4 ta' Diċembru, 1950.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Carmelo Ellul *versus* Raffaele Said pr. et ne.

Promessa ta' Bejgħ — Terminu tal-Validità Tagħha — Servitù — Ratifika — Terzi — Art. 1407, 1410 u 1470 tal-Kodiċi Ċivili.

Min jobbliga ruħu li jixtri fond bħala libera u frank, li wara jinstab li huwa suġġett għal servitù, ma jibqax marbut li jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ jekk dik is-servitù ma tiġix imneħħija sakemm jgħaddu tliet xhur minn meta sar il-konvenju tal-promessa ta' bejgħ. Malli jagħlqu dawk it-tliet xhur dik il-promessa titlef l-effikaċja tagħha, u x-xerrej jinsab maħlul minn kull obligu li jixtri dak il-fond.

Għax il-kliem tal-liġi, li t-terminu ta' tliet xhur għandu jibda jgħaddi minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, jekk ma jkunx ġie miftiehem terminu itwal, ma jfissirx li dak it-terminu ma jibdiex jgħaddi anki meta jkun hemm nuqqas jew ksur ta' obligazzjoni da parti ta' wieħed mill-kontraenti. Dak it-terminu għandu jiġi ritenut sospiż biss meta mill-konvenzjoni jidher li dik kienet il-fehma tal-kontraenti u biex jiġu superati ostakoli komuni għaż-żewġ kontraenti, u minnhom magħrufin.

Lanqas jiswa xejn il-fatt li dik is-servitù tiġi mneħħija wara l-għeluq ta' dawk it-tliet xhur; għaliex bl-iskadenza tat-terminu x-xerrej jinsab maħlul mill-obligazzjoni li kellu, u dak il-fatt posterjuri ma jistax jerġa' joħloq dik l-obligazzjoni li kienet tilfet l-effikaċja tagħha malli għalqu t-tliet xhur.

Ir-ratifika ma tippreġudikax id-drittijiet tat-terzi; u f'materja ta' kuntratti huwa "terz" kwalunkwe persuna barra mill-partijiet kontraenti u s-suċċessuri tagħhom b'titolu universali. Għaldaqstant, jekk it-tneħħija tas-servitù kienet tiddependi mir-ratifika ta' wħud

mill-proprjetarji tal-fond dominanti, dik ir-ratifika, li tkun saret bein il-renditur u dawk il-proprjetarji, ma toperax di fronti għax-xerrej, għax dan huwa terz f'dik ir-ratifika; u ma tippreġudikalux id-dritt li kien ġà akkwista bid-dekorriment tat-terminu fuq imsemmi, dak ċjoè li ma jersaqx għall-kuntratt tal-bejgħ.

Lanqas ma huwa ta' ġjorament għall-renditur il-fatt li skond il-liġi, meta wieħed jixtri fond bħala libera, u wara jsib li huwa suġġett għal servitù, jista' jitlob li jiġi riżolut il-bejgħ kemm il-darba l-renditur ma jilliberahx minn dik is-servitù; għax din il-liġi topera fil-każ ta' bejgħ li huwa ġà effettwat, u hija applikazzjoni tal-prinċipji li jirrigwardaw il-garanzija tal-pussess paċifiku; mentri fil-każ li jkun hemm biss promessa ta' bejgħ mhumiex applikabili dawk il-prinċipji, imma japplikaw dawk li jirregolaw il-kuntratti, skond liema prinċipji l-adempiment ta' l-obligazzjoni għandu jkun konformi għall-obligazzjoni.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn l-attur, wara li qal li bi skrittura tat-13 ta' Diċembru 1949, konservata għand in-Nutar Victor Bisazza, il-konvenut obliga ruħu li jixtri minn għandu d-dar Strada Santa Teresa, illum Saint Teresa Street, nru. 65, Kospikwa, bil-prezz ta' £3000, u bil-pattijiet l-oħra kollha riżultanti mill-imsemmija skrittura; u li l-konvenut qiegħed jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt, għax jippretendi li l-fond hu suġġett għal servitù, mentri din ġiet imneħħija b'kuntratt li sar għand in-Nutar Oscar Azzopardi fis-7 ta' Marzu 1950; talab li l-konvenut jiġi kundannat biex jaddivjeni għall-kuntratt tal-bejgħ tal-fond fuq imsemmi bil-kondizzjonijiet kollha stipulati b'l-imsemmija skrittura, fil-ġurnata, ħin u lok li jiġu ffissati mill-Qorti; u jiġu nominati nutar biex jippublika l-kuntratt u kuratúri biex jirrappreżentaw lill-kontumaċi. B'riżerva ta' drittijiet oħra, u bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-9 ta' Marzu 1950;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta'-konvenut, li ssottometta illi skond il-pattijiet tal-konvenju fuq imsemmi d-dar kellha tkun libera u franka, mentri nstab illi kienet suġġetta għal servitù ta' tieqa, u din is-servitù ma tneħħietx validament bil-kuntratt fuq indikat fl-attijiet tan-Nutar Oscar Azzopardi tas-7 ta' Marzu 1950; u għalhekk huwa mhux obligat jersaq għall-kuntratt;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri ta-konvenut, fejn jallega;

