14 ta' Marzu, 1949.

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. L.A. Camilleri, LL.D.

Giovanni Psaila *versus* Antero Grima

Obligazzjoni — Lokazzjoni — Kondizzjoni Potestativa.

Il-kondizzjoni "si volueris" hija haġa differenti mill-kondizzjoni "cum volueris". L-ewwel waħda hija kondizzjoni potestativa, u hija nulla; l-oħra hija valida, għax ma tiddependix għall-eżistenza tagħha mill-volontà tad-debitur, imma biss tiddependi mill-volontà tal-persuna obligata ż-żmien meta l-obligazzjoni għandha tiġi adempjuta.

Għaldaqstant, fil-każ ta' lokazzjoni li hija ġa korrenti, jekk il-partijiet jiftehmu li l-inkwilin jista' joħroġ meta jrid, dak il-ftehim ma huwiex null, għax il-"vinculum juris" ġa kien jeżisti bejn il-partijiet meta saret dik il-kondizzjoni, u b'dik il-kondizzjoni l-partijiet ma għamlux haġ'oħra ħlief ftehmu li l-inkwilin jista' jekk jidhirlu, jirriżolvi l-lokazzjoni fiż-żmien u meta jagħżel huwa.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu, fejn ippremetta li billi hu, b'kuntratt in atti tan-Nutar Joseph Gatt

tat-13 ta' Frar 1947, ikkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut, li jabita b'lokazzjoni parti mid-dar Birkirkara, Ma narino Road, nru. 22, il-parti l-oħra ta' l-istess dar abita minn Angelo Grima b'lokazzjoni, għal ħames snin li jibdu mill-ġurnata li Angelo Grima jbattal il-parti tad-dar okkupa minnu b'titolu ta' lokazzjoni; u billi fl-istess kuntratt ġie sta bilit illi jekk l-imsemmi Angelo Grima ma jitlaqx il-parti ta dar lilu imkrija, ma jkun hemm l-ebda terminu għall-lokazz ni tal-parti tad-dar li attwalment qiegħda għand il-konvenu u billi b'dan il-konvenut ma għandu l-ebda vinkolu kontra twali għal-lokazzjoni tad-dar kollha, in kwantu tant hu stess jista' jitlaq meta jrid il-parti minnu okkupata, kem ukoll hu jista' meta jrid jikkonġedah, u hekk il-lokazzjoni ta dar kollha magħmula bl-istess kuntratt ma jkollhiex pri ċipju; u għalhekk talab li tiġi dikjarata nulla u bla effett, je inkella annullata u rexissa, il-lokazzjoni magħmula bil-ku tratt fuq imsemmi tad-dar kollha lill-konvenut għat-termi ta' ħames snin, u dan billi l-lokazzjoni ġiet magħmula ta kondizzjoni u ċirkustanzi dipendenti unikament mill-volon ta' waħda mill-partijiet kontendenti; bl-ispejjeż kontra l-ko venut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fit- ta' Settembru 1948, fejn ċaħdet it-talba attriċi u ordnat i l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa, dritt tar-reġistru għall-attu wara li kkunsidrat u esponiet l-fatti li taw lok għal din kawża;

Li l-kawża tal-ġudizzju odjern hija evidentement dovu għall-fatt li kien indipendenti mill-volontà taż-żewġ kontrae ti f'dak il-kuntratt u li huma l-kontendenti tal-lum. Infa jirriżulta mill-istess kuntratt li l-kontendenti kienu waslu bi jegħmlu dak il-kuntratt l-għaliex Angelo Grima, hu l-konv nut, li kien u għadu l-lum jokkupa parti mill-fond in kw tjoni, mentri l-istess konvenut kien qiegħed u għadu jokku l-parti l-oħra, kien intima verbalment liż-żewġ kontendenti huwa kien irid jitlaq l-inkwilinat ta' dik il-porzjoni tad-dar kwistjoni — intenzjoni li ma ġietx, kif jirriżulta paċifikame

