13 ta' Diċembru, 1952.

Imħallef:

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

Carmelo Galea *versus* Emmanuele Calleja

Promessa ta' Bejgħ — Obligazzjoni — Konsenja taċ-Ċwievet — Danni — Kondizzjoni — Terminu — Sospensjoni — Art. 1407, 1095, 1096 (1) (3), 1103 (1), 1101, tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kreditur, intiża din il-kelma fis-sens lat tagħha u komprensiv, għandu żewġ toroq x'jagħżel fil-każ ta' inadempjenza ta' l-obligazzjoni: jew jitlob l-adempiment ta' l-obligazzjoni "in forma specifica", anki kontra l-volontà tad-debitur, jew jitlob ir-rižarċiment tad-danni. Jekk jagħżel l-ewwel triq, il-Qorti għandha tara jekk huwa jistax jobliga lid-debitur jagħti eżekuzzjoni għall-obligazzjoni.

Jekk f'att ta' konvenju ta' bejgħ ta' stabili jkun ġie stipulat li mal-kuntratt tal-bejgħ il-venditur għandu jikkonsenja lix-xerrej iċ-ċwievet tal-fond, dak il-patt jikkostitwixxi kondizzjoni, u jirrendi l-obligazzjoni kondizzjonali.

Il-obligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun magħmula tiddependi minn ġrajja mhux żgura u li għad trid tiġi; u din il-kondizzjoni

hija kawżali meta tiddependi minn ġrajja bla ħsieb li mhix fis-setgħa tad-debitur u langas tal-kreditur. U r-rieda ta' persuna barranija hija ekwiparata għal din il-ġrajja.

Għaldaqstant, jekk il-promessa tal-bejgħ saret bil-patt li mal-kuntratt issir il-konsenja taċ-ċwievet tal-fond fil-bejgħ, u l-inkwilin li jkun jokkupa l-fond ma jkunx ħareġ mill-post, u l-venditur ma jistax jikkostrinġieh li joħroġ, dak il-venditur ma jistax jiġi obligat jersaq għall-kuntratt definitiv tal-bejgħ u hemm jikkonsenja wkoll dawk iċ-ċwievet.

F'każijiet simili langas tista' l-Qorti tipprefiġġi żmien lill-venditur biex jersaq għall-att u jikkonsenja ċ-ċwievet; għax ma jirrikorrux l-elementi li jeħtieġu biex il-Qorti tipprefiġġi dak iż-żmien.

U l-kumpratur langas għandu raġun jippretendi li huwa kellu bilfors jagħmel il-kawża biex ma jagħlaqx iż-żmien tal-konvenju; għax f'każ bħal dan dak it-terminu huwa sospiż.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur, li biha talab li, wara li jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, il-konvenut jiġi minn dina l-Qorti kundannat jaddivjeni għall-publikazzjoni ta' l-att tal-bejgħ tal-fond, ossija mezzanin, bl-isem "Sienne", in parti sovrappost għall-proprjetà oħra tal-konvenut, konfinat mill-lvant ma' Saint Mary's Street, minn nofsinhar ma' beni tal-konvenut, u mit-tramuntana ma' beni ta' Rosario Micallef, f'Birkirkara, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £1. 15. 0, bil-prezz ta' £900 jitħallsu fuq l-att. u bil-patt illi l-konvenut jikkonsenja ċ-ċwievet ta' l-istess fond, u bil-pattijiet l-oħra indikati fl-iskrittura privata ta' l-14 ta' Frar 1952 (dok. A), liema fond il-konvenut obliga ruħu li jbiegħ lill-attur bl-imsemmija skrittura, li ġiet rinnovata fit-12 ta' April 1952, fejn it-terminu ġie prorogat għal tliet xhur minn din id-data, u fit-3 ta' Lulju 1952, fejn it-terminu ġie prorogat għal tliet xhur oħra, ċjoè sat-12 ta' Ottubru 1952; liema publikazzjoni għandha ssir fil-ġurnata, ħin u lok, u permezz ta' Nutar li jiġi nominat minn din il-Qorti. u bin-nomina ta' kuraturi biex jirrapprezentaw il-kontumaċi; u dana peress illi l-konvenut, avvolja interpellat uffiċjalment b'ittra tat-12 ta' Awissu 1952, u malgrado l-promessa tiegħu, ma addivjeniex għall-att. Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-12

ta' Awissu 1952, kontra l-konvenut, li hewa mħarrek biex jidher għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha ssottometta (1) li d-domanda ta' l-attur hija intempestiva, għaliex iċ-ċwievet tal-fond ma jistgħux jiġu konsenjati lill-attur peress li l-inkwilin li hemm fih, għalkemm ipprometta li ħiereġ, għadu ma ħariġx għax ma sabx fejn imur joqgħod; (2) li mingħajr preġudizzju ta' l-ewwel eċċezzjoni, l-eċċipjent hu pront jaddivjeni għall-kuntratt jekk l-attur jaċċetta li jixtri l-mezzanin in kwistjoni bil-kerrej li hemm fih; u (3) li l-attur għamel dina l-kawża biex jikkaġuna spejjeż inutili, għaliex, la darba fost il-pattijiet hemm dak li l-eċċipjent irriżerva favur tiegħu r-retratt konvenzjonali, l-eċċipjent jista' jeżerċita dan id-dritt minn issa stess;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata tal-14 ta' Frar 1952 (fol. 5 tal-proċess) il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ lill-attur il-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni, bil-kondizzjonijiet f'dik l-iskrittura speċifikati, li minnhom l-ewwel waħda hija li ma' l-att jiġu konsenjati lill-attur iċ-ċwievet tal-fond. Dina l-konvenzjoni ġiet rinnovata diversi drabi. B'ittra uffiċjali tat-12 ta' Awissu 1952 il-konvenut ġie interpellat biex jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ; u billi naqas, l-attur ippreżenta l-odjerna ċitazzjoni;

