15 ta' Diċembru, 1947.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Giovanni Fiott *versus* Avv. Dr. Lorenzo Cauchi (*)

Promessa ta' Bejgħ — Nullità — Data fil-Konvenju — Aċċettazzjoni ta' l-Obligazzjoni.

Jekk mill-konvenju ta' promessa ta' bejgħ tirriżulta l-obligazzjoni tal-venditur li jbiegħ u dik tal-kumpratur li jixtri, l-iskrittura ma tistax tiġi miżmuma bħala nulla billi ma jkunx fiha d-data ta' meta sar il-konvenju. Dik id-data tista' tirriżulta "aliunde".

Lanqas ma hemm nullità ta' dak il-konvenju għax minnha ma jirriżultax li x-xerrej aċċetta espressament l-obligazzjoni tal-venditur li jbigħelu l-fond. Meta hemm l-obligazzjoni tal-venditur li jbiegħ u dik tal-kumpratur li jixtri, il-konvenju jseħħ avvolja l-kumpratur ma jiddikjarax espressament fil-konvenju li huwa jaċċetta l-obligazzjoni tal-venditur li jbigħelu l-fond fil-kwistjoni.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu, fejn, wara li ppremetta illi l-konvenut ftiehem miegħu li jbiegħlu, bi skrittura privata li saret fil-31 ta' Diċembru 1946, il-fond urban numru 70, Annunciation Street, Tarxien, bil-prezz ta' £200, b'att li għandu jsir għand in-Nutar Oscar Azzopardi; u illi wara dik l-iskrittura huwa sab li dak il-fond huwa suġġett għaċ-ċens (canone) perpetwu ta' 18s. fis-sena; u illi huwa talab bosta drabi inutilment lill-konvenut biex jiġi għall-att tal-bejgħ ta' dak il-fond, prevja l-likwidazzjoni tas-somma korrispondenti għall-imsemmi ċens, li għandha tiġi dedotta mill-prezz fuq indikat ta' £200, u interpella anki għal dan l-oġġett il-konvenut b'ittra uffiċjali tal-25 ta' Frar 1947; talab li jiġi likwidat l-ammont korrispondenti għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' 18s. gravanti l-fond imsemmi, ossija jiġi kapitalizzat l-imsemmi ċens; (2) li l-konvenut jiġi kundannat biex jersaq għall-

(*) Ara sentenza finali f'din il-kawża, Appell Ċivili, 28. 6. 48 (publikata).

publikazzjoni ta' l-att neċessarju għall-bejgħ ta' l-imsemmi fond nru. 70, Annunciation Street, li għandu jsir mill-konvenut a favur ta' l-attur bil-prezz ta' £200 nieqes l-ammont li jiġi fuq likwidat; (3) li jiġu nominati nutar biex jirċievi l-att tal-bejgħ u kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi, u jiġu fissati l-ġurnata u l-ħin u l-post għall-publikazzjoni ta' l-istess att; (4) u fil-każ il-bejgħ tal-fond imsemmi ma jistax jiġi eżegwit għal ħtija tal-konvenut, illi l-istess konvenut jiġi kundannat iħallas lill-attur dak l-ammont li jiġi likwidat f'din il-kawża jew f'oħra separata, għad-danni li sofra jew li jista' jsofri l-attur bin-nuqqas ta' l-eżekuzzjoni tal-promessa vendita tal-fond imsemmi; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-25 ta' Frar 1947;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu tas-6 ta' Mejju 1947, fejn ċaħdet it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-iskrittura privata fil-"promissio venditae" hija meħtieġa "ad solemnitatem negotii" peress illi hemm il-piena tan-nullità; illi għalhekk f'dan il-każ, peress l-oġġett kien beni immobili, tant il-"promissio" kemm l-aċċettazzjoni tagħha għandha tirriżulta minn skrittura privata; illi l-iskrittura fol. 4 weħedha ma tiswiex biex tagħti validità għall-ftehim fuq imsemmi, peress illi mhijiex datata, għandha l-promessa u obligazzjoni tal-konvenut firmata minnu biss, u minnha lanqas ma tirriżulta l-aċċettazzjoni; illi però ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li meta l-ftehim jirriżulta minn korrispondenza, allura dak huwa validu għax mhux kuntrarju għad-dispożizzjoni ta' l-art. 1277 tal-Kodiċi Ċivili; l-istess ħaġa ġie ritenut jekk dan isir per mezz ta' ittri uffiċjali; illi f'dan il-każ l-aċċettazzjoni ma tirriżultax minn att miktub ieħor; illi l-ittri u l-ittra uffiċjali magħmula għan-nom ta' l-attur kontra l-konvenut ma għandhomx dik il-forza, għaliex huma sempliċement interpellatorji għall-eżekuzzjoni tal-promessa tal-konvenut, iżda biex dik il-promessa tiġi eżegwita għandha tkun diġà aċċettata, u għalhekk, la ma kienetx ġa aċċettata, il-konvenut seta' jinjora dik l-interpellazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u l-petizzjoni tieghu, fejn talab illi s-sentenza moghtija tigi revokata u li jigu akkolti d-domandi tieghu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut appellat hija dik fi l-iskrittura in kwistjoni hija nulla (1) għaliex ma fihiex data, u (2) għaliex ma tammontax għal obligazzjoni bilaterali, għax l-attur ma obligax ruħu li jixtri. Għalhekk dawn huma żewġ kwistjonijiet li għandhom, almenu f'dan l-istadju, jigu eżaminati;

