16 ta' Novembru, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M. LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Carmelo Agius

versus

Carmelo Fenech

Att ta' Konvenju — Enfitewsi — Terminu — Art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili.

Meta jsir att ta' konvenju li jkollu bħala oġġett tiegħu l-konċessjoni ta' fond b'titolu ta' enfitewsi, jew subenfitewsi, it-terminu ta' tliet xhur preskritt mil-liġi għall-validità tiegħu mhux applikabbli.

Jekk mbagħad l-operazzjoni kontemplata mill-partijiet mhix dik ta' konċessjoni enfitewtika jew subenfitewtika, imma dik ta' bejgħ ta' utili dominju, u fl-att tal-konvenju ma jkunx ġie stipulat terminu, vwoldiri illi l-partijiet riedu jirrimettu ruħhom għal-liġi, u allura t-terminu ta' tliet xhur jibda jgħaddi minn meta l-kuntratt definittiv jista' jsir.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta' Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li jippremetti illi l-konvenut kien għamel konvenju miegħu li bih huwa obliga ruħu li jittrasferilu b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa biċċa art fabbrikabbli l-Gżira Cuschieri Street, tal-kejl superfiċjali ta' 31½ qasab kwadri; u illi, in vista ta' dan il-konvenju, hu lesta l-pjanti għall-bini ta' dik l-art u għamel diversi xogħlijiet biex lesta l-art għall-bini, inkluż il-qtugħ tal-blat, tneħħija ta'

materjal u kommunikazzjoni tad-drenaġġ; u illi l-kuntratt definittiv ma sarx għaliex il-konvenut kien qal li kien hemm xi diffikultà għaliex ma kienx għadu akkwista l-intier tal-art, u dan l-aħħar huwa ttrasferixxa l-art lil ħadd ieħor; u illi hu għalhekk sofra danni konsistenti fl-ispejjeż li għamel għall-pjanti u xogħlijiet fuq imsemmijin, u fix-xogħol tiegħu personali li ħa ħsieb l-istess xogħlijiet, kif ukoll fl-imgħaxijiet ta' flus li ħallas; jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, il-konvenut ikun kundannat iħallsu, in linea ta' danni, l-ammont li jiġi likwidat minn din il-Qorti għall-ispejjeż, servizzi personali u mgħaxijiet kif fuq spjegat, in konnessjoni ma' dik il-biċċa art. Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Ottubru 1960, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-27 ta' Frar 1962, li biha ddeċidiet billi, wara li ddikjarat lill-attur dekadut mid-dritt li jeżerċita l-azzjoni proposta bl-att taċ-ċitazzjoni, u li għalhekk l-istess azzjoni hija inammissibbli, illiberat lill konvenut mid-domanda tal-istess attur; bl-ispejjeż. Dik il-Qorti kkunsidrat:—

Illi mill-provi jirriżulta li xi sebgħa snin ilu bejn il-kontendenti kien sar att ta' konvenju li bih il-konvenut obliga ruħu li jittrasferixxi b'titolu ta' subenfitewsi lill-attur, li aċċetta, il-biċċa art fabbrikabbli ndikata fiċ-ċitazzjoni. Kif tlestiet il-konvenzjoni, l-attur ipprepara l-pjanti għall-bini ta' dik l-art u għamel xi xogħol biex ilesti l-art għall-bini, u hekk, malli jsir il-kuntratt, ikun jista' jipproċedi għall-kostruzzjonijiet edilizji. Però ġara li mir-riċerki li saru ġew riskontrati xi diffikultajiet biex ikun jista' jsir il-kuntratt, fis-sens li l-akkwist ta' dik l-art da parti tal-konvenut ma kienx għal kollox regolari, u l-attur ġie konsultat biex ma jaddivjenix għall-kuntratt definittiv qabel ma l-pożizzjoni tal-konvenut tiġi regolarizzata. Għalhekk l-att ta' konvenju msemmi ma ġiex segwit bil-kuntratt definittiv, u l-operazzjoni spiċċat fix-xejn; tant li l-attur u anki l-konvenut, ħallas l-ispejjeż li kienu saru tar-riċerki u tal-att tal-konvenju, u dan l-att ġie mqatta'. L-attur jgħid li

