27 ta' Ġunju, 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.

Annunziato Camilleri *versus* Marcello Agius

Bejgħ ta' Stabili — Promessa ta' Bejgħ — Prova — Xhieda — Art. 1276 u 1277 u art. 1413 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Mhix ammissibili skond il-liġi l-prova ta' bejgħ ta' stabili per mezz ta' xhieda; u għalhekk min jippretendi li sar a favur tiegħu dan il-bejgħ ma jistax jikkostringi lill-parti l-oħra biex taddivjeni għall-att publiku tat-trasferiment; avvolja dik il-pretensjoni tkun av-

valorata bil-fatt illi l-fond pretiż mibjugħ ġà jinsab materjalment u effettivament f'idejn dak il-pretendent

Lanqas il-promessa ta' bejgħ ta' stabili ma tista' tiġi pruvata per mezz ta' xhieda; għax għal din il-prova l-liġi teżiġi almenu l-iskrittura privata.

U din il-formalità hija rikjesta "ad substantiam et validitatem", b'mod illi fin-nuqqas tagħha hemm nullità assoluta ta' l-operazzjoni, jew anki tal-ftehim.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, fejn ippremetta illi l-konvenut biegħlu biċċa art ta' ċirka disa' qasab kwadri mis-sit fabbrikabili li qiegħed Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar, ħdejn id-dar ta' l-istess konvenut, konfinata din il-biċċa sit mit-tramuntana u mill-punent ma' beni ta' Marcello Agius, mil-lvant ma' beni ta' Giuseppe Gatt, u min-nofsinhar ma' triq ta' San Pawl Milqi, kantuniera ma' Burmarrad Road, u dana biex l-attur ikun jista' jibni garage li l-lum huwa mibni u jġib in-numru 10 Burmarrad Road, limiti ta' San Pawl il-Baħar; u billi dan il-bejgħ sar bil-prezz ta' £8 li ġie mill-attur imħallas lill-konvenut u bil-kondizzjoni li l-arja tal-bjut tal-garage għandha tibqa' a favur tal-konvenut; u billi ma sarx l-att notarili ta' trasferiment, u non ostanti diversi interpellazzjonijiet lilu magħmula l-konvenut ma riedx jaddivjeni għall-pubblikazzjoni ta' dan il-kuntratt; premessa kwalunkwe opportuna dikjarazzjoni u mogħti kull provvediment analogu, għalhekk talab illi l-konvenut jiġi kundannat jaddivjeni, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, għall-publikazzjoni ta' l-opportun att notarili ta' trasferiment ta' l-imsemmija biċċa art hawn fuq deskritta u li fuqha l-lum hemm mibni l-garage numru 10 Burmarrad Road, limiti ta' San Pawl il-Baħar, billi jiġu nominati kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi u nutar għall-publikazzjoni ta' trasferiment fuq indikat. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-7 ta' Settembru 1948;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re tal-4 ta' Marzu 1949, fejn ċaħdet it-

talba attriċi bl-ispejjeż għall-attur, salva lilu kwalunkwe azzjoni oħra "si et quatenus" skond il-liġi; wara li kkunsidrat;

Illi mill-attijiet tal-kawża jidher li l-attur qiegħed jippretendi li għandu d-dritt jikkostringi ġudizzjarjament lill-konvenut jaddivjeni għall-kuntratt publiku tal-bejgħ ta' l-art imsemmija fl-att taċ-ċitazzjoni, u li fuqha jallega li kien sar bejgħ bil-fomm, ċjoè verbali u bla miktub, xi għaxar snin ilu, u li fuqha huwa, wara li ħallas £8 lill-konvenut, bena bl-ajjut ta' l-istess konvenut garage a spejjeż tiegħu, wara li qal ukoll li l-istess konvenut kien irriżerva għalih l-area sovrastanti l-istess garage imsemmi;

