1 ta' April, 1960
Imhallef:—
Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Edward Cilia et.
versus.
Paul Grixti et.

Enfitewsi — Promessa "de ineundo contractu" — Nullità — Art. 1576 u 1579 tal-Kodiċi Ċivili.

Konċessjoni enfitewtika hija nulla, jekk ma ssirx għal dejjem jew għal żmien determinat li jibda jgħodd minn jum ċert; u għalhekk, konċessjoni enfitewtika fejn ma ġiex stipulata d-durata tal-enfitewsi hija nulla.

U dan japplika mhux biss għall-kuntratt definittiv tal-enfitewsi, imma anki għall-promessa ta' konċessjoni enfitewtika; għaliex il-promessa "de ineundo contractu", biex tkun valida u obligatorja, jeħtieġ li jkun fiha l-elementi kollha neċessarji u ndispensabbli għall-eżistenza tal-kuntratt definittiv.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi, wara li ppremettew illi bi skrittura tat-3 ta' Ġunju 1959 (dok. A) il-konvenuti kienu obligaw ruħhom li jikkonċedu in subenfitewsi lill-atturi 925 qasab kwadri tal-art fabbrikabbli li qegħedha fil-limiti ta' Ħ'Attard ħdejn il-ġnien ta' Sant' Anton, versu s-subċens ta' 6s. l-qasba kwadra fis-sena in perpetwu; illi fil-fatt il-konvenuti kkonċedew biss in subenfitewsi perpetwa lill-atturi 794.52 qasab kwadri mill-art imsemmija, b'kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1959 in atti Nutar Dr. Joseph Brincat (dok. B); illi l-atturi addivenew għal dan l-aħħar imsemmi kuntratt bla preġudizzju tad-dritt tagħhom li jaġixxu kontra l-konvenuti għad-danni li l-atturi sofrew minħabba l-inadempjenza tal-konvenuti; talbu li l-konvenuti, minħabba l-inadempjenza tagħhom li jittrasferixxu lill-atturi l-estensjoni kollha mill-art preċitata, imsemmija fl-att tal-konvenju, jiġu dikjarati responsabbli tad-danni lejn l-atturi, likwidabbli dawn id-danni b'opra ta' perit nominand jekk ikun il-każ; u konsegwentement jiġu kundannati jħallsu lill-atturi, in linea tad-

danni u għar-raġunijiet premessi, dik is-somma li tiġi hekk likwidata. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tad-19 ta' Ġunju 1959, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat, dwar il-preġudizzjali tan-nullità tal-iskrittura, opposta mill-konvenuti;

Illi skond l-art. 1579 tal-Kodiċi Ċivili, l-enfitewsi hija nulla, fost każi oħra, jekk il-konċessjoni ssir xort'oħra minn għal dejjem jew għal żmien stabbilit li jibda jgħodd minn jum ċert. Dan l-element tal-perpetwità jew tad-determinazzjoni taż-żmien huwa rekwiżit essenzjali tal-kuntratt tal-enfitewsi, kif jidher mid-definizzjoni relattiva mogħtija fl-art. 1576 Kodiċi ċitat;

Il-leġislatur b'din id-dispożizzjoni ried jabolixxi l-konċessjonijiet enfitewtiċi "ad generationem" u dawk "pactu et providentia", u dawk misti, minħabba l-inċertezzi li kienu jitwieldu u l-kawżi li kienu jsiru f'każ ta' terminazzjoni tal-kuntratt, kif ukoll minħabba n-natura tagħhom li kienet tixbaħ ħafna lill-fedekommess; u għalhekk din ir-riforma, intiża evidentement biex tittutela l-interess ġenerali, hija ta' ordni publiku; u, kif esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell in re "Padre Umberto Zampa O.P. ne., vs. Giovanni Battista Falzon et.", deċiża fid-19 ta' Mejju 1930, "la relativa eccezione di nullità è sollevabile di ufficio, in quanto che è vietato dalla legge al tribunale di considerare come contratto enfiteutico e sentenziare sugli effetti derivanti dallo stesso quando le parti violarono la legge in un elemento per cui si commina la nullità in caso di mancanza dello stesso" (Kollez. XXVII-I-519);

Illi, kif jidher mill-iskrittura tat-3 ta' Ġunju 1959 (fol. 5), id-durata tal-enfitewsi ma ġietx stipulata;

Illi l-atturi, però, issottomettew fid-dibattitu orali illi l-art. 1579 jikkontempla biss il-"kuntratt" tal-enfitewsi, u għalhekk mhux applikabbli għall-"promessa" ta' konċessjoni enfitewtika, kif inhu l-każ in kwistjoni. Iżda din is-

sottomissjoni mhix aċċettabbli; għaliex hu magħruf illi l-promessa "de ineundo contractu", biex tkun valida u obligatorja, jeħtieġ li jkun fiha l-elementi kollha neċessarji u ndispensabbli għall-eżistenza tal-kuntratt definittiv. Josserva Urceslo;— "Promissio se faciendo contractum non est contractus, licet ex vi promissionis compellatur promittens ad faciendum contractum, sed ad id quod interest praestandum, posito quod ex promissione non resultet imperfectio contractus, ut licitum sit cuilibet ex partibus a contractu recedere" (De transanctionibus, Quaest. X, no. 14 u 17). F'dan is-sens hija wkoll il-ġurisprudenza tagħna (Kollez. XXIX-I-365; P.A. 26. 5. 1955 in re "Bartolo vs. Debattista");

Minn dan tinżel il-konsegwenza illi, ladarba l-indikazzjoni taż-żmien hija element essenzjali għall-eżistenza tal-enfitewsi, meta dan l-element ikun nieqes. jew mill-kuntratt definittiv jew mill-promessa tal-enfitewsi, tant il-wieħed kemm l-oħra huma nulli (Kollez. XXXII-I-47; u II-330);

Illi lanqas ma jiswa, kif issottomettew l-atturi, illi fuq l-iskrittura "de qua" il-konvenuti resqu għall-kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1959 (fol. 6), li bih ikkonċedew parti mill-art lill-atturi; għaliex. kif ġie osservat, id-dispożizzjoni tal-art. 1579 hija ta' ordni publiku;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi mhumiex ammissibbli l-provi testimonjali offerti mill-atturi, skond il-verbal fol. 15; għaliex si tratta ta' element essenzjali, u mhux inċidentali jew sekondarju (ara Kollez. XXXII-I-47);

Għal dawn il-motivi;

Prevju riġett tal-provi testimonjali offerti mill-atturi;

Tilqa' l-eċċezzjoni opposta mill-konvenuti. billi tiddikjara nulla l-promessa ta' enfitewsi stipulata bl-iskrittura fol. 5 tal-proċess;

Tordna li l-ispejjeż jitħallsu mill-atturi;

U tħalli l-kawża għat-28 ta' April 1960, biex titkompla skond il-liġi.