L-appellat irid jigbed in-nullità ta' l-iskrittura peress li ma fihiex data. Il-ligi tgħid illi għandhom isiru per mezz ta' att publiku jew per mezz ta' skrittura privata, taħt piena ta' nullità l-atti enumerati fl-art. 1277 tal-Kodici Civili. Il-ligi tenumera u tispecifika dawk l-attijiet, bħal fl-ewwel inciż il-konvenzjonijiet illi għandhom bħala oggett it-trasferiment jew l-akkwist, taħt kwalunkwe titolu, tal-proprjetà ta' beni immobili jew ta' dritt ieħor fuq dawk il-beni; għalhekk mill-iskrittura għandha toħroġ dik il-konvenzjoni; u allura jekk dik il-konvenzjoni toħroġ, ma jidherx illi dik l-iskrittura tista' tigi inficjata ta' nullità għaliex ma għandhiex id-data fiha nnifisha. Infatti l-ligi ma ssemmi xejn fuq id-data, iżda trid illi l-iskrittura tkun turi l-konvenzjoni fuq enumerata fl-ewwel inciż jew il-promessa ta' self, jew il-fidejussjoni, jew it-transazzjoni, jew il-lokazzjonijiet specifikati fil-ħames inciż, jew is-socjetà civili. Anzi fil-kapovers immedjatament sussegwenti għal dik id-dispożizzjoni tgħid espressament illi fil-każ ta' skrittura privata, din, jekk ma hix firmata minn kull parti, għandha jkollha l-awtentikazzjoni msemmija fil-Ligi tal-Procedura Civili, vwoldiri l-legislatur impona bħala rekwiżit essenzjali għal dik l-iskrittura l-firma tal-partijiet jew l-awtentikazzjoni skond il-ligi, għaliex ra illi element ta' importanza tant kbira għandu jidher mill-iskrittura stess, u ma jitħalliex għall-prova per mezz ta' xhieda jekk dik il-parti accettatx jew le dik l-iskrittura. Iżda kieku l-legislatur ried jagħmel rekwi-

żit ieħor għall-validità ta' l-iskrittura, u li jista' jġib in-nullità, kien jgħidu wkoll skond l-aforisma illi "inclusio unius est exclusio alterius"; għaliex il-leġislatur stess kien jinduna b'din il-ħaġa tant loġika u evidenti illi la darba qiegħed jimponi bħala rekwiżit essenzjali xi fatt jew xi element, kieku jrid element ieħor, għandu neċessarjament igħidu. Din l-idea hija ribadita mill-art. 633 tal-Liġi tal-Proċedura Ċivili, li jgħid li jekk għal xi raġuni ta' inkompetenza jew inkapaċità ta' l-uffiċjal li jkun għamel l-att publiku dak ma jkunx jista' jiswa bħala att publiku, jista' jiġi ammess bħala skrittura privata bejn il-partijiet, kemm-il darba huma jkunu ffirmawh jew immarkawh b'salib, jew ikun jirriżulta illi ġie minn għand ħadd ieħor b'inkariku tagħhom firmat jew miktub;