fit-trattazzjoni tal-kawża, sussegwita mill-fatt tal-ħruġ, anzi ġiet newtralizzata b'espożizzjoni tal-volontà kuntrarja mill-parti ta' Angelo Grima, li mill jidher, wara l-kuntratt reġa' bdielu u fil-fatt ħaqa' jokkupa l-parti diviża tad-dar li kienet għandu. Illi jingħad ukoll, kif jirriżulta del resto mill-premessi tal-kuntratt, li sseimma l l-konvenut kien qiegħed iżomm b'titolu ta' lokazzjoni, li kienet ġiet lilu magħmula mingħajr kitba mill-attur, il-porzjoni diviża li qiegħed jokkupa l-lum mid-dar hemm msemmija, dak li juri li l-konvenut kellu jew lokazzjoni oriġinali perfetta u eżegwita, jew id-durata tagħha ma ġietx espressa, jew magħmula taħt ċirkustanzi tali sabiex juru l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien, b'mod li għal dik id-durata kien daħal l-inforzament tal-liġi li tikkontempla każi simili, jew li kienet qiegħda tiġi rinnovata wara li għalqet il-lokazzjoni oriġinali skond kif trid l-istess liġi, żewġ ipoteżijiet li ma jirrendux ir-rapport ġuridiku interċedenti null jew annullabili;

Illi l-kuntratt "de quo agitur" huwa maqsum f'żewġ ipoteżijiet. Infatti l-ewwel ipotesi hija li meta joħroġ Angelo Grima, li kien esprima dik l-opinjoni liż-żewġ kontendenti, il-konvenut Antero Grima kien sejjer iżomm il-porzjoni tad-dar li kienet diġà għandu in lokazzjoni u fl-istess ħin jassumi l-lokazzjoni tal-porzjoni fad-dar li kien sejjer iħalli ħuh, b'mod li kien sejjer jassumi l-inkwilinat intier tad-dar in kwistjoni taħt il-kondizzjonijiet ġodda, tant għaż-żmien kemm għall-kera, espressi fil-kuntratt; u t-tieni ipotesi fis-sens illi jekk ħuh ma kienx sejjer isaħħaħ fil-fatt l-intima tiegħu li joħroġ, huwa jibqa' fil-porzjoni li kellu diġà mid-dar kif kienet miexja bla ebda fissazzjoni ta' terminu, li għalih, dwar dik il-porzjoni, kienet tipprovdi l-liġi, kif kienet qiegħda tipprovdi qabel il-kuntratt "de quo", tant jekk il-lokazzjoni perfetta u eżegwita bla espressjoni dwar id-durata tal-porzoni tiegħu kienet oriġinali, kemm jekk kienet rinnovata;

Illi dak li jimpressjona l-attur huwa l-fatt li fil-każ ta' l-alternativa dovuta għan-nuqqas ta' l-avverament tal-kondizzjoni imposta ġiet użata din id-diċitura ".................. it-terminu tal-lokazzjoni hu fissat għal ħames snin di fermo, dekor-

ribili mill-gurnata li Antero Grima jkun ħa d-dar intiera; jekk il-kondizzjoni fuq espressa (li ċjoè Angelo Grima jitlaq il-porzjoni minnu detenuta) ma tavveratx ruħha, il-partijiet ma jiffissaw l-ebda terminu għal-lokazzjoni korrenti favur Antero Grima, tal-porzjoni diviża mid-dar, u għalhekk is-sur Antero Grima jkun jista' jitlaq meta jrid". Jingħad però illi dik id-diċitura għandha tiġi marbuta, sabiex tkun interpretata skond il-vera intenzjoni tal-partijiet, ma' l-ewwel premessa tal-kuntratt, fejn jingħad illi fil-fatt il-konvenut kien diġà qiegħed jiddetjeni fid-dritt u fil-fatt eżekutivament in lokazzjoni porzjoni diviża mill-istess dar, u kwindi ma kienx hemm lok ta' determinazzjoni ta' terminu għal dik il-porzjoni, l-għaliex fin nuqqas ta' avverament tal-kondizzjoni l-partijiet dwarha kienu ta' bilfors ikollhom jinstabu fl-istat ta' fatt u dritt li kien fil-fatt allura jinstabu qabel dak l-att. Dina l-interpretazzjoni hija korroborata mill-kelmiet "lokazzjoni korrenti" użati wkoll f'dak l-istess paragrafu. Del resto, jista' jiġi osservat ukoll li jekk bniedem jaċċetta t-teżi attriċi fis-sens li ntqal, li fil-każ ta' nuqqas ta' l-avverament tal-kondizzjoni dwar il-porzjoni diviża li kellu in lokazzjoni l-konvenut, ma jiġix fissat ebda terminu, il-fatt li ma ssemmiex il-kera wkoll seta' jagħti lok għall-ħsieb li l-partijiet riedu ċ-ċessazzjoni tal-lokuzzjoni għall-parti li l-konvenut ġa kellu in lokazzjoni — dak li manifestament huwa eskluż mill-kontendenti, li evidentement riedu titkompla għal dik il-porzjoni diviża tad-dar il-lokazzjoni ddikjaraw li kienet allura korrenti;

