8 ta' Ġunju, 1964

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can, LL.D.

George Xuereb

versus

Carmelo Pace

Skond il liġi hu permess li wieħed jobbliga ruħu għal-ħaġa li għandha tiġi eżegwita minn ħaddieħor: iżda dik l-obbligazzjoni hi vinkolanti "inter contraentes", u ikollha kwindi effett legali biss, jekk tiġi ratifikata minn dik il persuna l-oħra li tista teżegwiha: jekk dik il persuna ma tirrikonoxxix dik l-obligazzjoni l-istess tibqa mingħajr effett.

Ir-ratifika ma tistax issir taċitament, għax dejjem jeħtieġ l-att pubbliku f'każ simili.

Hu ormaj paċifiku fil-ġurisprudenza li meta wieħed għandu motiv ġust biex jirriselixxi minn dik il-promessa, ma tistax

il parti l-oħra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv, wara li jkun skada ż-żmien tal-promessa, tobbligah jeżegwiha. ... ...

PROMESSA TA' XIRI — PROMESSA "DE RATO" — RATIFIKA — ART. 1042 KODIĊI ĊIVILI.

Il-Qorti, Rat l-att taċ-ċitazjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-attur wara li ppremetta li l-konvenuti obbligaw ruħhom li jixtru mingħand l-attur it-terran numru tlieta u disgħajn (93) Azzopardi Street, Marsa, sottopost għall-bini ta' l-attur u miegħu għandu dranaġġ komuni u l-ilma tax-xita tal-fond sovrastanti jaqa fil-bitħa tat-terran in kwistjoni li għandu wkoll servitu ta' twieqi li jħarsu ġol-bitħa, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' żewġ liri (£2.0.0) fis-sena ċens perpetwu, u dana bil-prezz ta' tmien mija u ħamsin lira (£850) u bil-kondizzjonijiet l-oħra kollha ndikati fil-konvenju tat-tmienja (8) ta' Mejju, 1961, li kopja tiegħu tinsab annessa maċ-ċitazjoni u li l-konvenuti, nonostante li ġew interpellati uffiċjalment b'ittra uffiċjali tas-seba (7) ta' Awissu, 1961, naqsu li jaddivienu għall-pubblikazjoni tal-kuntratt relativ — promessa kull dikjarazjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun — talab li l-konvenuti jiġu kundannati li jaddivienu għall-pubblikazjoni ta' l-att tat-trasferiment tat-terran numru tlieta u disgħin (93) Azzopardi Street, Marsa, fuq imsemmi billi jiġi nominat Nutar biex jippublika l-att ta' trasferiment u kuraturi biex jirrappresentaw il-kontumaċi fuq l-istess att. Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-seba (7) ta' Awissu, 1961;

Rat in-nota ta' l-eċċezjonijiet tal-konvenuti li biha qalu li:—

1. Id-domanda attriċi hija nfondata billi l-attur mhux f'posizzjoni li jibiegħ il-fond intier b'titolu ċert;

2. Subordinatament li il-prezz stipulat fil-konvenju kien ta' tmin mija u ħamsin lira (£850.0.0) u mhux ta' elf tmien mija u ħamsin lira (£1850.0.0); b'riserva ta' eċċezjonijiet oħra;

Rat il-verbal tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru, 1961, li minnu jidher li l-attur ta'ab il-korrezzjoni ta' l-att taċ-ċitazjoni dwar il-prezz tal-post ċioe li titbiddel iċ-ċiffra u kliem ta' elf tmin mija u ħamsin lira (£1850) fiċ-ċiffra u kliem ta' tmin mija u ħamsin lira (£850) u d-digriet tal-Qorti fuq indikata minn fejn jidher li ġiet fil-fatt ordnata l-korrezzjoni peress li deher ċar li l-iżball kien "lapsus calami".

Rat l-ulterjuri nota tal-eċċezjoni tal-konvenuti tas-sitta (6) ta' Frar, 1962, li biha qalu li subordinatament u mingħajr preġudizju għall-eċċezjoni ġa mogħtija, in kwantu għall-konvenuti Paola u Giovanni aħwa Pace l-attur ma għandu ebda dritt ta' azzjoni billi huma ma obbligawx ruħhom miegħu, u illi fil-konfront tal-konvenut l-ieħor Carmelo Pace it-talba attriċi hija inattendibbili billi fl-att ta' konvenju msemmi fiċ-ċitazjoni huwa obbliga ruħu għalih u għall-ħutu u għalhekk għandu forsi xi azzjoni oħra, ma jistax jitlob kif qed jagħmel li l-konvenuti jiġu kundannati jaddivienu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment tat-terran in kwistjoni, b'riserva ta' eċċezjonijiet oħra;