Illi d-dar in kwistjoni, li tinkera £18 fis-sena, ma tiswiex aktar minn £1000, mentri l-prezz konvenut huwa ta' £3000; u għalhekk, jekk qatt sir il-kuntratt, ikun suġġett għar-rexissjoni minħabba leżjoni; illi kawża ta' rexissjoni tal-kuntratt għandha tiġi kunsidrata bħala kawża ta' rexissjoni tal-konvenju wkoll, billi huwa inutili li jiġi publikat il-kuntratt definitiv u jsiru l-ispejjeż rilevanti tal-publikazzjoni, biex imbagħad il-kuntratt jiġi annullat;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1950, li biha ġew respinti t-talbiet ta' l-attur, mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż, bid-dritt tar-reġistru kontra l-attur; wara li kkunsidrat;

Illi l-fattijiet li taw lok għal din il-kawża huma fil-qosor dawn;

B'skrittura privata in data 13 ta' Diċembru 1949, l-attur ipprometta u obliga ruħu li jbiegħ lill-konvenut..........;

Wara li saret dik l-iskrittura ġie konstatat illi dik id-dar kienet suġġetta għal servitù ta' tieqa eżistenti fid-dar numru 2, Oratory Street, Cospicua, tħares fuq il-bejt tad-dar l-oħra. Dan huwa ammess mill-attur.............;

B'kuntratt in atti Oscar Azzopardi tas-7 ta' Marzu 1950, bejn l-attur u l-komproprjetarji ta'-fond dominanti u l-użufruttwarja ta' dak l-istess fond, kwantu għan-nofs indiviż tiegħu, dawna taw il-kunsens lill-attur biex jagħlaq bil-ġebel għas-spejjeż tiegħu t-tieqa fuq imsemmija fid-dar nru. 2, Oratory Street, b'mod li tispiċċa kull soġġezzjoni talvolta eżistenti fuq id-dar formanti l-oġġett tal-konvenju, u b'dan il-mod tispiċċa s-servitù ta' dik it-tieqa; u dana bil-patt u l-kondizzjoni illi, għas-spejjeż ta' l-istess attur, tinfetaħ tieqa oħra f'lok dik li kellha tingħalaq, fit-tarag tad-dar nru. 2, Oratory Street, għal fuq il-bejt ta' dik l-istess dar;

It-tieqa li kellha tingħalaq ġiet magħluqa u ġiet ukoll miftuħa t-tieqa l-oħra minflokha;

Fil-kuntratt fuq imsemmi Michael Galea, wieħed mill-komproprjetarji, deher ukoll għan-nom ta' ħutu William u John bil-promessa "de rato". Dina r-ratifika għadha sal-lum ma saretx;

Bl-ittra uffiċjali tad-9 ta' Marzu 1950, l-attur interpella lil-konvenut biex jara hux bi ħsiebu jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ: iżda, dana, bl-ittra uffiċjali tiegħu tat-13 ta' Marzu 1950, għarrfu li s-servitù ma ġietx validament imneħħija, billi jonqos il-kunsens ta' diversi komproprjetarji tal-fond dominanti, u għalhekk il-fond formanti l-oġġett tal-konvenju ma hux liberu u frank skond it-termini ta' dak il-konvenju;