Il-leġislatur jurina hawn l-istess idea ta' qabel, illi dak li huwa importanti għal din l-iskrittura privata hija l-firma, u għalhekk l-att publiku ħażin ikun jista' jaqa' u jsir skrittura privata kemm-il darba hemm il-firma. Il-leġislatur ma żiedx illi jrid ikun hemm anki d-data; u qatt ħadd ma ddubita illi f'każijiet bħal dawk id-data ma tistax tiġi pruvata "aliunde". "A contrario sensu", għandu jinġibed anki argument mill-Liġi Kummerċjali; infatti l-leġislatur, meta jitkellem fuq il-kambjali, igħid fl-art. 179 ta' dak il-Kodiċi illi l-kambjali għandu jkun fiha d-data; dan juri biċ-ċar illi fejn il-leġislatur ried illi d-data jkollha importanza qalu "expressis verbis". L-istess ħaġa naraw fl-artikolu 195 ta' l-istess Kodiċi, fejn il-leġislatur isemmi li hemm bżonn id-data fil-ġirata u meta ma hemmx bżonn data fil-ġira in bjank. L-art. 205 ta' l-istess Kodiċi jirribadixxi l-istess idea. Imbagħad hija ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati illi jekk dik il-kambjali kienet nieqsa minn xi element rikjest mill-liġi, u għalhekk ma tkunx tista' sservi bħala kambjali, tkun tista' sservi bħala skrittura minn fejn tidher l-obligazzjoni ta' min iffirma; u qatt ma ġie dubitat illi dik l-iskrittura ma hijiex valida għaliex ikun jonqosha d-data;

Id-dottrina hija ta' din il-fehma. Infatti l-Giorgi, Delle Obbligazioni, Vol. I, p. 364, jenumera liema huma r-rekwiżiti ta' l-iskrittura, u mbagħad igħid illi l-iskrittura debita-

ment firmata tkun valida "anche se scritta in lapis o mati se non contenga data nè indicazione di luogo............... U l-istess awtur fl-istess paragrafu iżjed 'l isfel jgħid ul illi "del resto, la regola per cui la data non è indispensal nella scrittura privata soffre eccezione quando disposizioni legge più particolari richiedono la data per certe specie di att U l-awtur fost affarijiet oħra jsemmi anki l-liġi kummerċ fil-materja tal-kambjalijiet;

Għalhekk in-nuqqas ta' data ma jistax iġib għan-null eċċepita. Veru huwa illi l-liġi tgħid illi l-effett tal-prome jispiċċa jekk l-aċċettant, fi żmien tliet xhur mill-ġurnata l-bejgħ seta' jsir ma jinterpellax lill-promittent biex jeżegwil apparti l-fatt illi l-prova tar-redazzjoni ta' l-iskrittura tis tiġi magħmula per mezz ta' xhieda, il-liġi stess tgħid espr sament illi t-tliet xhur jibdew jgħaddu mill-ġurnata li l-bej jista' jsir, u mhux mill-ġurnata ta' l-iskrittura; u għalhe il-prova testimonjali hija dejjem meħtieġa fuq dan il-pont

Tikkunsidra;

