11 ta' Marzu, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Kaptan Serafin Xuereb, M.B.E. *versus* **Carmela Muscat et.**

Promessa ta' Bejgħ — Spejjeż Ġudizzjarji

Jekk isir att ta' konvenju li bis-saħħa tiegħu il-promittent jobliga ruħu li jbiegħ fond fl-interezza tiegħu, u mbgħad jirriżulta li hu jippossjedi parti biss minn dak il-fond, hu ma jistax jirrifjuta li jersaq għall-att

definittiv tal-bejgħ biex jittrasferixxi lill-aċċettant dik il-parti li tirriżulta posseduta minnu, billi jallega illi l-obligazzjoni minnu assunta kienet fis-sens li hu kellu jittrasferixxi l-fond kollu, u mhux parti minnu.

Kieku pretensjoni simili tiġi miġjuba l-quddiem mill-kumpratur aċċettant, fis-sens li hu ma jistax jiġi kostrett jixtri u jakkwista porzjoni iżgħar minn dik lilu promessa, dik il-pretensjoni kienet tista' tiftiehem u tiġi favorevolment kunsidrata; iżda li l-venditur jista' qatt jirritjeni u jħoss ruħu ġustifikat li ma jersaqx għall-att tal-bejgħ minħabba mankanza dovuta għall-ħtija tiegħu, hija ħaġa inkomprensibbli u legalment inammissibbli; u jekk ix-xerrej jinsisti għall-bejgħ ta' dik il-parti, id-domanda tiegħu hekk ristretta u limitata jistħoqqilha li tiġi milqugħa. Kien ikun divers il-każ kieku l-venditur kien jippossjedi l-intier u l-kumpratur irid iġielgħu jittrasferilu parti biss.

U jekk il-venditur, li f'każ simili jiġi kundannat jittrasferixxi lix-xerrej dik il-parti biss minnu posseduta, jiġi kundannat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ma jistax jilmenta li huwa messu ġie kundannat iħallas l-ispejjeż fuq dik il-parti biss, u dan fuq il-motiv li bid-domanda għat-trasferiment tal-fond intier saru spejjeż iżjed milli kien hemm bżonn; għaliex il-venditur kien obliga ruħu li jittrasferixxi l-fond kollu, u fuq l-obligazzjoni hija mpernjata l-kawża; u l-aġir tal-kumpratur li fil-mori tal-kawża jirrestrinġi d-domanda tiegħu għal dik il-parti li tirriżulta posseduta mill-venditur huwa aġir korrett, u ma jistax jingħad li hu kien kaġun ta' spejjeż inutili bi preġudizzju tal-venditur.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attur, premessa kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun, peress li b'kitba privata datata 10 ta' Mejju 1955 il-konvenuti, fost affarijiet oħra, obbligaw ruħhom li jittrasferixxu u jbiegħu lill-attur l-għalqa msejħa "Ix-Xagħra ta' Zuta" sive "Ġebel Ċantar" sive "Bur tad-Dulliegħ", tal-kejl ta' ċirka erbatax il-tomna (14T.), li tinsab fil-limiti tas-Siġġiewi, tmiss mit-tramuntana ma' proprjetà tal-konvenuti, nofs nhar u lbiċ mal-aħwa Azzopardi, u xlokk ma' ġid tal-aħwa Palalir, bil-prezz ta' £220 u bil-pattijiet hemmhekk stipulati (dok. A); peress li b'ittra uffiċjali datata 8 ta'

Awissu 1955 (dok. B) l-attur interpella lill-konvenuti sabiex jiġu għall-kuntratt ta' bejgħ relattiv, li kellu jsir per ministeru tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri, iżda l-konvenuti naqsu milli jagħmlu dan, u għadhom sal-lum ma ġewx għall-att relattiv; talab li (1) il-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-għalqa fuq imsemmija bil-prezz ta' £220; (2) u jiġu destinati l-ġurnata, il-ħin u l-post għall-publikazzjoni tal-istess kuntratt, u nominat nutar biex jirċievi l-att relattiv u kuratur biex jidher fuq dak l-att kemm il-darba l-konvenuti jibqgħu kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Awissu 1955;