Illi t-teżi tal-konvenut hija dik illi l-volontà tal-partijiet fil-konvenju msemmi kienet dik illi l-attur ibiegħlu, u huwa jixtri minnu għandu, fond — dak imsemmi fil-konvenju — liberu u frank, u għalhekk, ġa la darba fiż-żmien stabbilit għall-konklużjoni tal-bejgħ (żmien ta' tliet xhur stabbilit mil-liġi minn dak in-nhar li l-bejgħ setà' jsir, ġa la darba ma ġiex mill-partijiet miftiehem żmien itwal), il-fond ma kienx liberu u frank minħabba s-servitù fuq indikata, huwa mhux obligat aktar li jersaq għall-kuntratt, għaliex spiċċa, skond il-liġi, l-effett tal-promessa tiegħu li jixtri;

Illi ma jistax jingħad li fiż-żmien fuq imsemmi l-fond kien liberu u frank; għaliex is-servitù fuq imsemmija kienet għadha ma ġietx validament imneħħija, u lanqas sal-lum ma ġiet imneħħija, billi għad ma saretx ir-ratifika mill-imsemmijin William u John Galea; u kwindi ma jistax jingħad li hemm, għar-rigward ta' dawna, konvenzjoni biex tiġi mneħħija s-servitù, għaliex dawn għadhom ma tawx il-kunsens tagħhom, u ċertament ma hemmx konvenzjoni mingħajr il-kunsens;

Illi l-attur fl-ewwel lok jissottometti illi, billi r-ratifika għandha effett retroattiv għall-ġurnata li fiha tkun ġiet kontrattata l-obligazzjoni, meta dik ir-ratifika ssir ikollha titqies bħal kieku r-rinunzja għas-servitù saret fis-7 ta' Marzu 1950 — jum li fih sar il-kuntratt in atti Oscar Azzopardi fuq imsemmi;

"Illi l-awturi mhux kollha jaqblu dwar ir-retroattività tar-ratifika; iżda jaqblu li dina tipproduċi l-effett tagħha mingħajr preġudizzju tad-drittijiet tat-terzi; u fil-każ sotto eżami l-konvenut għandu jitqies bħala terz, u għalhekk ir-ratifika ma tippreġudikalux id-dritt li akkwista li jinħall mill-obligu li assuma in forza tal-konvenju fuq imsemmi, peress li spiċċa l-effett tal-promessa tiegħu li jixtri, u dan bid-de-

korrenza taż-żmien fuq imsemmi. Huwa veru dak li sottomessa l-attur, illi skond id-dottrina t-terzi li fil-konfront tagħhom ir-ratifika ma tswiex huma biss dawk li jippossjedu dritt reali fuq il-ħaġa li fir-rigward tagħha ssir ir-ratifika; dana huwa però veru f'materja ta' trasmissjoni ta' drittijiet reali, fuq liema materja kienu jittrattaw l-awturi msemmijin mill-attur fin-nota tiegħu fil-brani minnu ċitati, u f'materja ta' pubblicità ta' l-attijiet traslativi tal-proprjetà, imma mhux fil-każ preżenti; il-għaliex f'dan il-każ il-konvenut kien skond il-liġi obligat jixtri fond liberu u frank — dak formanti l-oġġett tal-konvenju — fi żmien tliet xhur, u ma kienx obligat jixtri dak il-fond soġġett għal servitù; u għalhekk, jekk għeluq iż-żmien tat-tliet xhur dak il-fond baqa' suġġett għas-servitù, huwa ma baqax obligat aktar li jixtrieh; u la darba dana l-obligu spiċċa, ma jistax jerġa' jitfaċċa mingħajr il-volontà tiegħu jekk is-servitù titneħħa;

