20 ta' Marzu, 1946.

Imhallef :

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Antonio Falzon *versus* Dr. Gaetano Borg Olivier

Promessa ta' Bejgh — Sit Fabbrikabbli — Terminu — Sospensjoni — Patt [illegible] [illegible] — Ċitazzjoni — Domanda Superfluwa.

F'kaž ta' promessa ta' bejgħ u xiri fejn l-oġġett tal-ftehim huwa sit fabbrikabbli, it-terminu ta' tliet xhur, fin-nuqqas ta' ftehim kuntrarju, ma jiġix sospiż sakemm l-akkwirent jottjeni minn għand l-awtorità l-permess meħtieġ biex huwa jkun jista' jibni fuq dak is-sit; u għalhekk iż-żerrej ma jistax jippretendi li ma jersaqx għall-kuntratt taz-ziri sakemm dak il-bini ma jkunx jista' jsir minħabba n-nuqqas ta' dak il-permess.

Patt simili, ta' sospensjoni ta' terminu legali, mhux patt inċidentali jew aċċessorju, imma patt sostanzjali; u għalhekk ma hux ammessa l-prova testimonjali biex jiġi pruvat dak il-patt meta ma ġiex inserit fil-kitba.

Meta fiċ-ċitazzjoni ssir talba għal dikjarazzjoni li ma hija ta' ebda riżultament utili, dik id-domanda hija superfluwa, u ma hemmx lok għad-deċiżjoni tagħha.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta illi l-konvenut, b'kirografu tal-5 ta' Novembru 1945 li jinsab għandu, obliga ruħu li jittrasferixxi lill-attur, bl-iskop tar-rikostruzzjoni tiegħu, il-fond San Ġiljan, li kien okkupat bil-fabbriki demoliti b'atti tal-gwerra, li kellhom il-bibien numri 119 u 120 fuq Strada Reale, u bieb bla numru fuq Grenfell Street; illi l-attur huwa obligat b'dak il-kirografu, għax aċċetta li jakkwista dan il-fond b'dan l-iskop u oġġett; illi għal dan l-oġġett u skop

tar-rikostruzzjoni, u *malgrado s-sollecitudini* ta' l-attur, *dan ghadu ma ottjeniex* il-permess relativ, u ghalhekk *il-fond* in kwistjoni ghad ma ghandux il-kwalitajiet involuti u rikjesti biex jifforma l-oggett tal-kuntratt skond *in-natura* u d-destinazzjoni tieghu, u ghalhekk it-terminu huwa sospiż bil-proceduri inizjati ghall-ottenimenti tal-permess tar-rikostruzzjoni tal-fond; illi l-konvenut, *bi protest* tal-31 ta' Jannar 1946, interpella lill-attur *li jaddivjeni* ghall-publikazzjoni tal-kuntratt *tat-trasferiment relativ indipendentement minn l-ottentiment tal-permess tar-rikostruzzjoni* tal-fond fuq imsemmi; *illi ghall*-iskop tal-publikazzjoni tal-kuntratt huwa neċessarju li l-oġġett tal-kuntratt jiġi definit fin-natura tieghu u fl-iskop prefiss mill-kontendenti, sija jekk it-terminu huwa *sospiż* bil-proċeduri ta' l-ottentiment tal-permess, sija jekk it-terminu baqa' korrenti; u talab li :— (1) jiġi dikjarat u deċiż illi t-terminu legali ghall-perfezzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment huwa sospiż bil-proċeduri ta' *l-ottenimeut tal-permess tar-rikostruzzjoni tal-fond*, fattur *determinanti* ta' l-oġġett tal-kuntratt skond *in-natura*, destinazzjoni u skop inerenti ghall-fond kif ghandu *jiġi trasferit*, u li fil-każ negativ jiġi deċiż illi l-attur ma ddekadiex middritt li jikkonstringi l-konvenut biex jaghmillu t-trasferiment; (2) li, ghall-fini ta' l-istess kuntratt, jiġi dikjarat u deċiż illi l-oġġett tal-kuntratt u l-iskop u kawżali tal-kontrattazzjoni huma t-trasferiment tal-fond demolit b'atti tal-gwerra fuq imsemmi, bid-drittijiet u bil-kreditu kontra l-War Damage Fund u Department ghar-rikostruzzjoni tieghu. Minghajr preġudizzju tad-dritt u azzjoni ta' l-attur li jeżerċita, wara l-publikazzjoni tal-kuntratt, l-azzjoni estimatorja jew redibitorja, jew azzjonijiet ohra legali lilu kompetenti fil-każi li jista' jinsab fihom, fil-każ illi d-domandi tieghu ma jiġux akkolti totalment jew parzjalment. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-kontroprotest ta' l-instanti tat-2 ta' Frar 1946, kontra l-konvenut inġunt biex jidher ghas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bl-imsemmi kirografu l-konvenut ipprometta li *jbiegh* lill-attur, li obbliga ruhu li jixtri, sit deskritt bhala "is-sit fabbrikabili f'San Ġiljan, tal-kejl ta' 170 qasba kwadra ċirka, fejn kienet mibnija d-dar numri 119 u 120, Main Street, San Ġil-