Omissis;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha qalu illi huma qatt ma riedu u qatt ma obligaw ruħhom li jbiegħu lill-attur l-għalqa msemmija fiċ-ċitazzjoni; u anki kieku riedu, ma setgħux jagħmlu dan; u għaldaqstant talbu li d-domandi attriċi jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra l-attur; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-27 ta' Ġunju 1956, li biha l-konvenuta u żewġha, li obliga ruħu magħha, ġew kundannati jaddivjenu għall-kuntratt ta' bejgħ tal-kwint tal-għalqa in kwistjoni, bil-prezz ta' £44, għaliex sal-lum l-attur huwa d-"dominus" tal-erba' kwinti l-oħra li akkwista fil-mori tal-ġudizzju; u għall-finijiet tat-tieni talba nnominat.............; u ordnat li l-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti, barra minn dawk tal-kuntratt, li għandhom jitħallsu mill-attur; wara li kkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jirriżulta li fl-10 ta' Mejju 1955 il-konvenuti għamlu skrittura privata, fejn ikkonvenew fis-sens li obligaw ruħhom jagħtu in lokazzjoni sive qbiela lill-attur, li mill-parti tiegħu aċċetta, l-għalqa msejħa "Ix-Zagħra ta' Żuta sive........... taħt il-pattijiet hemm speċifikatament imniżżla, li fosthom kien hemm, taħt in-numru 4, dan li sejjer "verbatim" jiġi ċitat, u ċjoè:— "Nru. 4. Il-partijiet jifthemu illi, malli jkunu lesti r-riċerki neċes-

sarji, u tkun tista' tiġi trasferita din l-għalqa, il-lokaturi jobligaw ruħhom li jittrasferixxu lill-Kaptan Xuereb, li jaċċetta, bil-prezz ta' £220........... liema ftehim għandu jseħħ għaż-żmien ta' tliet xhur wara li jkunu lesti r-riċerki relattivi"......... Fil-fatt, żmien wara li saret l-iskrittura tal-10 ta' Marzu 1955, l-attur tkixxef li l-konvenuta kellha mill-għalqa in kwistjoni biss kwint in proprjetà, u l-erbgħa kwinti l-oħra kienu ta' ħadd ieħor; u fil-mori ta' dan il-ġudizzju, permezz tan-Nutar Nicola Said, b'att ta' bejgħ tat-22 ta' Novembru 1955, li huwa wera lill-kontro parti u lill-Qorti, xtara l-kwota ta' erba' kwinti, u qiegħed jirrestrinġi l-lum it-talba tiegħu għall-kwint tal-konvenuta;

Jingħad ukoll li l-attur ammetta li kien jaf li fuq l-għalqa in kwistjoni kien hemm xi drittijiet lokatizji venatorji favur terzi, u qal li huwa kien fi ħsiebu jirrispettahom għal perijodu stabbilit, non ostante li ma sar ebda ċenn dwarhom fl-iskrittura in diskussjoni;

Jingħad ukoll li fit-trattazzjoni tal-kawża rriżulta li, meta l-konvenuta ġiet taf bil-bejgħ tal-erba' kwinti li sar lill-attur, hija, bit-titolu tal-konsangwineità, eżerċitat ir-retratt dwarhom, imma milli jidher, kif intqal fit-trattazzjoni, l-attur ma rrivendiex il-kwoti rkuprati. L-attur fix-xhieda tiegħu huwa sostanzjalment korroborat minn Nutar Joseph Spiteri, xhud imsejjaħ mill-konvenuta stess;