Kieku kellu jiġi ritenut li l-konvenut baqa' obligat jistenna sakemm is-servitù titneħħa — fil-każ in ispeċje sakemm issir ir-ratifika — dana allura kien jiġi jfisser illi t-terminu stabbilit mill-liġi ma jiswa xejn, u illi huwa kien tenut jibqa' indefinitament marbut sakemm min kellu jagħmel ir-ratifika jiddeċidi li jagħmilha; u dan hu manifestament kuntrarju għal dak li trid il-liġi, kif teriħ bl-impożizzjoni ta' terminu relativament qasir għall-effett tal-promessa tal-bejgħ u tax-xiri fid-dispożizzjoni relativa. F'din il-materja, terz għandu jitqies kull min ma jkunx parti għall-kuntratt, u ma jkunx suċċessur b'titolu universali ta' xi waħda mill-partijiet;

Illi l-attur isostni wkoll illi ż-żmien ta' tliet xhur għadu ma għalaqx, anzi li lanqas ma beda jiddekorri, peress li għandu jitqies li jibda jiddekorri minn meta titneħħa s-servitù, l-għaliex minn dak in-nhar tista' tiġi effettwata l-vendita. Iżda lanqas d'na l-pretensjoni tiegħu ma tista' tiġi milqugħa; il-għaliex huwa ċar illi meta l-liġi tgħid li t-tliet xhur jiddekorru minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun seta' sar, ma tistax ma tirriferixxix ruħha għal xi ostakolu li jkun tali għaż-żewġ partijiet, u ċertament mhux għal ostakolu derivanti minn xi difett jew infrazzjoni ta' waħda mill-partijiet. U difatti l-attur jibbaża l-pretensjoni tiegħu fuq il-presuppost li l-partijiet kienu jafu li l-fond kien suġġett għas-servitù in kwistjo-

ni u ftehmu bejniethom li l-vendita kellha ssir meta dik is-servitù titneħħa; iżda dana l-ftehim ma jirriżultax, lanqas b'deduzzjoni;

Illi dana jwassal għall-konsiderazzjoni ta' żewġ pretensjonijiet oħra ta' l-attur. Waħda illi l-obbligazzjoni tal-konvenut li jixtri l-fond hija soġġetta għall-kondizzjoni sospensiva, peress illi kellu jixtri l-fond liberu, taħt il-kondizzjoni li titneħħa s-servitù, u għalhekk, la darba ma ġiex stabbilit terminu li fih l-event javvera ruħu, din il-kondizzjoni ma għandhiex titqies li ma seħħetx ħlief meta huwa żgur li l-kondizzjoni ma tavverax ruħha (art. 1101 Kodiċi Ċivili); l-attur għalhekk, peress li ma hemmx ċertezza li r-ratifika ma ssirx, jippretendi li l-konvenut għadu marbut, għaliex il-kondizzjoni li titneħħa s-servitù, skond dak li ntqal, ma għandhiex titqies li ma tneħħietx. Il-pretensjoni l-oħra ta' l-attur hija dik illi, peress li kellha titneħħa s-servitù, għandu jiġi ritenut li l-konvenut ried jagħti lill-attur żmien raġjonevoli biex ikun jista' jneħħi dik is-servitù, kif jidher ċar biżżejjed. Dawn l-allegazzjonijiet ta'-konvenut huma bażati fuq il-presuppost illi għandu jiġi ritenut illi l-konvenut obliga ruħu jixtri l-fond bil-kondizzjoni li titneħħa s-servitù li għaliha kien jaf li dak il-fond kien suġġett; iżda, kif ġa ngħad, dina l-kondizzjoni ma tirriżultax lanqas b'deduzzjoni. Jirriżulta invero illi l-konvenut obbliga ruħu li jixtri l-fond li, kif hu kien jaħseb, kien frank u liberu, u mhux fond soġġett għal servitù li kellha titneħħa biex meta jixtri l-fond ikun liberu minn dik is-servitù;