Illi, anki ammess "gratia argumenti" li l-attur huwa korrett fil-pretensjoni tiegħu, huwa ta' min jeżamina u jistudja jekk qatt, skond il-liġi, tista' tiġi pruvata vendita ta' immobili u drittijiet rigwardanti immobili per mezz ta' testimoni. Mhux kontestat, anzi huwa paċifiku, li skond il-liġi l-art. 1276 Kodiċi Ċivili, meta mhux meħtieġ mill-istess liġi li l-obligazzjoni jew it-tmiem tagħha jidhru minn att publiku jew minn kitba privata, il-prova ta' l-obligazzjoni jew tat-tmiem tagħha tista' ssir b'xhieda jew b'mezzi oħra magħrufin mill-Kodiċi ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u li skond l-artikolu 1277 ta' l-istess Kodiċi fuq imsemmi huwa stabbilit illi, bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi espressament tagħmel meħtieġ l-att publiku, għandhom isiru b'att publiku jew b'kitba privata taħt piena ta' nullità; u fosthom, taħt l-ittra (e). tqiegħed il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist taħt kull titolu li jkun tal-proprjetà ta' beni immobili jew ta' jedd ieħor fuq dawn il-beni. Jingħad ukoll illi skond l-art. 1413 (1) tal-Kodiċi Ċivili l-bejgħ ta' beni immobili ma jiswiex jekk ma jsirx b'att publiku;

Illi fuq dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi, kwindi, it-teżi attriċi ma tistax tiġi milqugħa, l-għaliex il-vendita li qiegħed jallega l-attur ma saretx b'att publiku, u lanqas ma tista', se maj, tiġi sostnuta bħala promessa vendita, l-għaliex saret biss verbalment u l-istess ma tistax lanqas tiġi pruvata per mezz ta' testimoni, l-għaliex dika l-obligazzjoni skond il-liġi kellha tidher minn att publiku jew almenu skrittura privata;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u l-petizzjoni tiegħu, fejn talab illi s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Marzu 1949, fil-kawża fuq imsemmija tiġi revokata, u jiġi deċiż skond it-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-appellant jippretendi illi peress li l-appellat biegħlu biċċa art f'Burmarrad............... L-Ewwel Qorti rrespinġiet it-talba għar-raġuni illi ma kienx hemm promessa valida, peress li kienet merament verbali; mentri l-appellant qiegħed jibbaża l-gravam tiegħu fuq il-fatt "illi l-pont in diżamina mhux ta' konvenzjoni ta' bejgħ, imma ta' stat ta' fatt intervenut u pjenament eżegwit bejn il-partijiet, u l-lum ma tridx issir ħaġ'oħra ħlief id-dikjarazzjoni li sar it-trasferiment, u huwa notorju li ħadd ma jista' jimpunja l-fatt tiegħu proprju". Għalhekk il-pożizzjoni kif ġiet impostata mill-appellant hija illi ma hemmx promessa ta' bejgħ, imma stat ta' fatt effettiv, ċjoè bejgħ effettiv, pjenament eżegwit, u ma jonqosx ħlief id-dikjarazzjoni "li sar it-trasferiment". U biex jikkonvalida dan il-gravam l-appellant irriferixxa għall-artikoli 1037, 1396 u 1397 tal-Kodiċi Ċivili. L-ewwel artikolu jipproklama l-prinċipju illi, kuntrarjament għal dak li kien jiġi ritenut fid-Dritt Ruman u fid-Dritt Komuni, meta l-kuntratt ikollu bħala oġġett it-trasferiment tal-proprjetà, u jkunu ftehmu fuq l-oġġett u fuq il-prezz, allura t-trasferiment tal-proprjetà jsir in virtù tal-kunsens biss. Dan l-artikolu huwa manifestament inapplikabili għall-każ in diżamina, preċiżament għaliex hemm l-art. 1413 (1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipproklama l-prinċipju fondamentali fid-Dritt Modern illi l-bejgħ ta' ħwejjeġ immobili huwa null jekk ma jsirx per mezz ta' att publiku; dik in-nullità hija komminata mil-liġi, u għalhekk hija assoluta; u l-att ikun pjenament ineżistenti jekk ma jkunx hemm l-att publiku;