Illi huwa minnu li l-"promessa di vendere", skond l-opinjoni ta' xi awturi antiki, abbraċċjata minn xi kodiċijiet kontinentali, hija sempliċement vendita attwali akkompanjata mill-promessa li jkun aġġunt magħha att awtentiku sabiex dan l-aħħar ikun jista' jipproduċi ipoteka u eżekuzzjoni, u għalhekk jingħad li l-"promessa di vendita" tekwivali għall-vendita; imma l-antika ġurisprudenza u d-dritt antik kienu jirrikonoxxu wkoll li l-promessa-vendita ma kienetx tiġi aġġunta lill-ebda konvenzjoni preżenti, u ma kienetx tista' allura tittrasferixxi "di pieno diritto" l-proprjetà — karattru li jixbaħ, anzi tirrivesti l-promessa vendita kif konċepita mill-leġislatur tagħna fl-art. 1407 tal-Ko-

diċi Ċivili (ara Locrè, tomo 7, p. 108, Ediz. Tartier);

It-Touillier (ċitat mid-Duranton, tomo. 9, nru. 91, paġ. 42, ediz. Tartier) jispjegaha aħjar. Huwa jgħid:— "E' chiaro, egli dice, che la semplice promessa di vendere non ha l'effetto di trasferire la proprietà; poichè quegli che promette soltanto di vendere non intende spogliarsi della cosa attualmente. Si obbliga semplicemente a trasferire mediante un nuovo contratto, necessario ad una tale traslazione";

Illi, kwindi, minn dan jitnissel li l-leġislatur tagħna, a differenza tal-leġislatur franċiż (ara art. 1589) u Napolitan (art 1434), ħaddan u rravviva l-aħħar skola ta' dawk l-antiki ġurekonsulti franċiżi li kienu jirritjenu li l-promessa vendita ma tekwivalix għall-vendita, u li hija biss konvenzjoni obligatorja li biex isseħħ kienet tirrikjedi kuntratt awtentiku; bil-konsegwenzi loġiċi u legali li l-istess ma kienetx tittrasferixxi attwalment il-proprjetà, u li f'każ ta' perdita tal-ħaġa promessa dik l-istess perdita tiġi sofferta mill-promittenti, u mhux ġà mill-aċċettanti. Del resto, il-ħsieb tal-iskola segwita mill-leġislatur tagħna huwa ta' min ifaħħru, għaliex huwa bażat fuq ir-raġuni. Infatti, il-loġika trid li mhux raġjonevoli li jiġi sostnut li l-proprjetà tkun trasferita "di pieno diritto" u attwalment lill-kumpratur, mentri l-patt konvenut miż-żewġ promittenti jkun jistabilixxi li t-traslazzjoni tad-dominju tkun tiddependi minn fatt futur, ċjoè minn fatt li l-kontraenti ma jkunux riedu li jiġi kkunsidrat attwalment;

Illi, premess dan, jingħad li l-konvenuta qegħdha toffri oppożizzjoni għall-effettwazzjoni tal-promessa vendita "de qua agitur" għaliex issostni li, la huma (il-kontendenti) ftehmu fuq l-intier bi prezz determinat, il-lum, li rriżulta li hija kienet proprjetarja biss ta' kwint. l-oġġett tal-konsenja ma għadux l-istess li fuqu saret l-unjoni tal-kunsensi tagħhom, u kwindi hija għandha l-jedd li ma taddivjenix għall-eżekuzzjoni tal-istess promessa, anki għall-parti tagħha;

Jingħad, però, li fil-ħsieb tal-Qorti dana r-raġunament mhux aċċettabbli. Infatti, fil-konvenzjonijiet "de ineundo contractu" japplikaw ruħhom il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti; u għalkemm huwa minnu li skond dawn il-prinċipji l-adempiment tal-istess konvenzjonijiet għandu jkun preċiżament konformi għall-obligazzjoni, u f'każ ta' difformità l-kreditur għandu d-dritt li jirrifjuta l-adempiment tagħhom (ara Prim'Awla 14 ta' April 1956 in re "John Micallef vs. Giulia mart Walter Briffa", konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 1956, u ġurisprudenza hemm ċitata), eppure jitnissel di loġika konsegwenza li, jekk il-kreditur ma jridx juża minn dak id-dritt, l-istess huwa padrun jaġixxi diversament, għaliex lilu biss ikun jinteressa li jagħmel hekk, in kwantu li l-fakoltà tar-rifjut li jadempixxi jew le hija mħollija f'idejh, skond il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti;