Illi però, anki kieku seta' jiġi ritenut li kien hemm dik il-kondizzjoni, il-konklużjoni ma kienetx tkun dik li fiha wasal l-attur, u dana tant fl-ewwel kemm fit-tieni ipotesi. U difatti, tant fl-ewwel kemm fit-tieni każ, għal dik il-konklużjoni hemm l-ostakolu taż-żmien. L-opinjoni ta' l-awtur ċitat mill-attur in sostenn tat-tieni obbjezzjoni tiegħu, ma tistax tiswa, għaliex, fost raġunijiet oħra, dak l-awtur kien qiegħed jirriferixxi ruħu għal meta ma jkunx ġie stipulat żmien għar-rimozzjoni ta' l-ostakolu, fil-waqt li fil-każ sotto eżami dejjem hemm iż-żmien stabbilit mill-liġi fl-imsemmija dispożizzjoni relativa għall-promessa tal-bejgħ u xiri, għal meta l-partijiet jonqsu li jistabbilixxu żmien itwal. L-istess jingħad għall-ewwel allegazzjoni ta'

l-attur, jiġifieri li l-obligazzjoni tal-konvenut ġiet kontrattata taht kondizzjoni sospensiva, billi lanqas f'dan il-każ ma jista' jiġi ritenut, kif l-attur jirritjeni, illi ma kienx hemm żmien stabbilit; u dana għaliex, jekk ma kienx hemm żmien stabbilit mill-partijiet, kien hemm iż-żmien ta' tliet xhur stabbilit mill-istess liġi appuntu għal meta ma jkunx ġie stabbilit mill-partijiet żmien itwal; u allura, la darba hemm żmien stabbilit — fil-każ dak stabbilit mill-liġi skond l-art. 1101 (1) ġà fuq ċitat — il-kondizzjoni titqies li ma seħħetx meta jagħlaq dak iż-żmien mingħajr ma l-event ikun ġara;

Ikkunsidrat fl-aħħarnett;

Illi l-ebda argument favur it-teżi ta' l-attur ma jista' jiftiehed mid-dispożizzjoni ta' l-art. 1470 tal-Kodiċi Ċivili, minnu nvokata. Skond dak l-artikolu, fil-każ tal-fond mibjugħ bħala ħieles minn servitù jew piż ieħor, jew f'każ ta' garanzija espressa tal-libertà tal-fond, il-kumpratur ma jistax jinħall jekk il-venditur ineħħi kull servitù jew piż ieħor. Issa, mentri f'dak il-każ hemm kuntratt ta' bejgħ diġà segwit, u għalhekk jopera̅w ir-regoli speċjali tal-garanzija tal-pussess paċifiku, fil-promessa tal-bejgħ dawk ir-regoli speċjali ma humiex applikabili; u, kif sewwa rrileva l-konvenut fl-imsemmija nota tiegħu, għandhom jiġu applikati l-prinċipji ġenerali tal-kuntratti, fost-hom illi l-adempiment għandu jikkorrispondi preċiżament għall-obligazzjoni, u kwindi, f'każ ta' difformità, il-kreditur għandu dritt jirrifjutah;

Għall-motivi fuq esposti, it-talbiet ta' l-attur ma jistgħux jiġu milqugħa, u għalhekk ma hemmx bżonn li l-Qorti tgħaddi għall-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjoni l-oħra sollevata mill-konvenut rigwardanti l-leżjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn irrespingiet id-domandi ta' l-attur u kkundannatu jħallas l-ispejjeż tiegħu u d-dritt tar-Reġistru, u tiġi konfermata għall-bqija, u konsegwentement jiġu akkolti dawk id-domandi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur jilmenta mis-sentenza appellata billi jippretendi li saret interpretazzjoni ħażina ta' l-artikolu 1107 u 1110 tal-

Kodiċi Ċivili, u hekk irriteniet illi ż-żmien preskritt għall-konklużjoni tal-bejgħ spiċċa, peress li s-servitù ma ġietx immeħħija minn fuq il-fond qabel ma għalaq dak iż-żmien;

Ikkunsidrat;

Illi l-imsemmi artikolu 1407, wara li fl-ewwel paragrafu jgħid li l-promessa tal-bejgħ mhix ekwivalenti għall-bejgħ, u li meta tiġi aċċettata ġġib fil-promittent l-obligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk dan ma jkunx jista' iżjed isir, l-obligu li jħallas id-danni lill-aċċettant, fit-tieni paragrafu jgħid hekk:— "L-effett ta' dina l-wegħda jispiċċa jekk l-aċċettant, fi żmien tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun seta' jsir, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju sabiex jagħmel il-bejgħ, kemm il-darba ma jkunx ġie miftiehem mill-partijiet żmien itwal";