hu kien osserva lill-konvenut li kien għamel ħafna spejjeż, u li meta staqsieh x'kien ser jagħmel il-konvenut ftiehem miegħu verbalment li, meta l-pożizzjoni tiegħu tkun regolarizzata, hu jittrasferilu l-art. Jirriżulta li l-konvenut ittrasferixxa l-art lil ħadd ieħor fil-15 ta' Lulju 1960 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius, u għalhekk l-attur qiegħed jitlob li l-konvenut iħallsu, in linea ta' danni, l-ispejjeż kollha li hu jippretendi li sofra minħabba li l-konvenut ma addivjeniex għall-kuntratt tal-bejgħ kif kien ipprometta u obliga ruħu li jagħmel fl-imsemmi att ta' konvenju;

Illi d-domanda tal-attur ma tistgħax tiġi milqugħa. L-ewwelnett, jiġi rilevat li, kuntrarjament għal dak li jingħad fiċ-ċitazzjoni, ma kienx il-konvenut li sab id-diffikultà li jersaq għall-kuntratt definittiv, imma kien l-attur, fuq konsult li rċieva, li deherlu li ma kellux jaddivjeni għal dak il-kuntratt. Mhux biss imma ħallas lil min ikkonsultaħ u wera li l-operazzjoni ġiet terminata; tant li l-att tal-konvenju li kien għamel ġie distrutt. Oltre dan, kif jirrikonoxxi l-attur stess, dak il-konvenju, minn meta sar xi sebgħa snin ilu qatt ma ġie prorogat bil-miktub, anzi, kif ġa ssemma, ġie distrutt, kif jidher, a rikjesta tal-attur. Kwindi josta' għall-pretensjoni tal-attur id-dispost tal-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili, bħal ma jeċċepixxi l-konvenut; ċjoè l-effett tal-promessa ġa magħmula mill-konvenut b'dak l-att ta' konvenju spiċċa, billi l-attur ma nterpellax ġudizzjarjament lill-konvenut fi żmien utili, ta' tliet xhur, biex jaddivjeni għall-kuntratt definittiv tat-trasferiment favur tiegħu ta' dik l-art jew biex iħallsu d-danni minnu pretiżi. Dik l-interpellazzjoni għamilha biss fit-8 ta' Ottubru 1960, snin wara li sar l-att tal-konvenju;

Illi l-attur jissottometti illi d-dispożizzjoni tal-liġi msemmija hija limitata għall-promessa ta' bejgħ, ta' xiri, u ta' tpartit u ma tistgħax tiġi estiża biex tikkomprendi wkoll promessi ta' trasferimenti jew ta' obligazzjonijiet oħra, bħal ta' konċessjoni enfitewtika jew subenfitewtika. Din is-sottomissjoni mhix sostenibbli. Kif irriteniet din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 1935 in re "Debono vs. Coleiro", b'konferma tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Novembru 1935, ma hemm ebda raġuni għaliex id-dispożiz-

zjoni tal-liġi msemmija ma għandhiex tiġi applikata anki għall-promessa ta' enfitewsi jew subenfitewsi;

Illi għalhekk l-attur iddekada mid-dritt li jeżerċita l-azzjoni minnu proposta kontra l-konvenut; u darba li l-Qorti ġiet għal din il-konklużjoni, ma hemmx lok ta' pronunzjament fuq it-talba tal-attur minnu avanzata bir-rikors tas-6 ta' Frar 1962;