Rat il-verbal tas-sbatax (17) ta' Marzu, 1962 minn fejn jidher li l-avukat tal-konvenuti rrinunzja għall-aħħar eċċezjoni, ulterjuri minnhom mogħtija;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq indikata fl-ewwel (1) ta' Frar, 1964, li biha t-talbiet ta' l-atturi ġew milqugħa u ġie nominat in-nutar dottor Vincenzo Maria

Pellegrini biex jirċievi u jippublika l-att meħtieġ u l-avukat dottor Francis Saviour Vassallo ġie nominat kuratur biex jirrappreżenta lil kontumaċi u ġie ordnat illi stante il-kwistjoni ta' dritt nvoluta l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa, iżda d-dritt tar-Reġistru jitħallas mil-konvenuti — wara li dik il-Qorti kkunsidrat:

Li l-konvenuti jibbażaw l-opposizjoni tagħhom li jaddivienu għall-pubbliikazjoni tal-kuntratt tal-akkwist tatterran in kwistjoni fuq il-motiv li l-attur m'huwiex f'posizjoni li jbiegħ il-fond intier b'titolu ċert. Dina l-eċċezjoni ġiet minnhom ulterjorment amplijata u spiegata fis-sens li rriżulta mit-trattazjoni u mill-kuntratt tat-tmientax (18) ta' Diċembru, 1929, li l-aventi kawża tal-attur, kienu akkwistaw il-fond mingħand Gio Batta Schembri għan-nom tiegħu proprju u ta' wliedu, u fosthom bi promessa "de rato" għall-assenti Ruggiero, u ta' Giulia Scalpello li kienet toqgħod il-Ħamrun;

Li ma jidherx li hemm kwistjoni bejn il-kontendenti dwar l-entita u l-provenienza tal-fond; dina nfatti tirriżulta mill-atti esibiti mnejn jidher li l-venditur George Xuereb kien akkwista mingħand Laurence Scicluna proprio et nomine tlett kwarti (¾) ndiviżi tal-fond; u l-kwart (¼) l-ieħor mill-eredita illikwida ta' Conċetta Scicluna.

Li rrisulta wkoll li dana l-fond, flimkien ma' ieħor adjaċenti numru 95 li m'huwiex oġġett ta' dina l-kawża, kienu mbnew, minn Carmelo Scicluna waqt iż-żwieġ, fuq porzjon ta' art minnu akkwistata b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mingħand Gio Batta Schembri u oħrajn b'kuntratt riċevut min-Nutar Angelo Cachia fit-tmintax (18) ta' Ottubru, 1929.

Li l-kwistjoni li għandha tiġi risoluta hija dik rigwar-

danti l-obbligazzjoni 'de rato' assunta mill-konċedenti Gio Batta Schembri għan-nom ta' tnejn minn uliedu, Ruggiero u Ersilia Sralpello;

Li fit-trattazjoni orali l-avukat tal-attur issottometta li l-promessa "de rato" mhiex kondizjoni, iżda assunzjoni ta' mandat da parti ta' min jidher fuq l-att; u, għalhekk, billi għaddew aktar minn tletin sena li l-fond kien ilu f'idejn il-venditur, il-proprjetarji tal-kwota trasferita bil-promessa "de rato" huma preklusi milli jirrivendikawha mill-attwali possessur anki in vista tal-preskrizzjoni kontemplata mill-artikolu 2248 tal-Kodiċi Ċivili;

Li l-obbligazzjoni tal-promessa "de rato" ma tistax tiġi ekwiparata għall-assunzjoni ta' mandat mingħajr il-kunsens espress tal-mandanti.

(a) għaliex, il-mandat huwa kuntratt li bih persuna tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha (art. 1958 (1) tal-Kod. Ċiv.).

(b) Għaliex is-setgħa kontemplata preċendentement, sabiex isiru trasferimenti ta' beni għandha tkun espressa (art. 1962 (2) ibid).

(c) għaliex il-mandant mhux obbligat għal dak li l-mandatorju jkun għamel barra mil-limiti ta' dawk is-setgħat, ħlief jekk ikun irratifika espressament jew taċitament dak l-egħmil (art. 1982 (2) ibid.);

Li, billi ma jeżistix il-mandat, għaliex b'ebda mod ma ġie pruvat li min aġixxa għan-nom tal-konċedenti kellu attwalment dina l-fakolta, mhux il-każ li tiġi affrontata l-kwistjoni tal-aċċess u tar-ratifika espressa jew taċita fuq indikata. Infatti, josserva Laurent: "La ratifica implica

un mandato ecceduto e nella specie non v'è mandato non vi è niente (Dto. Civile. Vol. XXVIII, 69).