Issa, fil-każ in diżamina, il-konvenuta hija l-promittenti u l-attur huwa l-kreditur aċċettanti; u dana, skond il-prinċipji ġenerali fuq espressi, kellu u għandu l-fakoltà li jara li l-konvenju jiġi eżegwit anki in parti, għaliex huwa kuntent li jsir hekk. Del resto, min ibiegħ totalità jbiegħ anki parti li tifforma dik l-istess totalità, li dwar il-prezz tista' tiġi faċilment determinata, jew aħjar ratizzata fuq il-prezz totali determinat;

Jingħad ukoll li dak li ntervjena fil-mori tal-ġudizzju jippreklud̄i lill-attur jitlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju kif inhuwa. Infatti l-attur akkwista l-erba' parti minn ħamsa tal-fond "de quo" minn għand ħut jew il-ġermani tal-konvenuta; u għalkemm il-konvenuta rkuprat il-kwota mixtrija mill-attur, eppure dan, kif irriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża, ma rrivendilhiex; u skond il-ġurisprudenza nterprettattiva tal-liġi, kwindi, huwa għadu l-proprjetarju u "dominus" ta' dawk il-kwoti, u bħala tali ma jistax jinsisti, kif mhux qiegħed jinsisti, kif jidher minn nota tal-osservazzjonijiet tiegħu, għall-eżekuzzjoni dwarhom tal-konvenju:

Illi, kwindi, il-konvenuta, assistita minn żewġha,

għandha, bħala promittenti, la hekk għażel l-aċċettanti jil-limita t-talba tiegħu, tkun kostretta sabiex taddivjeni għall-kwint tagħha għall-eżekuzjoni tal-konvenzjoni "de qua"; u kwalunkwe allegazzjoni li l-konvenuti ma riedux, u qatt ma riedu jbiegħu, di fronti għall-espressjoni kjara tal-konvenzjoni, ma għandhiex tkun atteża;

Illi dwar it-terminu appost fil-promessa, jingħad li l-promessa saret fl-10 ta' Mejju 1955...........;

Illi, kwindi, it-talba attriċi, taħt iċ-ċirkustanzi ta' fatt esposti, tista' tiġi milqugħa għall-kwint li huwa ta' proprjetà tal-konvenuta;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuti, u rat il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur; u f'każ ta' eżitu ħażin ta' dan l-appell, tiġi riformata fil-kap tal-ispejjeż, billi l-istess jiġu akkollati, dawk tal-ewwel istanza skond ir-rebħ u t-telf rispettiv, u dawk tat-tieni istanza lill-attur appellat waħdu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża jinsabu b'mod ċar rikapitolati fis- sentenza appellata, li minnha l-appellanti jħossuhom aggravati għaliex jgħidu li biha huma ġew imġegħlin jagħmlu ħaġa li taħt iċ-ċirkustanzi tal-każ ma jistax jingħad li qatt obligaw ruħhom li jagħmlu, u li legalment mhumiex tenuti jagħmlu, u billi, f'kull każ, huma ġew kundannati jħallsu spejjeż iżjed milli kien imisshom;

Ikkunsidrat;