Illi tant huwa hekk, li d-diċitura "u hekk is-sur Antero Grima jkun jista' jitlaqha meta jrid", anzikkè patt ġdid, huma konsegwenza tal-lokazzjoni li kienet, għal dik il-porzjoni diviża, korrenti, u jispjegaw għaliex għal dik l-istess porzjoni fil-każ tan-nuqqas ta' avverament tal-kondizzjoni dwar il-lokazzjoni tad-dar intiera l-konvenuti ma ffissaw ebda terminu, l-għaliex ma kienx hemm bżonn peress li l-lokazzjoni preċedenti kienet sejra tibqa' miexja. Fi kwalunkwe każ, il-lokazzjoni tal-konvenut kienet qiegħda fil-fatt tiġi eżegwita qabel il-kuntratt, u tant jekk kien hemm lokazzjoni oriġinali bla konvenzjoni espressa dwar id-durata, kemm jekk l-istess kie

net rinnovazzjoni ta' lokazzjoni originali, il-liġi kienet diġà daħlet in operazzjoni dwar it-terminu minħabba l-fatt li l-lokazzjoni kienet diġà bdiet tiġi eżegwita u ma kienetx fl-isfera ta' sempliċi proposta kontrattazzjoni, fejn dan in-nuqqas jirrendi nulla l-operazzjoni, jew aħjar ir-rapport ġuridiku;

Illi del resto, il-ġurekonsulti rumani kienu jagħmlu differenza bejn l-obligazzjoni "si volueris" mill-obligazzjoni "cum volveris", ekwivalenti rispettivament għall-kliem "se voi lo vorrete" u "quando voi lo vorrete"; u mentri l-ewwel diċitura, bħala kondizzjoni purament potestativa, giet minnhom dikjarata nulla għan-nuqqas ta' "vinculum juris", it-tieni diċitura, bħala espressjoni taż-żmien meta l-obligazzjoni għandha jew tista' tiġi magħmula, ġiet affermata valida, għaliex l-obligazzjoni li tkun seħħet ma tkunx tiddependi aktar mill-obligat, imma biss minnu jkun jiddependi ż-żmien meta għandha tiġi adempjuta;

Apparti dak li ntqal dwar il-kliem "u hekk is-sur Antero Grima jkun jista' jitlaqha meta jrid", li kienu l-konsegwenza tad-dikjarazzjoni li l-konvenut dwar il-porzjoni diviża tad-dar in kwistjoni kellu lokazzjoni korrenti, l-istess kliem ma jimpurtawx nuqqas ta' vinkolu, imma jikkonċernu ż-żmien meta l-konvenut ikun jista', jekk hekk jagħżel, jirriżolvi l-lokazzjoni — klawsola li tista' tiġi magħmula favur waħda mill-kontraenti li tieħu parti f'kuntratt ta' lokazzjoni, kif huwa ampjament ammess mid-dottrina;

Illi huwa minnu li mill-kliem tal-kuntratt jista' jidher li l-partijiet, meta għamluh, kellhom f'rashom l-assikurazzjoni ta' hu l-konvenut li kien sejjer iħalli l-parti diviża tad-dar li kellu taħt idejh, u li kwindi kienu jaħsbu li dik il-kondizzjoni kienet sejra tavvera ruħha f'qasir żmien; u forsi kien għalhekk li ma ffissawx terminu għall-avverament tagħha; imma mill-banda l-oħra jingħad li l-partijiet ikkuntemplaw il-każ ta' nuqqas ta' avverament ta' dik il-kondizzjoni, u riedu li allura l-konvenut jibqa' iżomm il-parti diviża li kellu in lokazzjoni, naturalment kif kien qiegħed iżommha tant għall-kera kemm għaż-żmien, in bażi għall-kera kif tipprovdi l-liġi, bl-ebda vinkolu li jibqa' f'dik il-parti tad-dar sakemm

tavvera ruħha l-kondizzjoni li. jerġa' jingħad, kienet tiddependi interament mill-volontà ta' terza persuna;

