23 ta' Frar, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Emmanuele Schembri *versus* **Carmelo Barbara**

Promessa ta' Enfitewsi — Promessa ta' Bejgħ — Art. 1407, 1027 u 1338 tal-Kodiċi Ċivili

Il-promessa ta' enfitewsi hija eżegwibbli in forma speċifika, bħal ma hija l-promessa ta' bejgħ, kemm il-darba l-promessa tkun tista' tiġi eżegwita.

Imma, billi kull obligazzjoni għandha jkollha l-oġġett tagħha determinat, għalkemm il-biċċa jew il-kwantità tal-ħaġa tista' ma tkunx żgura, basta li tkun tista' tiġi determinata, għalhekk, jekk l-oġġett tal-enfitewsi promessa hija biċċa art li għad trid tiġi miżurata, il-konċedent ma jistax jipproċedi kontra l-akkwirent biex jikkostrinġieħ jersaq

għall-kuntratt definitiv qabel ma tkun saret il-miżurazzjoni. Hu jista' jaġixxi ġudizzjarjament biex isir dan il-kejl, imma sakemm dan ma jkunx sar, l-azzjoni biex l-akkwirent jiġi kundannat jersaq għall-kuntratt definitiv hija intempestiva.

Jekk mbgħad l-oġġett tal-promessa jkollu xi difetti li mħabba fihom l-akkwirent ikollu raġuni tajba biex jerġa' lura mill-kuntratt, jekk dan ikun laħaq sar, huwa jkollu wkoll raġuni tajba biex ma jersaqx għal dak il-kuntratt biex jeżegwixxi l-promessa.

Il-Qorti;—Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi bi skrittura tat-28 ta' Mejju 1953 (dok. A) il-konvenut obliga ruħu li jakkwista minn għand l-attur b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa s-sit fabbrikabbli li qiegħed il-Marsa, Zerafa Street, tal-kejl li għadu mhux definit, imiss minn naħa l-waħda mal-fond nru. 216 ta' proprjetà tal-attur, minn naħa l-oħra mat-triq, u minn naħa ma' proprjetà tal-istess attur, cjoè sa nofs il-ħorża tal-bir li jinsab mal-proprjetà tiegħu, u dan versu s-subċens perpetwu ta' £14 u versu r-rigal ta' £150 li jitħallas fuq l-att, u taħt il-pattijiet l-oħra stipulati fl-imsemmija skirttura; u billi, għalkemm għadda ż-żmien legali, u non ostanti interpellazzjoni uffiċjali tal-attur, il-konvenut ma ġiex għall-publikazzjoni tal-kuntratt meħtieġ; talab li l-konvenut jiġi kundannat jersaq għall-publikazzjoni tal-kuntratt relativ u meħtieġ għall-konċessjoni subenfitewtika perpetwa libera tas-sit fabbrikabbli fuq deskritt, u sitwat il-Marsa, Zerafa Street, ta' kejl għad mhux definit, imiss minn naħa l-waħda mal-fond nru. 216 ta' proprjetà tal-attur, minn naħa oħra mat-trieq, u minn naħa oħra ma' proprjetà tal-istess attur, ċjoè sa nofs il-ħorża tal-bir li jinsab mal-proprjetà tiegħu, biċ-ċens annwu perpetwu ta' £14 u versu r-rigal ta' £150 jitħallas fuq l-att, u bil-pattijiet l-oħra stipulati fl-imsemmija skrittura tat-28 ta' Mejju 1953; u dan fil-jum, ħin u lok li jiġu stabbiliti mill-Qorti; billi jiġi nominat nutar biex jippublika l-att opportun, u kuratur biex jirrappreżenta l-kon-

tumaċi, "si et quatenus"; Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Awissu 1953;

Omissis,

Ikkunsidrat;

Illi, dwar l-eċċepita intempestività tal-azzjoni, din tinsab motivata fuq li għadha ma saretx il-miżurazzjoni tal-art subenfitewtikata lill-konvenut, u fuq li għad ma saretx ebda konstatazzjoni u stima ta' ħitan, pedamenti u bjar li, skond l-iskrittura, għandhom jitħallsu mill-konvenut;

Illi, qabel xejn, il-Qorti tosserva li, skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti u kostanti, il-promessa ta' enfitewsi hija eżegwibbli "in forma specifika" (Kollez, XXIX-II-201, konfermata fl-Appell fid-29 ta' Novembru 1936 (inedita); XXX-II-74, 330; u XXXVI-I-561); u minħabba l-analoġija eżistenti bejn il-bejgħ u l-enfitewsi, il-ġurisprudenza stabbiliet li, bħala prinċipju, mhux eskluża d-dispożizzjoni tal-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi l-obligu tal-partijiet li jagħtu eżekuzzjoni għall-promessa minnhom stipulata "fil-każ li l-bejgħ ikun jista' jsir";

Illi, fuq daqshekk, il-konvenut oppona li s-subenfitewsi mitfehma ma tistax issir, almenu għal issa, għar-raġunijiet fuq minnu sottomessi, u konsegwentement huwa mhux obligat jersaq għall-kuntratt definitiv;

Illi skond l-iskrittura tal-konvenju tat-28 ta' Mejju 1953 (fol. 4), l-attur obliga ruħu li jagħti lill-konvenut, b'titlu ta' subenfitewsi perpetwa, is-sit fabbrikabbli l-Marsa, Zerafa Street, tal-kejl "li għadu mhux definit", bil-konfini hemm speċifikati, versu s-subċens perpetwu ta' £14 fis-sena u rigal ta' £150 li jitħallas fuq l-att;