Li, għalhekk, anqas jidher applikabili l-prinċipju tal-preskrizzjoni sollevata mill-attur, tant jekk dina tiġi konsidrata bħala estintiva jew bħala akwisitiva; għaliex l-azjoni tal-proprjetarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tista tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva; imma b'dik akwisitiva, koinvolġenti l-possess tal-eċċipient, sja pure skompanjat minn titolu u minn buona fede; (Kollez. XXIX, II, 736);

Ikkunsidrat;

Li, meta saret il-konċessjoni "de quo", almenu tnejn mill-konċedenti ma pprestawx il-kunsens tagħhom fuq l-att, u għalhekk in vista tal-promessa "de rato", u tan-nuqqas ta' konkors ta' dan il-kunsens, u sakemm dana jiġi pruvat, għall-fini biss tal-preskrizjoni, ma jistax jingħad li ż-żmien utili, beda jiddekorri mill-ġurnata tal-att, iżda, pjuttost, dana ż-żmien baqa sospis, u jibqa sospis sakemm ma tiġix ppruvata r-ratifika, u għalhekk trattandosi ta dritt kondizjonali l-preskrizzjoni tant estintiva kemm akwisitiva għandha tiġi meqjusa sospisa għaliex għadu ma bediex jiddekorri ż-żmien meħtieġ għall-maturazjoni tagħha (art. 2230 (a) Kod. Ċiv.);

Li, għar-rigward, imbagħad tal-garanzija ipotekarja tal-paċifiku possess il-venditur bi "promessa de rato" ikun qiegħed jittrasferixxi mhux biss kondizzjonalment għar-ratifika tas-suppost kostitwent tiegħu, iżda mingħajr l-awtorizzazjoni espressa li jissoġġetta il-beni tiegħu għall-garanzija ipotekarja tal-paċifiku godiment tal-fond trasferit favur il-kompratur (art. 1965 (2) tal-Kodiċi Ċivili),

u, fi kwalunkwe każ, l-ipoteka bħala aċċessorju tal-obbligazzjoni jekk dina l-aħħar tkun kondizzjonali għandha titqies ukoll bħala tali, u ma jkollhiex l-effett ġuridiku tagħha jekk mhux wara l-avverament tal-kondizzjoni (art. 2119, Kod. Ċiv.) b'mod li għandu jiġi nferit li l-venditur bi promessa "de rato" ma jkunx qiegħed jiffornixxi l-garanzija rikjesta mill-artikolu 1458, 1459 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk anki taħt dana l-aspett salvo dak li sejjer jingħad aktar l-isfel il-kompratur ikun qiegħed dejjem "alla merce" tal-venditur, sakemm dana ma jirratifikax il-bejgħ, mingħajr ebda dritt ta' rivolsa għad-danni u tar-rimbors, talprezz versat fil-każ ta' evizzjoni jew molestja;

Li il-Qorti, pero, tirravisa fil-figura ġuridika tal-promessa "de rato", mhux l-elementi tal-mandat, li huwa kuntratt veru u proprju, iżda dawk tal-"gestjone di affari", li hija l-kwasi kuntratt kontemplat fl-art. 1055 tal-Kodiċi Ċivili; infatti l-promittent "de rato" ma jgħamelx ħaġa oħra ħlief assuma volontarjament il-fatt ta' ħaddieħor, mingħajr ma rċeva ebda fakolta mingħand l-interessat; u billi dina hija obbligazzjoni li tifforma ruħha mingħajr ebda konvenzjoni, mhuwiex anqas meħtieġ għall-validita tagħha il-kunsens ta' min jiġi obbligat; u għalhekk anqas m'għandha tiġi konfusa mal-mandat taċitu. Jekk il-proprjetarju ma jkunx jaf inizjalment bl-intrapriża li saret favur tiegħu; jekk imbagħad, wara l-adempiment tal-obbligazzjoni, jintervienu ċirkostanzi u fatti li jinduċu l-konoxxenza fil-proprjetarju tal-ġestjoni kompjuta fl-interess tiegħu allura jitwieled il-kwasi kuntratt, li jobbliga lill-proprjetarju għal dak kollu li taċitament ikun għamel il-ġerenti tiegħu.