Ikkunsidrat;

Illi bejn il-kontendenti saret l-iskrittura tat-13 ta' Diċembru 1949 (fol. 5), li bis-saħħa tagħha l-appellant ipprometta li jbiegħ lill-appellat............ Xi xahrejn wara li sar dak il-konvenju instab li dik id-dar kienet soġġetta għal servitù ta' tieqa, li tagħti............ Minħabba dik is-servitù l-appellat ma riedx jersaq għall-att skond l-imsemmi konvenju tat-13 ta' Diċembru 1949. Min-naħa l-oħra l-appellant jippretendi li dik is-servitù spiċċat u ġiet immeħħija bil-kuntratt li sar għand in-Nutar Oscar Azzopardi fis-7 ta' Marzu 1950 (fol. 8), innejn jidher............ Din ir-ratifika minn William u Carmela Galea saret fil-pendenza ta' dan l-appell............ mentri ma jirriżultax li sal-lum saret minn John Galea. Fid-9 ta' Marzu 1950 l-appellant interpella b'ittra uffiċjali lill-appellat biex jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ skond il-konvenju tat-13 ta' Diċembru 1949; iżda l-appellat, b'ittra uffiċjali oħra tat-13 ta' Marzu 1950 (fol. 7), irrifjuta li jersaq, billi l-fond ma kienx liberu u frank skond it-termini tal-konvenju, u billi s-servitù ma ġietx immeħħija validament għaliex kien jonqos il-kunsens ta' x'uħud mill-komproprjetarji tal-fond dominanti. Fuq dina r-risposta ġiet, fl-14 ta' Marzu 1950, preżentata dina ċ-ċitazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi s-servitù fuq imsemmija hija dritt indiviżibili għal-favur tal-fond dominanti; u biex tispiċċa u tiġi mneħħija, għandhom jirrinunzjaw għaliha l-proprjetarji kollha ta' dak il-fond.

Billi sa meta għaqu t-tliet xhur ta' wara l-konvenju mhux il-proprjetarji kollha kienu għamlu dik ir-rinunzja, l-appellat deherlu li, in bażi għad-dispożizzjoni fuq riportata tat-tieni paragrafu ta' l-art. 1407, huwa kien meħlus mill-obligu li jeraq għall-kuntratt, billi fit-terminu minn dik id-dispożizzjoni stabbilit il-fond ma kienx liberu u frank kif ġie lilu mibjugħ bil-konvenju tat-13 ta' Diċembru 1949;

Kontra dina l-pretensjoni tal-konvenut l-appellant ġieb il-quddiem żewġ obbjezzjonijiet, jiġifieri :— (a) Illi t-terminu ta' tliet xhur, stabbilit bl-imsemmi tieni paragrafu ta' l-art. 1407, kellu jibda jgħaddi minn meta l-fond ġie liberat mis-servitù, għaliex minn dak in-nhar il-bejgħ seta' jsir, billi l-promessa kienet li dak il-fond kellu jkun liberu u frank; (b) u illi r-ratifika li saret posterjorment għal dawk it-tliet xhur għandha effett retroattiv għal meta ġiet promessa bl-att li sar għand in-Nutar Oscar Azzopardi fis-7 ta' Marzu 1950;

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għall-ewwel obbjezzjoni ta' l-appellant, jingħad illi l-promessa ta' komprovendita jew hi magħmula b'terminu għall-effettwazzjoni tagħha. jew mingħajr terminu. F'dan l-aħħar każ, "purchè l'obbligazione non sia perpetua, l'ordinanza settima del 1868, all'articolo 1071 (il-lum 1407) ha stabilito il termine di tre mesi entro il quale l'accettante deve interpellare il promittente con atto giudiziario ad eseguirla, altrimenti l'effetto della promessa cessa" (Kollez. Vol. X, paġ. 182);