L-artikoli l-oħra ma jgħidux ħaġa oħra ħlief id-definizzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u l-elementi neċessarji għal dak il-kuntratt, fejn jingħad ukoll illi t-trasferiment isir kif ikun

hemm il-kunsens; imma dawk l-artikoli għandhom jinqraw ma' dak li jgħid l-art. 1413 (1) fuq imsemmi, li, kif huwa notorju, jippreskrivi l-forma tal-bejgħ għall-immobili taħt piena tan-nullità, forma li hija imposta mhux "ad probationem tantum", imma "ad substantiam et validitatem". F'każijiet bħal dawn ġie dejjem ritenut minn dawn il-Qrati illi hemm in-nullità assoluta. Hekk iddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Ġunju 1875 in re "Debono vs. Preca" (Kollez. Vol. VII, p. 425), fejn ġie anki ritenut illi "ciò che è nullo nel senso guiridico significa quello che non ha effetto, come se non esistesse — 'quae si fuerint facta, non solum inutilia sed pro infectis etiam habeantur' (leg. 5 Codice de legibus), ovvero, come dice la legge 25, para. 2 Codice ad Senatum Consultum Vellejanum, 'pro nihilo habeatur hujusmodi scriptura.......... tamquam nec confecta nec penitus scripta' — significa insomma ciò che è di niun effetto, ciò che i giudici debbano rifiutare come se non esistesse". L-istess ħaġa ġie ritenut minn din il-Qorti fit-28 ta' Ottubru 1867, meta kkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tat-28 ta' April 1866 b'adozzjoni tal-motivi, in re "Vassallo vs. Sammut", fejn bħal dan il-każ, dak li kienu qalu l-partijiet kien ġie eżegwit, imma kien ġie dikjarat null minħabba n-nuqqas tal-forma. L-istess ħaġa ingħad, bil-kumment dettaljat bl-oriġini storika tad-dispożizzjoni fuq imsemmija, 1413 (1) tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens illi qabel ma hemm l-att, in riferenza għall-istabili, ma hemmx ftehim validu biex il-kuntratt definitiv ikun perfett, fil-kawża "Zammit vs. Demajo", deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 1875; u għalkemm din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-istess kawża, tas-7 ta' Mejju 1875, qablet ma' dak li kienet irriteniet l-Ewwel Qorti, iżda rriteniet illi f'ċerti każijiet tista' toħroġ il-promessa "de ineundo contractu". Però, kif inhi l-liġi tagħna l-lum, anki dan huwa impossibili f'dan il-każ; għaliex, kif tajjeb irriteniet l-Ewwel Qorti, għall-promessi traslativi ta' proprjetà immobiljari jew ta' drittijiet reali, hemm bżonn taħt piena ta' nullità almenu l-iskrittura privata firmata jew awtentikata skond il-liġi, mentri f'dan il-każ dak li sar ġie kollu magħmul

verbalment. Ara wkoll sentenza Prim'Awla 30 ta' Jannar 1894 — Vol. XIV, 57;

Fl-aħħarnett, is-sentenza ċitata mill-appellant ta' din il-Qorti, in re "Curmi vs. Mons. DePiro" tat-12 ta' Frar 1936, hija inapplikabili għal dan il-każ; l-ewwelnett għaliex l-oġġett ta' dik il-kawża ma kienux stabili imma oġġetti mobili u ħwejjeġ prezzjużi li kienu qegħdin f'ċertu post, u d-diżamina tal-Qorti kienet jekk l-"Istituto Curmi" huwiex jew le persuna ġuridika, u meta jkun hemm jew le persuna ġuridika;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell ta' l-attur, u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm dan l-appell; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.