Illi l-attur qiegħed jippretendi li l-konvenut għandu jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt bil-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmija skrittura, u fuq kollox dik li jirċievi fuq l-att iċ-ċwievet tal-fond. Minn naħa l-oħra, il-konvenut wieġeb li dan ma jistax isir, għaliex l-inkwilin tal-fond għadu ma ħariġx, u li għalhekk l-azzjoni hija intempestiva;

Dwar dina l-eċċezzjoni l-Qorti tikkunsidra;

Illi skond il-prinċipji ġuridiċi, il-kreditur (intiża dina l-kelma f'sens lat u komprensiv) għandu żewġ toroq, f'każ ta' inademp[i]ment ta' obligazzjoni: jew jeżiġi li l-obligazzjoni tiġi eżegwita "in forma specifica", anki kontra l-volontà tad-debitur, jew li jitlob ir-rižarċiment tad-danni li jkun sofra. L-attur għoġbu jagħżel l-ewwel triq, u għalhekk jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk hu jistax jobliga lill-konvenut jagħti eże-

kuzzjoni għall-promessa ta' bejgħ, in forza ta' l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi, kuntrarjament għal dak li ssottometta d-difensur ta' l-attur fid-dibattitu orali, l-obligu tal-konsenja taċ-ċwievet mal-kuntratt tal-bejgħ jammonta għal kondizzjoni vera u propja. Difatti, apparti l-espressjoni "bil-patt" adoperata mill-partijiet fl-imsemmija skrittura, skond l-art. 1095 (Kodiċi ċit.) l-obligazzjoni hija kondizzjonali "meta tkun magħmula tid-dependi minn ġrajja mhux żgura u li għad trid tiġri"; u ħadd iżjed mill-attur ma jaf kemm kien inċert ir-rilaxx tal-fond u kemm saru sforzi biex l-inkwilin jikkunsinna ċ-ċwievet. Dina l-kondizzjoni hija kawżali, għaliex, skond id-definizzjoni ta' l-art. 1096 (1) tal-Kodiċi ċitat, "tiddependi minn ġrajja bla ħsieb, li mhix fis-setgħa tad-debitur u lanqas tal-kreditur"; u għal dina l-ġrajja hija ekwiparata r-rieda tal-persuna barranija — "il fatto del terzo" (arg. art. 1096 (3) Kodiċi Ċivili, u Giorgi, Obbligazioni, Vol. IV, § 297);

Issa, jirriżulta mill-provi li l-inkwilin tal-fond, għad li pprometta bosta drabi u għamel kemm sata' biex joħroġ mill-fond, ma rnexxielux, u lanqas jista' jiġi żgumbrat minħabba l-Liġi tal-Kera — ċirkustanza din li tirrendi l-adempiment tal-kondizzjoni indipendenti mill-volontà tal-partijiet, u tħalli dak l-adempiment għall-volontà ta' terza persuna li ma tistax legalment tiġi kostretta teżegwixxi dik il-kondizzjoni;

Illi xejn ma jiswa, kif jippretendi l-attur, li l-inkwilin għandu post ieħor f'San Pawl il-Baħar; għaliex, apparti ċ-ċokon ta' dak il-post, il-konvenut kien jista' joħorġu kieku l-post in kwistjoni kien għall-villeġġjatura, u mhux għar-residenza tiegħu normali kif inhu;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi mhux applikabili l-art. 1103 (1) Kodiċi Ċivili, u l-kondizzjoni ma tistax titqies bħala adempita, għaliex il-konvenut xejn ma għamel biex jimpedixxi l-avverament tagħha;

Illi lanqas ma tista' dina l-Qorti, skond l-art. 1101 Kodiċi ċitat, tipprefiġġi, għall-anqas f'dina l-kawża, żmien għall-eżekuzzjoni ta' l-imsemmija kondizzjoni; għaliex ma jirrikorrux, fil-każ in ispeċje, il-fattezzi u ċ-ċirkustanzi kontemplati f'dik id-dispożizzjoni;

Illi, għall-konsiderazzjonijiet premessi, ma għandux raġun l-attur jippretendi li hu kellu ta' biltors jagħmel din il-kawża biex ma jagħlaqx iż-żmien tal-konvenju; għaliex, skond l-art. 1407 fuq citat, "l-effett tal-wegħda tal-bejgħ jispiċċa jekk l-aċċettant, żmien tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun sata' jsir, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju, sabiex jagħmel il-bejgħ". Minn dan tinżel il-konsegwenza li dak iż-żmien għandu jibqa' sospiż, kif esprimiet ruħha l-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Carmelo Ellul vs. Raffaele Said ne.", deċiża fl-4 ta' Diċembru 1950, meta mill-konvenju jidher li dik kienet il-volontà tal-kontraenti u biex jiġu superati ostakoli komuni għaż-żewġ kontraenti u minnhom magħrufin — ċirkustanza din li tirrikorri fil-każ taħt eżami;

Illi għalhekk mhumiex rilevanti l-provi offerti mill-attur skond il-verbal fol. 11;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tillibera lill-konvenut "ab observantia"; bl-ispejjeż għall-attur.