Ikkunsidrat:

Li, taħt dana l-aspett, il-promessa "de rato" ma tir-

rappresentax aktar obbligazjoni kondizjonata għal ratifika, iżda kwasi-kuntratt, li jobbliga fil-konfront tat-terzi kontraenti, purke dana jkun sar leċitament u mhux bi preġudizju tal-interessat;

Li, barra minn hekk, l-obbligazjoni in desamina għandha validita legali, għaliex il-liġi tikkontempla każ anaologu fl-art. 1042(2) Kodiċi Ċivili fejn jingħad li wieħed jista' jobbliga ruħu lejn l-ieħor, billi jwiegħed xi ħaġa li għandha tiġi magħmula minn persuna oħra. Dina d-disposizjoni tal-kodiċi tagħna hija analoga għal dik tal-art. 1129 tal-Kodiċi Ċivili Taljana, u tal-art. 1120 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż, u għalhekk huma applikabbili għaliha l-prinċipji enunċjati mid-dottrina ġuridika u mill-ġurisprudenza esteri (v. Giorgi Obbligazioni Vol. III, para 303 e segg. — Laurent Dto. Civ. Vol. XV, 539; Pacifici Mazzoni vendita, Vol. I No. 104; Ricci — Dto. Civ., Vol. VII No. 110, pag. 196 (Ediz. 1907); Pothier-Trattato delle Obbligazioni, No. 56; Demolombe — Trattato di Dto. Civ. Vol. Nri. 208, 214; Fadda, 1129 No. 31), li jirrikonoxxu l-validita tal-obbligazjoni simili; liema validita tinsab ukoll rikonoxxuta mit-Tribunali tagħna (ara Kollez. Vol. XXXIII, I, 90);

Li miċ-ċirkostanzi kollha jista' jingħad li ma jeżistix fil-konvenut "quel timore ragionevole di molestia futura basato sopra un diritto di proprieta ad altro diritto reale sulla cosa, a cui un terzo, pretenda, o per effetto del quale il compratore potrebbe in tutto o in parte essere evitto dalla medesima (Collez. XXV, I, 435).

Li għalkemm il-preskrizjoni fuq riferita ma tidhertx biżżejjed rassikuranti biex tikkonvalida d-dritt tal-proprjeta fl-akwirent bi "promessa de rato", eppure id-durata ta' żmien u s-silenzju tal-konċedent u l-pussess indisturbat

f'idejn il-kompratur tal-fond lilu hekk trasferit bin-natura tal-obbligazjoni huma ndiżji korroboranti u suffiċjenti biex jinduċu fil-konvenuti dik iċ.-ċertezza li huma ma humiex sejrin jinkorru fil-perikolu ta' ebda evizzjoni, fil-każ li jixtru l-fond li jifforma l-oġġett tal-promessa vendita in kontestazjoni; liema ċertezza tinsab aktarx rafforzata mill-konsiderazjoni li l-parti nteressata għandha tesegwixxi l-obbligazjoni li għaliha jkun indaħal il-ġerenti (art. 1061 (Kod. Ċiv.);

Li inoltri l-opposizjoni tal-konvenuti mhijiex ġustifikata għaliex ma ġiebu l-ebda prova biex juru li dina l-ġestjoni d'affari saret bi preġudizju għall-interessat, u mingħajr ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja; u anki f dawna l-każi, u f'dak ta' projbizjoni espressa tal-parti nteressata, l-obbligazjoni assunta tibqa sseħħ taħt il-modalitijiet kontemplati fl-art. 1059 tal-Kodiċi Ċivili, u l-ġerent jibqa soġġett għall-adempiment ta' dik l-affari u ta' kull ma jiddependi minnha u għall-obbligazjoni kollha li jġib miegħu mandat (art. 1056 tal-Kod. Ċiv.).

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti u il-petizjoni tagħhom għar-revoka ta' l-imsemmija sentenza u għaċċaħda tat-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat li issottometta illi s-sentenza denunċjata hi ġjusta u jistħoqqilha li tiġi konfirmata;

Rat in-nota ta' l-attur u dik tal-konvenut rispettivament;

Rat l-attijiet l-oħra kollha tal-kawża;

Semgħet lid-difensuri tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Il-fatti li tgħaw lok għall-kawża huma fil-qosor dawn:

In forza ta' skrittura in data tmienja (8) ta' Marzu, 1961, il-konvenut Carmelo Pace obbliga ruħu li jixtri, għalih u għal konvenuti l-oħra — ħutu — mingħand l-attur, it-terran, ossia aħjar, is-sub-utili dominju perpetwu tat-terran deskritt fl-att ta' ċitazzjoni. Dan it-terran kien ġie akwistat mil-attur kwantu għal tliet kwarti indivisi mingħand Lawrence u Giuseppa aħwa Scicluna u missierhom Carmelo u kwantu għal kwart indiviż l-ieħor mill-eredità illikwida ta' Conċetta Scicluna.

