1 ta' Lulju, 1946.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Maria Assunta Gatt et. *versus* Renato Ellul

Promessa ta' Bejgħ — Terminu — Sospensjoni — "Jus Superveniens" — Rekwiżizzjoni — Art. 1120 u 1407 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

L-effett tal-promessa ta' bejgħ jispiċċa jekk l-aċċettant fiż-żmien ta' tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' isir ma jinterpellax lill-promittent biex jersaq għall-att tal-bejgħ, kemm il darba ma jkunx ġie miftiehem żmien itwal.

Jekk il-ftehim isir bil-patt illi l-fondi għandhom jissewwew u jiġu rranġati minn kollox, it-terminu ta' tliet xhur jibqa' sospiż u jibda jgħaddi minn meta x-xogħlijiet ikunu tlestew.

Jekk ma kienx hemm ftehim f'kemm żmien kellhom jitlestew ix-xogħlijiet, l-aċċettanti ma jistax jippretendi li għandhom ikunu lesti fi żmien tliet xhur; jekk jidhirlu li qegħdin jieħdu żmien itwal minn dak li huwa raġonevoli, jista' jirrikorri l-Qorti għal prefissjoni taż-żmien. Jekk imbagħad ix-xogħlijiet jitlestew fil-mori tal-

kawża li waħda mill-partijiet taghmel kontra l-oħra, l-azzjoni tal-parti li trid iġġiegħel lill-oħra tersaq għall-kuntratt hija radikata bis-saħħa tal-"Jus Superveniens", salv xi temperament fil-kap ta' l-ispejjeż.

Il-fatt li l-fondi ġew rekwiżizzjonati fl-intervall bejn il-konvenju u l-kuntratt definittiv ma hux raġuni li tiġġustifika x-xoljiment tal-ftehim, avolja l-partijiet kienu ftehmu li l-fondi kellhom jiġu konsenjati mhux mikrija, jekk ma ġiex espressament miftiehem li l-ftehim jispiċċa f'każ ta' rekwiżizzjoni.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà tar-Re, fejn, wara li qalu li l-attur Beniamino Gatt, bħala mandatarju speċjali ta' martu, awtorizzat għal dana l-iskop bi skrittura tas-6 ta' April 1945 (dok. C), obbliga ruħu li jbigħ lill-konvenut, li obbliga ruħu li jixtri, l-utili dominju temporaneu għaż-żmien kollu li għad fadal ta' ċirka 70 sena,, u benefikati tal-fond numri 1 u 2, Belvedere Terrace, Sliema, soġġetti flimkien għaċ-ċens annwu u temporaneu ta' madwar 8s. pagabili lill-Kattidral, versu l-prezz komplessiv ta' £1425 u bil-kondizzjonijiet l-oħra stipulati fl-iskrittura privata datata 14 ta' April 1945 (dok. A), fosthom dik illi l-konsenja kellha ssir malli x-xogħlijiet ta' riparazzjoni li kienu ġew neċessitati fil-fondi in kwistjoni mill-ħidma tal-għadu, u li qegħdin in korso, jitlestew u l-fondi jiġu ristabbiliti fil-kondizzjoni tagħhom anterjuri għat-tigrif; u li non ostanti l-interpellazzjoni lilu magħmula bl-ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju 1945, il-konvenut baqa' ma resaqx għall-att tal-bejgħ opportun; talbu li, għar-raġunijiet fuq indikati, il-konvenut jiġi kundannat minn dina l-Qorti jaddivjeni għall-att ta' komprovendita ta' l-utili dominju temporaneu għaż-żmien kollu li fadal ta' ċirka 70 sena u benefikati tal-fondi numri 1 u 2, Belvedere Terrace, Sliema, kif soġġetti flimkien għal ċens annwu u temporaneu ta' ċirka 8s. pagabili lill-Kattidral, u a tenore tal-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmija skrittura privata ta' l-14 ta' April 1945 (dok. A), b'dana li r-riserva li l-konsenja ssir malli jiġu effettwati x-xogħlijiet kollha fuq imsemmija tiġi kunsidrata "ipso facto" ta' ebda effett u qisu qatt ma eżistiet jekk til-mori tal-ġudizzju preżenti jitlestew dawna x-xogħlijiet, u