Illi mid-dokumenti eżibiti (fol. 4 u 31) jirriżulta li bi skrittura privata tal-10 ta' Mejju 1955 l-appellanti obligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur, li aċċetta, bil-prezz ta' £220, l-għalqa msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni. Dan il-ftehim kellu jseħħ għal żmien tliet xhur wara li jkunu

lesti r-riċerki relattivi. Huwa magħruf li dawn ir-riċerki jsiru fl-interess tal-kumpratur, u dan, kif ġara f'dan il-każ, jista' jirrinunzja għalihom u jieħu r-riskju li jikkonkludi l-operazzjoni mingħajr riċerki. Fil-fatt ġara li fil-kors ta' din il-kawża l-attur sar jaf li erba' kwinti mill-fond ma kienux tal-appellanti, u għalhekk illimita t-talba tiegħu għar-rimanenti kwint mill-istess fond, wara li fit-22 ta' Novembru 1955, fl-attijiet tan-Nutar Nicola Said, akkwista l-erba' kwinti l-oħra minn għand il-proprjetarji rispettivi tagħhom. L-appellanti qegħedin isostnu li huma ma jistgħux jiġu kostretti jittrasferixxu lill-attur dak il-kwint tagħhom, għaliex l-obligazzjoni minnhom assunta kienet li jittrasferixxu l-fond kollu in kwistjoni, u mhux parti minnu;

Kieku din il-pretensjoni ġiet miġjuba l-quddiem mill-attur, fis-sens li huwa ma jistax jiġi kostrett jixtri u jakkwista porzjoni iżgħar minn dik lilu promessa, kienet tista' tiftiehem u tiġi favorevolment kunsidrata; iżda li l-appellanti jistgħu qatt jirritjenu u jħossu ruħhom ġustifikati li ma jersqux għall-att tal-bejgħ minħabba mankanza dovuta unikament għall-ħtija tagħhom hija ħaġa inkonċepibbli u legalment inammissibbli (Vol. XXXIII-I-326). Gie ukoll affermat minn dina l-Qorti, fit-23 ta' April 1934, in re "Pirotta vs. Camoin", li min ikun obliga ruħu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, u min ikun obliga ruħu li jbiegħ ma jistax ma jersaqx għall-eżekuzzjoni ta' dik il-promessa mħabba l-assenza ta' dak il-patt. Mill-premess tinżel il-konsegwenza loġika li l-appellanti, li ppromettew u obligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur l-għalqa kollha, fil-waqt li huma kellhom u għandhom il-proprjetà indiviża ta' kwint biss minnha, ma jistgħux jirifjutaw li jersqu għall-att tal-bejgħ ta' dak il-kwint, jekk l-attur jinsisti għal dak il-bejgħ. Kien ikun divers il-każ kieku l-konvenuti kienu jippossjedu l-intier u l-attur ried iġiegħelhom jbiegħulu parti biss minnu;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti ħassew ruħhom aggravati wkoll billi ġew kundannati jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża. Huma

jippretendu li bid-domanda tal-attur, biex jiġu kundannati jersqu għall-att tal-bejgħ tal-fond kollu, mentri huma għandhom biss kwint mill-istess fond, saru spejjeż iżjed milli kien hemm bżonn, u dawn l-ispejjeż żejda għandu jbatihom l-attur. Din il-pretensjoni tal-appellanti mhix aċċettabbli, għaliex huma obligaw ruħhom li jittrasferixxu lill-attur il-fond kollu, u fuq dak l-obligu ġiet impernjata din il-kawża. Kien fil-mori ta' dan il-ġudizzju li l-attur aċċerta ruħu li erba' kwinti mill-fond ma kienux tal-appellanti u xtrahom minn għand is-sidien tagħhom bl-imsemmi att riċevut minn Nutar Nicola Said fit-22 ta' Novembru 1955. Wara li għamel hekk, l-attur irrestrinġa d-domanda tiegħu għall-kwint tal-fond spettanti lill-konvenuti appellanti. L-aġir tal-attur kien korrett, u ma jistax jingħad li hu kien kaġun ta' spejjeż inutili bi preġudizzju tal-appellanti;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellati; b'dan li l-att ordnat b'dik is-sentenza għandu jiġi publikat minn nutar hemm nominat, bl-intervent tal-kuratur hemm imsemmi, f'waħda mill-awli ta' dawn il-Qrati, nhar it-Tnejn 18 ta' Marzu 1957, fit-3 p.m.