L-istess fond kien ġie mibni mill-imsemmi Carmelo Scicluna waqt iż-żwieġ tiegħu ma' l-imsemmija Conċetta mwielda Baldacchino fuq porzjon ta' art li in atti Angelo Cachia tat-tmintax (18) ta' Ottubru, 1929, hu kien akkwista b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mingħand Giuseppa mart Gio Batta Schembri u l-istess Gio Batta Schembri f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ulideu Giuseppe Emmanuele, Arturo, Carmelo Antonio, Rosaria mart Francesco Camilleri, Filomena mart Francesco Attard, u f'isem uliedu oħra Ruggiero u Ersilia Scalpello bil-promessa "de rato" da parti ta' dawn it-tnejn fl-aħħar imsemmijin.

Imsejħħa mill-attur biex jaddivienu għall-kuntratt talbejgħ skond l-iskrittura fuq riferita tat-tmienja (8) ta' Marzu, 1961, il-konvenuti irrifjutaw, billi, kif qalu fl-ewwel nota ta' l-eċċezjonijiet tagħhom u fid-dikjarazjoni akkompanjanti dik l-istess nota, in segwitu għal riċerki li kienu għamlu kien irriżultalhom li l-attur ma kienx fi grad li ibgħelhom b'titolu art għaħliex hu stess kien xtara mingħand vendituri li kienu proprjetarji ta' parti mill-fond u

mhux tal-fond intier. Kif irriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża il-konvenuti jirritienu li l-attur ma jistax ibgħelhom b'titolu ċert, u għalhekk ma jistax iggarantilhom il-paċifiku possess tal-fond, il għaliex l-imsemmijin Ruggiero Schembri u Ersilia Scalpello ma irratifikawx il-bejgħ li missierhom Gio Batta Schembri kien għamel favur Carmelo Scicluna bil-wegħda ta-ratifika ta' dak il-bejgħ da parti ta' dawna.

Ikkunsidrat:

L-ewwel Qorti, fis-sentenza fuq imsemmija, wara li kkunsidrat jekk l-assunzjoni tal-garanzija għal terza persuna fil-promessa tal-fatt ta' dik il-persuna tistax tiġi ekwiparata għal assunzjoni ta' mandat jew għal kwasi kuntratt ta' ġestjoni ta' affari, waslet għal konklusjoni illi dik l-obbligazjoni hi kwasi kuntratt li jobbliga fil-konfront tat-terzi kontraenti purche dan ikun sar leċitament u mhux bi preġudizzju ta' l-interessat, u inoltre li dik l-istess obbligazjoni għandha "validita legali billi il-liġi tikkontempla każ analogu fl-artikolu 1042 (2) tal-Kodiċi Ċivili; u, għalkemm waslet ukoll għall-konklużjoni li l-preskrizjoni kontemplata fl-artikolu 2248 ta' l-istess kodiċi ċitat" ma tidhirx biżżejjed rassikuranti biex tikkonvalida d-dritt ta' proprjeta fl-akkwirent mingħand min ma kienx proprjetarju imma li ttrasferilu bil-garanzija jew promessa "de rato", iżda irriteniet li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari — id-durata ossia it-tul taż-żmien; is-skiet tal-konċedent, il-pussess indisturbat tal-fond da parti tal-kompratur lilu trasferit bl-imsemmija promessa — huma indiżi suffiċjenti biex jinduċu fil-konvenuti ċertezza li mhumiex sejrin jinkorru fil-perikolu ta' ebda evizjoni fil-każ li jgħaddu għax-xiri tal-fond, liema ċertezza, skond l-ewwel Qorti, li, kif intqal, sabet li l-garanzija għal terza persuna, bil-promessa tal-fatt ta' dik il-persuna, hi ekwiparabli għal kwasi kuntratt fuq imsem-

mi, tinsab rafforzata mill-konsiderazzjoni li l-parti interessata għandha tesegwixxi l-obbligazjoni li għaliha jkun indaħal il-ġerenti.