prevja l-fissazzjoni tal-ġurnata, tal-ħin u tal-lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att u nomina ta' nutar u ta' kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk taċċedola tad-depożitu ta' l-24 ta' Mejju 1945 u ta' l-ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju 1945, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà tar-Re fis-7 ta' Mejju 1946, li biha ġew milqugħa t-talbiet ta' l-atturi u ġie ordnat illi l-kuntratt isir per mezz tan-Nutar Victor Bisazza f'waħda mill-Awli tal-Qrati Superjuri fit-23 ta' Mejju, fl-erbgħa ta' wara nofs in-nhar, u ġie nominat l-Avukat Dottor Carmelo Zammit bħala kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi; bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara illi dik il-Qorti kkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni illi meta saret iċ-ċitazzjoni ż-żmien ta' tliet xhur kien skada, illi, kif jidher ċar mill-iskrittura tal-konvenju, l-atturi kellhom jagħmlu diversi xogħlijiet ta' riparazzjoni ta' rilevanza fil-postijiet fil-kwistjoni. Fl-istess skrittura ma hemmx żmien stabbilit meta dawn ix-xogħlijiet kellhom jitlestew. Għalhekk it-terminu ta' tliet xhur għandu jiġi kunsidrat li baqa' sospiż sakemm jitlesta x-xogħol;

Fuq l-eċċezzjoni l-oħra, illi l-atturi kellhom ilestu x-xogħlijiet fit-tliet xhur tal-validità ta' l-iskrittura, illi, kif ġie fuq rilevat, la darba fl-iskrittura ma kienx hemm żmien stabbilit biex isiru x-xogħolijiet, il-konvenut, suppost l-atturi kienu sejrin idumu biex ilestu x-xogħlijiet iżjed minn żmien raġjonevoli skond iċ-ċirkostanzi attwali, kellu r-rimedju li jirrikorri għall-Qorti għall-prefissjoni taż-żmien (art. 1120 Kodiċi Ċivili). Il-pretensjoni tal-konvenut illi x-xogħlijiet kellhom isiru fi żmien tliet xhur hija għal kollox mingħajr bażi. Anzi, kif ġie fuq rilevat, dana t-terminu għandu jiġi ritenut bħala sospiż minħabba x-xogħlijiet li kellhom isiru u li kellhom jieħdu wisq iżjed minn tliet xhur. Il-konvenut kien persważ b'dan, tant illi waqt it-trattazzjoni tal-kawża xejn ma qal la in rigward għal dina l-eċċezzjoni kemm għal dik ta' qabel;

Illi l-konvenut insista biss għar-riżoluzzjoni tal-konvenju peress illi l-postijiet ġew rekwiżizzjonati, u skond l-iskrittura

huwa kellu jeħodhom mhux mikrija;

Illi skond l-iskrittura l-atturi obligaw ruħhom illi jikkonsenjaw lill-konvenut il-postijiet mhux mikrija. Fil-fatt huma tawh il-fakoltà illi waqt ix-xogħlijiet ikun jista' jikrihom, u l-konvenut kellu domandi għal dan il-fini, u daħħal nies biex jarawhom. Xehed illi kellu offerti tajbin, però mħabba l-liġi fuq il-kera ma setax jaċċettahom. Xehed illi huwa ried jispekulahom, u jsib lil xi ħadd illi riedhom għalih u jbigħhomlu. Fl-intervall ġew rekwiżizzjonati minn għand il-Housing Commissioner. Meta saret l-iskrittura kien hemm il-liġi li tawtorizza r-rekwiżizzjoni, u kienet magħrufa minn kulħadd. Għalhekk, suppost l-konvenut ried illi l-postijiet ma jkunux rekwiżizzjonati, imissu għamel espressa konvenzjoni. Però fil-fatt il-konvenut kellu f'idejh materjalment il-postijiet malli sar il-konvenju, tant illi l-ordni tar-rekwiżizzjoni sar lilu. Suppost sar il-kuntratt tal-bejgħ, l-istess ħaġa kienet tissuċċiedi, u għalhekk il-konvenut ma jistax jgħid illi sofra xi danni minħabba l-att ta' l-atturi. Għalhekk il-konvenut ma jistax jippretendi illi jxolji l-konvenju għaliex il-fondi ġew rekwiżizzjonati;

Illi waqt il-kawża l-konvenut ippretenda wkoll illi l-atturi ma għamlux ix-xogħlijiet kollha li kienu obligaw ruħhom jagħmlu fil-fondi. Però jriżulta illi dawn ix-xogħlijiet il-lum saru.......... Suppost hemm xi xogħlijiet li ma sarux, il-konvenut ma jistax jitlob ir-riżoluzzjoni tal-konvenju, imma kien ikollu dritt illi jikkostringi lill-atturi li jagħmluhom, jew li jiġi awtorizzat li jagħmilhom spejjeż tagħhom. Jekk hemm xi xogħlijiet illi skond il-ftehim kellhom isiru, tagħmillu riserva;