L-appellant isostni li skond l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, it-terminu ta' tliet xhur għandu jibda jgħaddi "minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun seta' jsir"; iżda dan ma jfissirx li dak it-terminu ma jibdiex jgħaddi meta, bħal f'dan il-każ, ikun hemm nuqqas jew ksur ta' l-obligazzjoni da parti ta' wieħed mill-kontraenti. Kieku kellu jiġi ritenut diversament, kien ikun kontra l-ispirtu evidenti tal-liġi, billi dak it-terminu jista' jibqa' sospiż indefinitivament; mentri l-liġi riedet tistabbilixxi terminu qasir ta' tliet xhur għa'l-validità tal-promessi ta' vendita. Dak it-terminu, għalhekk, għandu jiġi ritenut sospiż biss meta mill-konvenju jidher li dik kienet il-volontà tal-kontraenti. u biex jiġu superati ostakoli komuni għaż-żewġ kontraenti u minnhom magħrufin;

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għat-tieni obbjezzjoni ta' l-appellant, anki kieku kellu jiġi ritenut li r-ratifika saret mill-interessati kollha, it-teżi ta' l-appellant ma tistax tiġi milqugħa. Meta għalqu t-tliet xhur mill-jum tal-konvenju, u l-fond ma kienx aktar liberu u frank, bħal ma ġie promess f'dak il-konvenju, l-appellat sab ruħu meħlus mill-obligazzjoni tiegħu li jixtri dak il-fond (ara f'sens konformi sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Mejju 1927, in re "Vassallo vs. Galea Testaferrata", Kollez. Vol. XXVI—I—792). Ebda ratifika posterjuri ma setgħet terġa' torbloq dik l-obligazzjoni, li tilfet l-effikaċja tagħha bil-li meta saret dik ir-ratifika "res non adhuc integra" kienet. Kif sewwa sostna l-appellat, fil-materja tal-kuntratti "terz" huwa kwalunkwe persuna barra mill-partijiet kontraenti u s-suċċessuri tagħhom b'titolu universali; u għalhekk kwalunkwe ratifika li saret bejn l-appellant u l-proprjetarji tal-fond dominanti wara l-għeluq tat-terminu stabbilit mill-liġi għall-validità u effikaċja tal-promessa ma setgħetx tippreġudika d-dritt kweżit ta' l-appellat li jinħall mill-obligu tal-konvenju. Jekk dak id-dritt ta' l-appellat hux reali jew personali ma jistax ikollu ebda importanza, billi l-liġi (art. 1271 Kodiċi Ċivili) ma tagħmel ebda distinzjoni bejn dritt u ieħor meta tistabbilixxi illi d-drittijiet tat-terzi ma jistgħux jiġu preġudikati; u huwa kanoni fondamentali tal-liġi li "ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus";

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant ilmenta wkoll li l-Ewwel Qorti interpretat ħażin id-dispożizzjoni ta' l-art. 1410 tal-Kodiċi Ċivili. Evidentement huwa jrid jirriferixxi għall-art. 1470, billi fuq dan, u mhux fuq l-ieħor, jinsabu xi riljevi fis-sentenza appellata. Anki dana l-aggravju lamentat mill-appellant jirriżulta bla bażi, billi l-argument sussidjarju li l-appellant jiġbed mill-imsemmi art. 1470 mhux aċċettabili. Infatti, id-dispożizzjoni fih kontenuta tikkontempla l-każ ta' bejgħ li jkun ġa sar, u għalhekk huma applikabili r-regoli tal-garanzija tal-paċifiku pussess b'rigward speċjali għall-manteniment tal-kuntratti, li hu fl-interess publiku, mentri fil-każ ta' promessa ta' bejgħ dawk ir-regoli mhumiex applikabili, iżda għandhom jiġu ap-

plikati l-prinċipji ġenerali tal-kuntratti. Fost dawn il-prinċipji, kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, hemm dak li l-adempiment għandu jikkorrispondi preċiżament għall obligazzjoni; u għalhekk, f'każ ta' difformità, il-kreditur għandu dritt jirrifjutah;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta' -Maestà tar-Re fit-30 ta' Mejju 1950; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.