jan, li giet distrutta kompletament bil-ħidma tal-għadu". Il-pattijiet inseriti f'dan il-kirografu huma tlieta; il-prezz tal-bejgħ gie stabbilit fis-somma ta' £8,200; il-ħlas dovut mill-Gvern bis-saħħa tal-War Damage Ordinance 1943 kellu jigi konsegwit mix-xerrej, ħlief l-imgħax sa dak in-nhar tal-kuntratt, konsegwibili mill-bejjiegħ, jigifieri mill-konvenut; u l-ispejjeż kollha ta' l-att, kif ukoll id-dritt tal-medjatur, kellhom jitħallsu mix-xerrej. Patti oħra ma kienx hemm;

Illi l-attur f'din il-kawża qiegħed jitlob (1) illi jigi mill-Qorti dikjarat illi t-terminu għall-effettwazzjoni tal-bejgħ hu sospiż bil-proceduri ta' l-otteniment tal-permess tar-rikostruzzjoni tal-fond, u subordinatament (2) jigi dikjarat illi l-oggett tal-kuntratt u l-iskop u l-kawżali tal-kuntrattazzjoni huwa t-trasferiment ta' fond demolit b'atti tal-gwerra bid-drittijiet ta' kreditu taħt il-War Damage Ordinance;

Ikkunsidrat;

Illi l-ewwel domanda għalhekk tirrigwarda t-terminu li fih għandu jsir il-bejgħ effettiv;

Illi fil-kirografu fuq imsemmi l-partijiet xejn ma qalu dwar it-terminu li fih għandu jigi eżegwit dak li huma wegħdu. Peress li, kif inhu magħruf, għandu jitqies, meta l-partijiet ma jkunu qalu xejn in kuntrarju, li huma rrimettew ruħhom għal-ligi, għalhekk iż-żmien li fih il-bejgħ għandu jsir huwa dak ta' tliet xhur, skond it-tieni subartikolu ta' l-art. 1407 Kodiċi Ċivili, Kap. 23 Edizzjoni Riveduta;

Illi l-attur ma jikkontrastax dan, imma jsostni illi t-terminu hu sospiż minħabba li hu għadu ma ottjeniex, għad li replikatament talbu, il-permess meħtieg għar-rikostruzzjoni tal-fond fuq is-sit "de quo";

Ikkunsidrat;

Illi fil-kirografu ma hemm xejn dwar li t-terminu, stja pure udott mil-ligi, għandu jkun sospiż in pendenza tal-pratiki ma' l-awtorità amministrativa għall-otteniment tal-permess biex jista' jsir il-bini;

Illi l-attur issottometta li din is-sospensjoni titnissel mix-xorta stess tal-kuntratt, fis-sens li, galadarba huwa obliga ruħu li jixtri sit għall-bini, ma jistax jigi kostrett jagħmel l-att effettiv sakemm dan il-bini ma jistax isir minħabba n-nuqqas tal-permess meħtieg. Dwar din id-deduzzjoni ta' l-attur għan-