Illi minn dak li l-Qorti setgħet tara, il-konvenut ried jerġa' lura mill-konvenju għaliex deherlu illi l-prezz miftiehem huwa iżjed milli ħaqqhom il-fondi. Però l-uniku rimedju f'dan il-każ huwa meta jkun hemm leżjoni skond il-liġi, u dan ma huwiex il-każ;

Illi għalhekk it-talbiet huma infondati;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li dik is-sentenza tiġi revokata, u li t-talbiet ta' l-atturi jiġu respinti; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant kontra s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti ġieb 'il quddiem dawn l-aggravji :— (1) Li huwa ma setax jiġi kundannat jersaq għall-kuntratt biex jixtri l-fondijiet imsemmijin fiċ-ċitazzjoni għaliex meta saret dik iċ-ċitazzjoni t-terminu tal-konvenju kien diġà skada; (2) Li l-atturi ma kienux missħom ix-xogħlijiet fil-perijodu tal-validità ta' dak il-konvenju; (3) Li l-fondi fuq imsemmijin ġew rekwiżizzjonati u għalhekk l-appellati ma jistgħux ikomplu l-obbligu minnhom assunt li jagħtuh il-fondi mhux mikrija:

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata ta' l-14 ta' April 1945 (fol. 6) l-appellant obbliga ruħu li jixtri u l-appellati obbligaw ruħhom li jbiegħulu l-utili dominju temporanju tal-fondijiet imsemmijin fiċ-ċitazzjoni taħt dawn il-kondizzjonijiet, fost oħrajn, hemm stipulati :— (a) li dawk il-fondi kellhom jiġu kunsinjati lill-appellant "mhux mikrija"; (b) li l-istess fondi kellhom jiġu kunsinjati lill-appellant "kif kienu qabel ma ġew milqutin mill-qilla tal-għadu, jiġifieri l-postijiet ikunu rranġati bil-lest minbarra l-ħġieġ". Barra minn dan ġie dikjarat li l-appellant kien qiegħed jixtri l-imsemmijin postijiet biex jispekulahom, u l-istess appellant ġie mogħti l-permess li jista' jikrihom minn dak in-nhar stess tal-konvenju, li, kif diġà ingħad, ġie magħmul fl-14 ta' April 1945:

Ikkunsidrat;

Illi l-ewwel gravam ta' l-appellant jinsab bażat fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1107 (2) tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi li l-effett tal-promessa tal-bejgħ jispiċċa jekk l-aċċettant, fi żmien tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' isir, ma jinterpellax b'att ġudizzjarju lill-promittent biex jersaq għall-bejgħ, kemm il-darba ma jkunx ġie miftiehem mill-partijiet żmien itwal. L-appellant jippretendi li dak it-terminu ta' tliet xhur kien għadda meta ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni billi l-konvenju rigward il-promessa tal-bejgħ sar tliet xhur u ħamsa u għoxrin ġurnata qabel:

Ikkunsidrat;

Illi bl-iskrittura fuq imsemmija l-appellati obbligaw ruħhom li jikkonsenjaw il-postijiet lill-appellant kif kienu qabel ma ġew milqutin mill-bombi tal-għadu u meta jkunu rranġati minn kollox, barra mill-ħġieġ. Dan l-obbligu kien jimporta li l-bejgħ kellu jsir malli jitlestew dawk ir-riparazzjonijiet u mhux qabel. Għalhekk, sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li ritteniet li t-terminu ta' tliet xhur kontemplat fid-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija baqa' sospiż u kellu jibda jgħaddi minn meta x-xogħlijiet ikunu lesti. Dawk ix-xogħlijiet, sal-dawk li jingħad iżjed 'il quddiem, ġew terminati ma' tul il-kawża u għalhekk ma jistax jingħad li t-terminu ta' tliet xhur kien għadda meta ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi kwantu għat-tieni gravam, fil-ftehim li sar bejn il-kontendenti bl-iskrittura fuq imsemmija ma ġie stabbilit ebda żmien li fih l-appellati kellhom ilestu x-xogħlijiet u għalhekk il-pretensjoni ta' l-appellant li dawk ix-xogħlijiet kellhom ikunu lesti fi żmien tliet xhur tirriżulta mingħajr bażi. Jekk l-appellant deherlu li l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet kien qiegħed jiġi impjegat żmien iżjed minn dak raġjonevoli, huwa kellu r-rimedju li jirrikorri lit-tribunal għall-prefissjoni taż-żmien, skond id-dispożizzjoni ta' l-art. 1120 tal-Kodiċi Civili;