Il-konvenuti appellanti jiċċensuraw din is-sentenza għar-raġuni li biha ġie ritenut illi l-bejgħ fuq imsemmi, li permezz tiegħu l-aventi kawża ta' l-attur kienu akkwistaw il-fond, ossija l-isħma tal-fond appartenenti lil imsemmijin Ruggiero Schembri u Ersilia Scalpello bil-promessa "de rato" da parti ta' dawna, kien validu għaliex magħmul in forza tal-kwasi kuntratt ta' ġestjoni ta' affari. billi, skond il-liġi, kif l-appellanti jgħidu li qalet l-ewwel Qorti, b'dan il-kuntratt wieħed jista jwiegħed il-fatt — fil-każ preżenti wiegħed il-bejgħ ta' ħaġa — ta' ħaddieħor. L-appellanti jissottomettu illi n-"negotiorium gestio" tirrigwarda biss l-obbligazjonijiet għall-amministrazjoni, fil-waqt li l-bejgħ hu att ta' dominju u mhux att ta' amministrazzjoni, u għalhekk il-bejgħ ta' immobli min-"negotorium gestor" hu "ultra vires" u kwindi null; u, riferibilment għal wegħda talfatt ta' ħaddieħor l-appellanti ssottomettew illi dina biex ikollha effett tirrikjedi ir-ratifika ta' dik it-terza persuna li għaliha tkun saret il-promessa u mingħajr dik ir-ratifika il-promessa tibqa mingħajr effett — u fil-każ preżenti. kwindi, it-trasferiment ma jgħoddx — ħlief li l-promettenti jkun tenut għall-indennità.

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti ma taħsibx li, għad-definizjoni tal-kwistjoni formanti l-oġġett ta' din il-kawża, hemm bżonn li tidħol fil-kwistjoni jkk l-obbligazjoni ta' dak li jobbliga ruħu għal terza persuna billi jipprometti il-fatt tagħha hix ekwivalenti għal dik ta' mandatarju jew ta' ġestur ta' negozju; iżda peress li l-ewwel Qorti daħlet fiha u għalhekk ġiet diskussa fil-petizjoni u fit-trattazjoni ta' dan l-appell, tħoss

li għandha tirrileva illi dik l-obbligazjoni ma tantx tista' tkun ekwivalenti la għal mandat u lanqas għal kważi kuntratt ta' ġestjoni ta' affari u dan għaliex f'każ ta' kontrattazjoni f'isem ta' persuna li ma tkunx tgħat prokura, din mhix obbligata mingħajr prokura u hija kwindi r-ratifika li tagħmel il-mandat u allura hija din ir-ratifika li tista tissejaħ ekwivalenti għal mandat, u dan ikollu effett retroattiv għal jum li fih tkun saret il-promessa; imma jekk ir-ratifika mas-sirx l-ebda vinkolu ma jista jkun hemm għal dik il-persuna li ma tkunx tgħat prokura; liema ipotesi lanqas ma tista' tirrafigura eżattament ġestjoni ta' affari għaliex hawn il-persuna li n-negozju tagħha jkun ġie ġestit hi obbligata sempliċement u biss għaliex in-negozju tagħha jkun ġie utilment ġestit mingħajr bżonn ta' ebda ratifika da parti tagħha, u kwindi il-promessa u lis-stipulazjoni għal terza persuna ma jistgħux ifissru ġestjoni ta' affari il-għaliex fil-waqt li f'dak il-każ hi neċessarja ir-ratifika biex dik it-terza persuna issir obbligata u dana ċertament ifisser li mingħajr dik ir-ratifika dik il persuna mhix vinkolata, f'każ ta' ġestjoni ta' affari jissuċċedi, inveċi, li l-persuna interessata tkun vinkolata u jkollha tesegwixxi l-obbligazjonijiet li f'isimha jkun ikkontratta dak li indaħal jekk l-affari tkun ġiet immexxija tajjeb (art. 1061, Kodiċi Ċiv.).

L-obbligazjoni li wieħed jassumi lejn ieħor billi jwiegħed xi ħaġa li għandha tiġi magħmula minn persuna oħra — dak li ġara fil-kuntratt fuq imsemmi in atti Cachia tat-tmintax (18) ta' Ottubru 1929 riferibilment għas-sehem ta' Ruggiero Schembri u għas-sehem ta' Ersilia Scalpello — hi rikonoxxjuta fit-tieni paragrafu tal-artikolu ~~1042~~ tal-Kodiċi Ċivili. Dana l-artikolu, wara li fl-ewwel paragrafu tiegħu jgħid li "Ħadd ma jista' b'kuntratt f'ismu jobbligaruħu jew jikkuntratta ħlief għalih innifsu", fit-tieni para-

grafu jgħid li "B'dana kollu wieħed jista' jobbliga ruħu lejn ieħor billi jwiegħed xi ħaġa li għandha tiġi magħmula minn persuna oħra; iżda f'dan il-każ, jekk din il-persuna l-oħra ma tkunx trid tesegwixxi l-obbligazjoni, dak li jkun obbliga ruħu jew wiegħed it-twettiq ta' l-obbligazjoni ikun soġġett biss għal-ħlas tal-ħsara."