Illi meta lokazzjoni bla determinazzjoni tal-kera jew taż-żmien t'ġi fil-fatt eżegwita, l-istess ma tistax tingħad li bħala "vinculum juris" ma teżistix. Ma għandniex inħalltu l-kuntratt ta' lokazzjoni mhux eżegwit ma' dak li jkun eżegwit; għaliex jekk fl-ewwel wieħed in-nuqqas ta' determinazzjoni ta' kera u taż-żmien jirrendih null, it-tieni wieħed bħala li l-"vinculum juris" ikun diġà beda jiġi eżegwit bil-kommorazzjoni, jista' jiġi tant dwar il-kera kemm dwar iż-żmien supplit bid-dispożizzjonijiet tal-liġi;

Illi f'dan is-sens il-lokazzjoni tal-konvenut għall-porzjoni tad-dar li kellu taħt idejh kienet perfetta, u huwa seta' jitlaqha meta jrid fis-sens li sakemm jibqa' fl-inkwilinat ta' dik il-porzjoni kellu l-fakoltà meta jgħoġbu jara li tiċċessa l-istess lokazzjoni, salv li jekk tavvera ruħha l-kondizzjoni apposta, huwa kien ikun tenut jassumi l-obligazzjoni tad-dar kollha taħt il-kondizzjonijiet hemm imposti. Dina l-fakoltà mhix, kif jaħseb l-attur, kondizzjoni potestativa mera fil-kuntratt, iżda, kif turi s-sapjenza rumana, obligazzjoni b'terminu favur il-konvenut — fatt li l-attur seta' kien jaf bih meta kkontempla l-kondizzjoni apposta u l-possibili nuqqas ta' dik il-kondizzjoni;

Illi kwindi t-teżi attriċi, fil-ħsieb ta' din il-Qorti, ma tistax tiġi akkolta. Id-diffikultà fil-meritu tissuġġerixxi temperament fl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni ta' l-attur fejn talab li l-imsemmija sentenza tiġi riformata, billi jiġi revokat il-kap li bih ġie riġettat il-meritu u jiġu akkolti d-domandi tiegħu; u għall-kap ta' l-ispejjeż, dan il-kap jiġi konfermat in kwantu parti huma a kariku tal-konvenut u li jiġi revokat in kwantu akkolla lill-attur l-ispejjeż tiegħu u d-dritt tar-reġistru, u jiġi deċiż li anki dawn l-ispejjeż iħallashom il-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi d-dar imsemmija fl-atti, proprjetà ta' l-attur, tinsab

okkupata in parti mill-konvenut, b'kera mingħajr skrittura, u parti minn ħu l-istess konvenut, Angelo Grima. Bil-kuntratt anness mac-citazzjoni l-kontendenti ftehmu li meta Angelo Grima jħalli l-parti tiegħu, dik il-parti jeħodha l-konvenut, u l-kuntratt tal-lokazzjoni għad-dar kollha għandu jkun ta' ħames snin minn meta tavvera ruħha din il-kondizzjoni;

L-attur jilmenta li dan il-kuntratt huwa null, jew almenu annullabili, għax kull parti għandha l-mezz legali li teħles mill-obligi assunti;

Ikkunsidrat;

Kif tajjeb irriteniet l-Ewwel Qorti, skond l-ermenewtika ġuridika, kuntratt bil-klawsola "cum volueris", bħal ma hu dak li jifforma oġġett ta' din il-kawża, huwa validu għall-finijiet kollha tal-liġi;

Illi fir-rapporti bejn il-kontendenti għandu jiġi kunsidrat illi hemm dak il-kuntratt biż-żewġ ipoteżijiet hemm preveduti, kif ukoll illi anki qabel dak il-kuntratt l-appellat kien inkwilin ta' parti diviża ta' dik id-dar, li minnha qatt ma ħareġ, għalkemm setgħet dik il-lokazzjoni antika ġiet modifikata b'dak il-kuntratt il-ġdid li sar bejn il-partijiet;

Ikkunsidrat fuq l-appell incidentali tal-konvenut;

La darba kkunsidrat validu l-kuntratt, l-attur għandu jbati l-ispejjeż kollha tal-ġudizzju, għaliex il-kawża ma tippreżentax fattezzi speċjali u lanqas hi ta' difficili soluzzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet, tirrespinġi l-appell ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu u tikkonferma s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fil-meritu; tilqa' l-appell incidentali tal-konvenut u tirriforma d-deciżjoni li minnha hemm appell fil-kap ta' l-ispejjeż fis-sens li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jbatihom l-attur.