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta mill-provi li wieħed mill-postijiet ġie rekwiżizzjonat fl-14 ta' Mejju 1945 (fol. 15), u għalhekk l-appellant jippretendi li huwa ma jistax jiġi mġiegħel jersaq għall-att tal-bejgħ billi l-postijiet kellhom jiġu lilu konsenjati "mhux mikrija", u billi, imħabba dik ir-rekwiżizzjoni, huwa ma kienx jista' jispekulahom u kien jonqos għalhekk l-iskop da parti tiegħu biex jixtri dawk il-postijiet. Huwa veru li l-appellati obbligaw ruħhom li jikkonsenjaw il-postijiet mhux mikrija, kif huwa wkoll veru li biex isehħu dak l-obbligu tagħhom kienu żvestew ruħhom mid-dritt li jikru l-postijiet wara li sar il-konvenju, u taw dak id-dritt lill-appellant; iżda dak l-obbligu tagħhom ma jistax jiġi estiż raġjonevolment għall-każ ta' rekwiżizzjoni, li qatt ma setgħet tiddependi mill-volontà tagħhom. Infatti, kieku l-kontendenti riedu jipprevedu anki l-każ ta' re-

kwiżizzjoni, huma kienu jsemmuh espressament, u ma jistax jiġi ammess li l-appellant ma setax jipprevedi dak il-każ, billi huwa ġeneralment magħruf illi mħabba l-iskarsezza ta' djar ir-rekwiżizzjoni ta' postijiet malli jiġu riparati hija ħaġa magħrufa lil kulħadd, u speċjalment lill-proprjetarji bħal ma hu l-appellant. Barra minn dan, bħal ma ammetta l-istess appellant, huwa kellu qabel ir-rekwiżizzjoni offerti tajbin, li ma aċċettax imħabba l-liġi tal-kera, u anki bil-fatt tar-rekwiżizzjoni l-appellant mhux sejjer idaħħal kera inqas minn dak li huwa xieraq. Huwa fatt li kieku ma kienx hemm dak l-ordni tar-rekwiżizzjoni, l-appellant ikun jista' jġib prezz akbar kieku kellu jbiegħ il-postijiet lil nies li huma bla dar u li jridulhom biex imorru joqogħdu fihom; iżda dan id-dannu li jista' jsofri mhux dovut għall-fait ta' l-appellati, u ma għandux jinkolpa ħlief lilu nnifsu jekk huwa ma kienx tant kawt biżżejjed u ma pprevediex ukoll il-każ ta' rekwiżizzjoni meta ffirma l-iskrittura ta' l-14 ta' April 1945;

Ikkunsidrat;

Illi ma hemmx kuntrast bejn il-kontendenti li meta bdiet din il-kawża ma kienux lesti x-xogħlijiet. L-appellant għadu jinsisti li fadal xi xogħlijiet xi jsiru; iżda l-Qorti hija soddisfatta li dawk ix-xogħlijiet saru, u jekk hemm xi ħaġa żgħira li fuqha l-kontendenti ma jaqblux, u li l-appellant jippretendi li ma saretx sewwa, jew li għandha ssir skond in-nota tiegħu fil-fol. 58 tal-proċess, qiegħda ssir riżerva a favur tiegħu għal kull dritt li jista' jkollu kontra l-appellati, jekk u skond il-liġi;

Ikkunsidrat;

Illi bil-fatt li dawk ix-xogħlijiet ġew kompletati ma' tul il-kawża l-azzjoni tiegħu radikata tajjeb bħala effett tal-"jus superveniens"; iżda hemm lok ta' temperament fil-każ ta' l-ispejjeż fis-sens infraskritt;

Għaldaqshekk;

Tikkonferma fil-meritu s-sentenza appellata, u għalhekk tirrespinġi l-appell relativ, u tordna li l-kuntratt ordnat........ L-ispejjeż taż-żewġ istanzi ma għandhomx jiġu taxxati bejn il-kontendenti, iżda d-dritt tar-reġistru għandu jitħallas mill-konvenut appellant. U f'dan is-sens limitat rigward il-kap ta'

l-ispejjeż tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà tar-Re fis-7 ta' Mejju 1946.