Illi skond l-art. 1026 tal-Kodiċi Ċivili, kull obligazzjoni għandu jkollha l-oġġett tagħha determinat, u l-biċċa jew

il-kwantità tal-ħaġa tista' ma tkunx żgura, basta li tista' tiġi determinata. L-iskop ta' din id-dispożizzjoni, kif jinnota Gasca, huwa "affinchè possa esservi su di essa l'accordo dei contraenti, l'uno dei quali deve darla, l'altro riceverla. Determinare una cosa vuol dire designarla con parole o con segni, tali da riconoscere quale essa sia e distinguerla da ogni altra" (Compra-Vendita, Vol. I, §355, paġ, 482 u 483). Di pjù, l-art. 1398 Kod. Ċiv., applikabbli saħansitra għall-immobili, jiddisponi illi, meta l-ħaġa tiġi mibjugħa bil-kejl, il-proprjetà ma tgħaddix għax-xerrej sakemm ma tiġix imkejla; u konsegwentement ix-xerrej mhux obligat jersaq għall-kuntratt, ladarba ma jkunx sejjer jakkwista bih il-proprjetà tal-ħaġa. Veru illi l-attur kejjel l-art li kellha sservi għall-proposta konċessjoni u bagħat kopja tar-relazzjoni lill-konvenut; iżda dik il-miżurazzjoni mhix vinkolanti għall-konvenut, billi hu għamilha mingħajr ma bagħat għall-konvenut u mingħajr ma kien preżenti dan, lanqas per mezz ta' rappreżentant tiegħu (Kollez. XXXII-III-522, u l-awtoritajiet hemm ċitati). Lanqas jista' jingħad li l-konvenut irratifika l-aġir tal-attur; għaliex in segwitu hu mar fuq il-post mal-Perit D'Amato, li ddikjaralu li kollox kien ħażin (fol. 10); u, anki għalhekk, il-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt;

Illi, anki fil-każ ta' oppożizzjoni tal-konvenut għall-kejl tal-art, l-attur seta' jaġixxi ġudizzjarjament biex dan il-kejl isir (arg. art. 1398 fuq ċitat); iżda dan ma sarx, u lanqas ma ġiet proposta domanda appożita f'din il-kawża;

Illi, għalhekk, apparti l-motivi l-oħra addotti mill-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-azzjoni ġiet mill-attur proposta intempestivament;

Illi, barra minn dan, il-konvenut ma jridx jersaq għall-kuntratt minħabba difetti strutturali fil-pedamenti u fil-ħitan kontemplati fl-iskrittura. F'dan ir-rigward, il-perit ġudizzjarju irrelata illi fin-naħa ta' wara tas-sit in kwistjoni jinsab ħajt singlu ta' ċirka 20 filata għoli mill-livell ta'

dan is-sit, li minnu parti qegħedha biex iżżomm u ssostni il-materjal taħt il-bini aktar għoli tal-attur f'Butterfly Street, u l-parti l-oħra sservi bħala ħajt diviżorju bejn dan is-sit u l-proprjetà tal-attur; illi l-ħajt ta' sostenn huwa qadim u deterjorat ħafna f'diversi postijiet, barra milli huwa mżaqqaq minħabba l-pressjoni tal-materjal li għandu warajh; illi, kif inhu, dan il-ħajt huwa dgħajjef ħafna, billi hu ħajt singlu, waqt li skond is-sengħa, biex jirreżisti ċirka ħdax il-pied għoli ta' materjal, dan il-ħajt kien imissu ħajt dobblu, mastizzat tajjeb u wiesgħa mhux anqas minn żewġ piedi; u illi għalhekk hemm il-perikolu li, bil-pressjoni tal-materjal, ikompli jiżżaqqaq u jċedi, ħin bla waqt, fuq is-sit in kwistjoni; bil-konsegwenza li dan il-ħajt għandu bżonn jinħatt "minn fuq s'isfel", u jerġa jinbena b'ħajt dobblu ta' żewġ piedi sal-livell tal-art tal-bitħa tal-bini f'Butterfly Street; u evidentement, biex isir dan, kif jidher mir-relazzjoni peritali, li għaliha l-attur irrimetta ruħu, anki l-ħajt diviżorju tal-bitħa jeħtieġlu jinħatt, għad li jkun jista' jerġa' jinbena bl-istess ġebel tajjeb ta' qabel. Issa, skond il-konvenju, il-konvenut obliga ruħu li jħallas lill-attur nofs il-ħajt tal-bitħa, ħlas li ma jistax ikun tenut jagħmel taħt iċ-ċirkustanzi fuq rilevati, u b'hekk huwa ġustifikat ma jaddivjenix għall-kuntratt definitiv;

Illi, fl-aħħarnett, ma għandux jiġi injorat il-prinċipju, stabbilit mill-ġurisprudenza tagħna, li cjoè l-promittent mhux tenut jeżegwixxi l-obligazzjoni, kemm il-darba jkollu raġunijiet tajba biex jerġa lura mill-kuntratt definitiv kieku dan ikun laħaq sar (Kollez. XXXVII-II-204); u fil-fehma tal-Qorti, "rebus sic stantibus", dan jirrikorri fil-każ taħt eżami;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-intempestività tal-azzjoni, opposta mill-konvenut;

U konsegwentement tillibera lil-istess konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju;

L-ispejjeż iħallashom l-attur.