Rat in-nota tal-appell tal-attur fol. 64, u rat fil-fol. 65 il-petizzjoni tiegħu, li bha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u li tiġi milqugħa l-istanza, billi jiġu likwidati d-danni riżarċibbli lilu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mix-xhieda tax-xhud Goffredo Schembri Adami fol. 14 u fol 84, mhux sostanzjalment kontraddetta minn provi oħra, u fl-irreperibbilità jew komunkwe improduċibbilità minħabba distruzzjoni, tal-kirografu li fih ġiet inkorporata l-konvenzjoni in kwistjoni, donnu wieħed għandu jiġi għall-konklużjoni li l-operazzjoni kienet mhux ta' promessa ta' bejgħ tal-utili dominju tal-art "de qua", iżda ta' promessa ta' konċessjoni subenfitewtika. Del resto, l-istess konvenut fid-dikjarazzjoni tiegħu fol. 5 ddikjara li l-art kellha tiġi konċessa b'titolu ta' subċens. F'dan il-każ, skond il-ġurisprudenza anki reċenzjuri ta' din il-Qorti (ara App. "Virginia Mercieca vs. Victor Lowell', 2 ta' April 1962) it-terminu ta' tliet xhur kontemplat fl-art. 1407 Kap. 23 Ediz. Riv., invokat mill-konvenut, ma hux applikabbli. Biex jaffronta din is-sitwazzjoni, l-appellat issolleva, fol. 85, il-preskrizzjoni kwinkwennali. Mix-xhieda tal-istess Schembri fol. 14, oltrekkè tal-konvenut fol. 9, jidher li l-iskrittura saret bejn il-1953 u l-1954, u għalhekk, meta saret mill-attur l-ittra uffiċjali tat-8 ta' Ottubru 1960 kienu għaddew ħames snin. Iżda l-preponderanza tal-provi turi li l-preskrizzjoni kwinkwennali ġiet interrotta mill-promessi ripetuti tal-konvenut li hu kien sejjer jagħmel in-negozju

favur l-attur appena jirregolarizza l-provenjenza tal-art mal-awturi tiegħu. Tant jirriżulta, mhux biss mix-xhieda tal-attur fol. 29, u mix-xhieda tan-Nutar Dottor Cassar fol. 27, imma anki mix-xhieda tal-istess konvenut fol. 77. Dawn il-promessi jekwivalu għar-rikonoxximent tad-dritt tal-attur, u għandhom għalhekk effett interruttiv;

Iżda anki kieku, biex tittieħed l-ipotesi kaldeġġjata mill-appellat, kellu jingħad li l-konvenju kien ta' bejgħ tal-utili dominju, u mhux ta' subenfitewsi, il-konklużjoni tkun l-istess. Jirriżulta, infatti, mill-provi li terminu f'dak il-konvenju ma ġiex fissat (xh. konvenut fol. 77 u xh. attur idem et seq.). Jirriżulta wkoll li l-att effettiv ma setgħax isir minħabba li l-konvenut ma kellux titolu tajjeb għall-art intiera. Issa, ġie deċiż minn din il-Qorti in re "Debattista vs. Mallia", 16 ta' Ġunju 1961, illi meta ma jiġix stipulat terminu allura vwoldiri li l-partijiet irrimettew ruħhom għal-liġi; u skond l-art. 1407 fuq ċitat it-terminu ta' tliet xhur jiddekorri minn dak inhar li l-bejgħ jista' jsir, u hu ntuwittiv li l-bejgħ ma setgħax isir qabel ma l-konvenut ikun irregolarizza l-pożizzjoni tiegħu. Flok għamel dan, il-konvenut, non kuranti tal-impenn li kellu mal-attur, ittrasferixxa lil ħadd ieħor iż-żewġ terzi ta' din l-art, li għalihom it-titolu tiegħu kien tajjeb, bl-att fol. 44 tal-15 ta' Lulju 1960, bi prezz li evidentement kien jikkonvenilu aktar milli kien it-tornakont tiegħu bl-operazzjoni mal-attur. B'dan il-mod il-konvenut irrenda hu stess mhux aktar attwabbli dak it-terminu, billi ssovverta l-konvenzjoni stess;

Għalhekk salva l-kwistjoni tal-"an" u tal-"quantum", il-konvenut għandu jiġi dikjarat responsabbli tad-danni minħabba li hu kiser b'fatt tiegħu l-obligu li assuma versu l-attur. Hu spedjenti li l-kwistjoni tad-danni tkun investita mill-Ewwel Qorti;

Għalhekk tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tipprovvedi f'dan l-istadju fuq l-istanza billi tiddikjara l-konvenut responsabbli tad-danni għar-raġuni ndikata fiċ-ċitazzjoni; u tirrimetti l-kawża lill-Ewwel

Onorabbli Qorti sabiex din tinvesti u tiddeċidi l-inċident tad-danni;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut appellat.