du jiġi osservat illi meta sar il-kirografu tal-konvenut hu ma setax ma kienx jaf, kif jaf kulħadd, illi fiż-żminijiet attwali, biex tista' ttella' bini, jeħtieġ il-permess tad-dipartiment tal-Gvern imwaqqaf sabiex jirregola l-andament progressiv tar-rikostruzzjoni postbellika. Intant ebda patt l-attur ma għamel dwar daqshekk fil-kirografu. L-attur ma jistax jgħid bir-raġun illi ċ-ċirkustanza li sal-lum għad ma ngħatax lilu l-permess biddlet in-natura tal-fond, għaliex dan baqa' l-istess minnu nnifsu fabbrikabili, u ma hemm ebda divjet li jiġi fabbrikat; biss, bħala kwistjoni ta' prijorità, il-permess għall-bini ma jistax jingħata għal issa. Lanqas jista' l-attur jippretendi li jiġi eżawdit, bħala xerrej, dwar ħaġa li hu kien jaf biha, li anzi, fiċ-ċirkustanzi attwali, hi notorja, ċjoè n-neċessità ta' l-otteniment tal-permess. Bl-istess mod li x-xerrej ma jistax ifittex għal vizji apparenti skond l-art. 1475 Kodiċi Ċivili, hekk ukoll hu ma jistax jippretendi ebda jedd meta tonqos (sija pure provviżorjament) xi ħaġa mill-kwalità tal-fond għar-raġuni li hu kien jaf jew seta' jkun jaf biha (ara sentenza ta' din il-Qorti, sedenti l-Imħallef L. Xuereb, "Desira vs. Calleja", 18 ta' Novembru 1870, fejn ġie ritenut illi l-artikolu fuq imsemmi, allura art. 1139, japplika anki għall-kwalità minbarra għall-vizzju tal-ħaġa, u dan fuq l-awtorità tat-Troplong hemm ċitat). Hu anki ta' min jirrifletti illi fil-kuntratti li fiċ-ċirkustanzi attwali qegħdin spiss isiru, fejn sid il-bini li waqa' bil-bombi, minflok jerġa' jtella' l-bini, ibiegħ is-sit u jċedi lix-xerrej id-dritt għall-ħlas taħt il-War Damage Ordinance, hemm żewġ aspetti, dak tas-sid li jrid jeħles mit-taħbit tal-bini, permessi, likwidazzjonijiet mal-War Damage Commission, eċċ., u dak tax-xerrej li jrid jidħol għal dan it-taħbit għall-finijiet ta' l-ispekulazzjoni tiegħu. Issa ma hux sewwa illi x-xerrej, li meta għamel l-att tal-konvenju kien jaf għal x'hix dieħel, jippretendi wara jirriversa l-konsegwenzi ta' parti minn dak it-taħbit fuq il-bejjiegħ, billi jgagħlu jistenna sakemm jiġu ottenuti l-permessi. F'kuntratti simili, li huma prodott "sui generis" taċ-ċirkustanzi tal-gwerra, kull parti qiegħda tieħu r-riskju tagħha, u ma għandhiex wara tipprova tgħabbi lill-parti l-oħra bir-riskju jew b'parti tar-riskju li ħadet hija, u li kienet taf li qiegħda tieħu. Nejn ma kien jimpedixxi lill-attur li jżomm dan il-patt u jinse-

rib fil-kirografu kieku ma riedx dan ir-riskju u kieku l-konvenut ried jaććetta li jikkuntratta b'dina r-riżerva;

Ikkunsidrat:

Illi għalkemm hu veru illi hadd ma jista' jigi kostrett jeżegwixxi wegħda ta' xiri, jekk ma hux sejjer igawdi l-haġa li sejjer jixtri, dana però hu veru biss meta n-nuqqas ikun "per causa imputabile a colui che ne ha promesso la vendita", kif osservat il-Qorti ta' l-Appell, "Portelli vs. Tabone", 28 ta' Marzu 1924, b'ċitazzjoni ta' diversi sentenzi preċedenti. F'dan il-każ l-attur ma jippretendix illi n-nuqqas ta' l-ottenimont tal-permess hu addebitabili b'xi mod għall-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi l-Imhallef sedenti ma hux ta' fehma illi għandhom jigu ammessi xhieda in prova tat-trattativi jew tal-konvenju stess, għaliex, kif osserva l-Imhallef Dr. Debono fil-kawża "Mangion vs. Briguglio", Kummerċ 4 ta' Jannar 1900, meta *l-partijiet jagħmlu att bil-miktub, wiehed għandu jippreżumi li* hmma dahhlu fih kull patt li riedu li jifforma parti mill-ftehim tagħhom. Patt simil, ta' sospensjoni tat-terminu tal-ligi, ma hux patt inċidentali jew aċċessorju, imma patt sostanzjali, u d'appju eċċezzjonali, u ma kienx jigi mholli fi ftehim verbali, imma kien jigi inkorporat fl-iskrittura li saret. Ladarba, meta l-partijiet ma jgħidu xejn dwar it-terminu, dan huwa ta' tliet xhur skond il-ligi, u bla ebda restrizzjoni, u japplika d-dispost ta' l-artikolu 1107 (2) Kodiċi Ċivili, għalhekk prova ta' patt verbali simili tkun inkonċiljabili ma' dak li johrog mis-skiet ta' l-iskrittura fuq daqshekk, għaliex tkun kuntrarja għad-dispost ta' dak l-artikolu.