Jidher ċar mill-kliem adoperat mil-liġi li għalkemm it-tieni paragrafu, minħabba il-kelma "B'dan kollu", jista' forsi juri li jagħmel eċċezjoni għar-regola kontenuta fl-ewwel paragrafu, iżda fil-fatt ma jagħmel ebda eċċezjoni għal dik ir-regola billi min jiggarantixxi jew jipprometti il-fatt ta' ħaddieħor ikun fil-fatt qiegħed jiggarantixxi (mhux jgħamilha ta' fide jussur) jew jipprometti pjuttost il-fatt tiegħu milli dak tat-terz; l-obbligazjoni li tiġi formata jkollha bħala oġġett mhux ġja il-fatt tat-terz imma il-fatt proprju tal-promittent għaliex dan jobbliga ruħu li jipprokura l-obbligazjoni ta' dik it-terza persuna. In somma, id-disposizjoni tat-tieni paragrafu ta' l-artikolu ċitat tfisser illi, fl-impossibilita li jkun hemm obbligazjoni għal-kariku ta' persuna li ma tgħatx mandat għal dan l-iskop jew li għaliha wieħed ikun aġixxa mhux bħala ġestur ta' affari, ikun jista' almenu jinħoloq kuntratt għal kollox divers li għalih dak it-terz li wieħed ikun irid jobbliga jibqa estraneu, imma, għal prattiċita, jiġi in parti supplit għal dan id-difett ta' vinkolu obbligatorju għal dan it-terz.

Skond il-liġi kwindi hu permess li wieħed jobbliga ruħu għal ħaġa li għandha tiġi esegwita minn ħaddieħor; iżda dik l-obbligazjoni hi vinkolanti "inter kontraentes", u jkollha kwindi effett legali biss jekk tiġi ratifikata minn dik il-persuna l-oħra li tista tesegwiha: jekk dik il-persuna ma tirrikonoxxix u ma tirratifikax dik l-obbligazzjoni, l-istess tibqa' mingħajr effett.

Fil-każ presenti m'hix ħaġa ta' kuntrast bejn il-kontendenti li ma saret qatt ratifika f'forma solenni, jiġifieri permezz ta' att pubbliku da parti ta' l-imsemmijin Ruggiero Schembri u Ersilia Scalpello; iżda l-attur jippretendi — kif jirriżulta speċjalment minn nota tiegħu — illi din ir-ratifika wieħed jista' jirrikavaha:

(1) Mill-fatt — li hu offra li jipprova permezz tat-testimonjanza ta' Antonio Schembri — illi l-istess Antonio Schembri li kien il-prokuratur tal-famiglia Schembri li oriġinarjament fil-1929, kienet tagħti b'subenfitewsi l-art, kien jirċevi regolarment is-subċens u kien iqassmu bejn l-interessati kollha fosthom l-imsemmijin Ruggiero Schembri u Ersilia Scalpello;

(2) Mill-fatt li b'żewġ kuntratti in atti Francis Micallef tal-erbatax (14) ta' Lulju 1962 u tal-għoxrin (20) ta' Ottubru, 1962 l-attur akkwista mingħand il-familja Schembri, kompliżi l-imsemmi Ruggiero Schembri u t-tfal ta' l-imsemmija Ersilia Scalpello, mejta, is-subdirett dominwi perpetwi u annwu sub-canone ta' tnejn u għoxrin lira (£22) impost foq il-klawsura tal-Lombardi fil-Marsa fuq liema klawsura jinsab it-terran fil-kwistjoni.

Inoltre, l-attur appellat jirrileva illi minn meta sar il-kuntratt fuq imsemmi ta' subenfitewsi in atti Cachia tat-tmintax (18) ta' Ottubru, 1929, li fih saret il-promessa "de rato" riferibilment għall-isħma ta' l-imsemmijin Ruggiero Schembri u Ersilia Scalpello, għaddew iktar minn tletin sena mingħajr qatt ma hu jew l-awturi tiegħu irċevew xi reklam sija mingħand Ruggiero Schembri sija mingħand Ersilia Scalpello jew mingħand il-werrieta tagħha.