Illi fuq it-tieni kawża ta' nullità miġjuba fl-eċċezzjoni ta' l-appellant, fis-sens illi ma hemmx obligazzjoni bilate għax il-konvenut ma obligax ruħu li jixtri, huwa importa ħafna l-eżami ta' dik l-iskrittura biex wieħed jeżamina minnha toħroġx l-aċċettazzjoni ta' l-obligazzjoni għall-bej Infatti huwa risaput fid-dottrina li jista' jkun hemm il-p messa tal-bejgħ debitament aċċettata, li tifforma obligazzjo u l-promessa tax-xiri debitament aċċettata li tifforma a obligazzjoni oħra. Imbagħad hemm l-obligazzjoni bilate ta' wieħed li jbiegħ, debitament aċċettata, u ta' l-ieħor li i tri, anki debitament aċċettata. Il-promessa unilaterali jbiegħ, debitament aċċettata, mingħajr ir-reċiproka prome li jbiegħ jew viċe-versa, "genera (kif igħid il-Pacifici Ma zoni Della Vendita, Vol. I no. 28) una semplice obbligazio a carico del promittente di acconsentire nella vendita o ne compra, tosto che all'accettante o stipulante piaccia di de nirvi (fil-każ tagħna hemm dak iż-żmien fuq imsemmi); q sto ultimo a nulla rimane obbligato". Apparti l-effetti din l-obligazzjoni unilaterali indikati fid-dottrina, il-leġis

tur tagħna, għalkemm iddirima l-kwistjoni tradizzjonali illi l-promessa tal-bejgħ, anki jekk bilaterali, ma timportax bejgħ, kif kien minn xi tribunal; ġie ritenut fid-Dritt Komuni, iżda jekk hemm l-aċċettazzjoni anki fl-obligazzjoni unilaterali tal-bejgħ biss jew tax-xiri biss, l-effett di fronti għall-promittent huwa dak li jagħmel il-bejgħ. Għalhekk, stabbiliti dawn il-prinċipji fondamentali fil-materja, f'dan il-każ il-partijiet għamlu l-iskrittura li kopja tagħha hija fol. 4, fejn jingħad "Jiena hawn taħt iffirmat Avukat Lorenzo Cauchi nippromet-ti u nobl'ga ruħi li nbiegħ lil Giovanni Fiott, anki hawn taħt iffirmat, il-fond urban.............." Kif jidher ċar, din hija promessa ta' bejgħ illi, jekk ġiet aċċettata minn Giovanni Fiott, l-appellant, ġiebet l-obligu da parti tal-promittent li jeżegwix-xi l-bejgħ;

Il-liġi, fl-art. 1277 tal-Kodiċi Ċivili, trid l-iskrittura privata, taħt piena ta' nullità, għall-konvenzjonijiet jew ftehim li jimpurtaw promessa ta' trasferiment jew ta' akkwist ta' proprjetà ta' beni immobili, preċiżament għaliex il-leġislatur, peress illi f'parti oħra tal-liġi jikkontempla dawk iż-żewġ figuri tal-promessa tal-bejgħ u l-promessa tax-xiri, hawn irripeta l-istess idea u qal illi f'każ ta' promessa ta' trasferiment (fil-każ tagħna ta' bejgħ), jew promessa ta' akkwist, żewġ ħwejjeġ li jistgħu jkunu mgħaqqdin flimkien fil-promessa bilaterali, iżda jistgħu jkunu wkoll separati. Mela jista' jkun hemm il-promessa tal-promittent li jbiegħ u li għandha tiġi debitament aċċettata biex tinħoloq l-obligazzjoni tal-promittent, l-"in idem placitum consensus", għall-obligazzjoni tiegħu li jbiegħ, mingħajr in-neċessità illi jkun hemm il-korrelativa obligazzjoni tax-xerrej li jixtri, debitament aċċettata mill-promittent. F'dan il-każ, kif intqal iżjed 'il fuq, hawn biss promessa da parti ta' l-appellat li jbiegħ, u allura l-kwistjoni tirriduċi ruħha jekk dik il-promessa li jbiegħ dak il-fond hemm indikat bil-prezz hemm speċifikat ġietx debitament aċċettata mill-appellant, jew baqgħetx fit-termini tal-"mera promissio" li għadha ma hix aċċettata;

Tikkunsidra;