Illi għalhekk ma hux wiehed minn dawk il-każijiet ta' eċċezzjoni għar-regola li kontra l-miktub ma hijiex ammessa l-prova testimonjali; għax din hi biss ammessa meta l-patt verbali jkun inċidentali u aċċessorju, u mhux inkonċiljabili mal-miktub (ara sentenza "Muscat vs. Fiteni", Appell 17, 1, 17). Din is-sentenza issa ċitata kienet *bażata prinċipalment fuq* l-insenjament tal-Powell; u appuntu fost id-deċiżjonijiet ċitati minn dak l-awtur hemm dik "Stowell vs. Robinson"........., fejn gie ritenut illi "the day appointed in a written contract for the performance of a certain act, such as the completion of purchase, cannot be altered by extrinsic evidence"; u f'dan il-

każ preżenti d-data ġiet fissata bil-fatt li fil-konvenju ma ġiex varjat it-terminu tal-liġi (Powell, page 194, note "m");

Ikkunsidrat kwantu għat-tieni domanda;

Illi din it-tieni domanda tirriżolvi ruħha f'dikjarazzjoni illi hija manifestament ożjuża. Infatti, hija tinkorpora ruħha f'dak li jirriżulta mit-termini tal-kirografu stess, illi ċjoè l-bejgħ hu ta' fond imwaqqa' b'effett ta' atti tal-gwerra b'ċessjoni tad-dritt tal-ħlas taħt il-War Damage Ordinance—fatt li ma hu bl-ebda mod kontestat mill-parti l-oħra. Ebda riżultament utili ma tista' ġġib lill-attur dikjarazzjoni ġudizzjarja li tirripeti sostanzjalment il-kliem tal-kirografu. Hu x'inhu l-oġġett, l-iskop u l-kawżali, jirriżulta mill-konvenju. Ġie sewwa deċiż (Qorti ta' Għawdex, 15 ta' Diċembru 1886, "Zammit vs. Masini", Giurisprudenza Giud. Cremona, art. 175, pagina 204) illi "è superflua la domanda quando non vi sia alcuna necessità che il fatto sia dichiarato dalla Corte, perchè risultante espressamente ed in chiari termini da un contratto. ...... la domanda superflua non è da decidere". L-istess prinċipju ġie stabbilit mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Cachia vs. Camenzuli", 9 ta' Lulju 1869, bil-kliem "Sono superflue le dichiarazioni domandate in una citazione, quando i fatti ai quali si riferiscono le stesse dichiarazioni non presentano alcuna difficoltà da richiedere l'ufficio espresso del giudice per la loro risoluzione, come quando tali fatti risultano manifestamente dai termini espressi degli atti pubblici prodotti in prova dallo stesso attore". Kif, f'dan il-każ, fejn l-istess attur fiċ-ċitazzjoni għamel riferenza għall-kirografu, u fin-nota tiegħu ta' rilievi fol. 10 qal illi "mill-kliem preċiż u espress tal-kirografu tal-bejgħ jirriżulta li l-oġġett tal-kuntratt huwa t-trasferiment ta' sit fabbrikabbli". F'każijiet simili s-superfluwità tad-domanda tirrendi l-intervent ta' l-Imħallef "officium non postulatum";

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad id-dikjarazzjoni kontenuta fl-ewwel domanda, bl-ispejjeż kontra l-attur; u

Kwantu għat-tieni domanda tilliberà lill-konvenut "ab observantia", minħabba li dik id-domanda hija superfluwa, bl-ispejjeż similment kontra l-attur.