Riferibilment għal dan l-aħħar riljev, kif jidher ċar

minn dak li l-attur espona fl-imsemmija nota tiegħu, hu ma għamlux biex jinvoka formalment il-preskrizjoni, imma pjuttost biex bih juri li hemm ir-ratifika taċita; u, inveru, fil-waqt li jipperdura l-istat ta' pendenza fl-akkwirent ta' ħaġa ta' terz bil-promessa "de rato" ta' dana — kif fil-każ presenti, inattesa kull ratifika taċita għar-raġuni li tingħata aktar il-quddiem — l-akkwirent għad ma għandux dak id-dritt speċifiku li jikkostitwixxi il-fini tan-negozju ġjuridiku; liema dritt ikollu bir-ratifika u jekk dina ma ssirx id-dritt tiegħu hu dak biss lilu rikonoxxut fl-imsemmi tieni paragrafu ta' l-artikolu 1042 tal-Kodiċi Ċivili, u min ikollu kawża minnu jassumi l-istess kwalita tiegħu u mhux oħra u indipendenti ta' terz possessur biex jisfuġġi mill-impediment li jippreskrivi.

Kwantu għar-ratifika li l-attur jara taċitament risultanti mill-fatt li offra li jipprova bix-xhieda ta' Antonio Schembri, dina ma tistax tiswa, għaliex, sebbena ir-ratifika tat-terz ma għandha xejn x'taqsam mar-ratifika li minnha jittratta l-artikolu 1274 tal-Kodiċi Ċivili, invokat mill-appellant, billi fil-waqt li din hija pjuttost konferma u għandha bħala oġġett li tneħħi il-vizju li kien jirrendi nulla l-obbligazjoni, ir-ratifika tat-terz hija sempliċi dikjarazjoni ta' volonta, manifestazjoni tal-kunsens tiegħu, u kwindi tibqa' fil-konfini tad-dritt komuni, ġja la darba l-liġi ma tokkupax ruħha minnha; iżda ma hemmx dubbju li meta l-promessa tkun kontenuta f'att pubbliku u fil-każ presenti neċessarjament, skond il-liġi, kella tiġi magħmula permezz ta' att pubbliku, il-kunsens tat-terz għandu jiġi prestat fl-istess forma.

Kwantu għal dak li jirriżulta mill-kuntratti fuq riferiti, anki kieku kella tiġi ammessa f'dan l-istadju tal-kawża il-prova li trid issir per mezz tagħhom, jibqa dejjem li r-

ratifika per mezz ta' att pubbliku, kif għandha ssir da parti ta' l-imsemmijin Ruggiero Schembri u Ersilia Scalpello, jew tal-werrieta ta' dina peress li mietet, u, kif, ġja ntqal, ir-ratifika taċita fil-każ preżenti mhux attendibili. L-akkwist da parti ta' l-attur tas-subdirett dominju perpetwu ta' l-art li fuqhu mibni il-fond fil-kwistjoni jirrendi naturalment iktar remota il-possibilita ta' l-evizjoni fil-każ li l-konvenut jixtri l-fond; imma sakemm hemm dik il-possibilita li ma jkollux il-paċifiku godiment tiegħu huwa jista' jgħid, skond il-ġurisprudenza prevalenti, li għandu ġjusta kawża jirresilixxi mill-promessa tiegħu li jixtrih. Anki imbagħad jekk wieħed jasal biex jara, in vista ta' dan l-akkwist, l-impossibilita, jew kwasi, ta' dik l-evizjoni, u imqar ir-ratifika tal-promessa, jibqa' dejjem li dina tiġi li saret wara li skadenza taż-żmien tal-promessa tal-komprovendita, meta il-partijiet kienu maħlula mill-promessa reċiproka tagħhom. Hu, difatti, paċifiku fil-ġurisprudenza illi meta wieħed għandu motiv ġjust biex jirresilixxi minn dik il-promessa, ma tistax il-parti l-oħra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun skada iż-żmien tal-promessa tobbligah jesegwiha.

Għall-motivi premessi:

Tilqa' l-appell fis-sens li tirriforma is-sentenza denunċjata billi tirrevokaha in kwantu laqgħat it-talbiet ta' l-attur u nnominat nutar biex jirċevi u jippublika l-att tattrasferiment u kuratur għar-rappresentanza tal-kontumaċi f'dak l-att, billi, inveċi, tiċħad dawk l-istess talbiet u tirriformaha wkoll fid-deċiżjoni tal-kap ta' l-ispejjeż billi tikkonfermaha in kwantu ordnat illi l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa; imma tirriforma l-ordni riferibilment għad-dritt tar-reġistu billi tiddisponi li dana jitħallas mill-kontendenti nofs kull wieħed.

Anki l-ispejjeż ta' dan l-appell, minħabba ċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, jibqgħu mingħajr taxxa bid-dritt lir-reġistru għak-kariku tal-kontendenti nofs kull wieħed.