Illi huwa prinċipju ieħor bażilari fl-interpretazzjoni tal-

liġijiet u tal-konvenzjonijiet li kwalunkwe espressjoni ġiet uata għal xi fini, u ma jistgħux jiġu kliem jew espressjonijiet skartati bħala qegħdin hemm oz:ożament u ma għandhom l-ebda sinifikat ħlief biex iżjed iġibu konfużjoni f'moħħ il-partijiet meta saru, u f'moħħ min għandu jinterpreta dik il-konvenzjoni li tkun saret bejn il-partijiet. "Interpretatio facienda sit ut superfluitas evitetur";

L-obligazzjoni tal-promittenti tidher ċara meta hemm il-kliem "nipprometti u nobliga ruħi li nbiegħ" lil Giovanni Fiott hawn taħt iffirmat il-fond urban............ bil-prezz ta' £200; l-att isir għand in-Nutar Oscar Azzopardi". L-iskrittura ġiet firmata mill-promittent u mill-istipulant, Giovanni Fiott. Jekk tiġi milqugħa l-eċċezzjoni ta' l-appellat jibqa' dejjem illi dawk il-kliem "anki hawn taħt iffirmat", u mbagħad il-firma effettiva ta' l-appellant, ikunu mingħajr sinjifikat, għaliex jekk kienet sempliċi "pollicitatio", mingħajr ebda aċċettazzjoni, ċertament dak li għandu jixtri, li huwa Giovanni Fiott, debitament indikat fl-iskrittura, ma kienx sejjer jiffirma dak l-att. Dik il-firma għandha neċessarjament ikollha xi sinjifikat, u meħuda konsiderazzjoni taċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, ma jistax ikollha sinjifikat ieħor ħlief dik ta' aċċettazzjoni. Veru huwa li ma hemmx il-kelma "aċċettant", jew espressjoni simili, kif soltu jsir, iżda huwa prinċipju ieħor taddritt illi "in conventionibus contrahentium voluntatem potius quam verba spectari placuit" (L. 219, D. 16);

Tikkunsidra;

Illi lanqas ma huwa ta' importanza illi dik il-kelma ta' l-aċċettazzjoni ma tirriżultax mill-iskrittura, għaliex dak li trid il-liġi huwa illi tirriżulta biċ-ċar il-konvenzjoni li timporta promessa ta' trasferiment ta' proprjetà ta' beni immobili, u ma timponix l-ebda formola sagramentali għal dan il-fini. Dak li huwa neċessarju jikkonsisti li mill-iskrittura jidher li kien hemm dak il-ftehim. Issa minn dik l-iskrittura jidher li kien hemm dak il-ftehim; ċjoè l-obligu tal-promittent li jbiegħ dak il-fond u b'dak il-prezz, u li dak l-obligu ġie debitament aċċettat; għaliex, kif intqal fuq, kieku dawk l-espressjonijiet hemm indikati, u speċjalment il-firma ta' Giovanni

Fiott, ma kien ikollha ebda sinjifikat; il-firma għall-kuntrarju timporta aċċettazzjoni ta' dak l-obligu;

Tikkunsidra:

Illi fl-aħħar nota li għamel l-appellat issottometta anki l-kwistjoni li huwa fid-dokument fuq imsemmi semma l-prezz ta' £200, mentri issa l-appellant qiegħed jippretendi anki illi mill-prezz għandu jitnaqqas il-valur ta' 18s. ċens fis-sena, li fuqu ma jingħad xejn; iżda din il-kwistjoni ma tistax tidħol f'dan l-istadju ta' l-eżami tal-validità ta' l-iskrittura, iżda fi stadju ulterjuri biex ikun eżaminat jekk dak iċ-ċens għandux jiġi jew le kalkulat;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-iskrittura fuq imsemmija mhijiex nulla għaż-żewġ motivi fuq enumerati u miġjuba fl-ewwel parti tan-nota ta' l-eċċezzjonijiet; u għalhekk għal dawk il-motivi tirrespinġi dik in-nullità; u in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi fuq din il-kwistjoni deċiża b'dan il-ġudikat ma jkunux taxxati bejn il-partijiet; iżda d-dritt tar-reġistru relativ għaż-żewġ istanzi jitħallas mill-konvenut appellat;

Tiddifferixxi l-kawża għat-2 ta' Frar 1948, għall-ulterjuri trattazzjoni tagħha.