunju 1947, "Pietro Paolo Psaila et. vs. Salvatore Ciantar", Vol. XXXIII-I-183;

13. Appell 13 ta' Diċembru 1912, "Stivala vs. Borg Carbott", Vol. XXI-I-578;

14. Appell 24 ta' April 1925, "Cauchi vs. Dr. Enriċo Borg Olivier ne.", Vol. XXVI-I-111;

15. Appell 4 ta' Diċembru 1950, "Carmela Ellul vs. Raffaele Said pr. et ne.", Vol. XXXIV-I-280.