27 ta' Novembru, 1952

Imħallef:

L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Leonardo Fenech *versus* Lorenzo Azzopardi et.

Promessa ta' Enfitewsi — Att ta' Konvenju — Terminu — Kondizzjoni — Dekadenza — Preskrizzjoni — Interruzzjoni — Forza Maġġuri — Art. 1101 (1) u 1106 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Jekk isir att ta' konvenju fejn il-promittent jobliga ruħu li f'terminu stabbilit jagħti biċċa art b'enfitewsi, l-aċċettant mhux obligat jersaq għall-kuntratt definitiv jekk il-promittent, meta jagħlaq iż-żmien miftiehem, ma jkunx fil-pożizzjoni li jittrasferixxi lill-aċċettant l-art kollha.

Xejn ma jiswa lill-promittent li in segwitu huwa jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu billi jakkwista l-art li ma kellux u b'hekk jiġi li jista' jittrasferixxi l-art kollha, għax bid-dekorrenza inutili taż-żmien stipulat jispiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju, u kull parti takkwista dik il-libertà li kellha qabel. Għax iż-żmien f'dan il-każ huwa wieħed mill-kondizzjonijiet tal-ftehim; u meta dak iż-żmien jgħaddi, u ma jsir xejn, il-kondizzjoni għandha titqies li ma seħħitx, u l-obligazzjoni dipendenti minnha bħal kieku qatt ma kienet.

Lanqas jista lill-promittent il-fatt li huwa jkun ippreżenta ċ-ċitazzjoni biex igiegħel lill-aċċettant jersaq għall-kuntratt definitiv qabel l-iskadenza taż-żmien; għax hawn si tratta ta' terminu konvenzjonali u ta' dekadenza, li mhux suġġett għar-regoli ta' l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni.

Lanqas jista lill-promittent il-fatt li l-ġurnata li fiha seta' jakkwista l-art li kien jonqsu ma kienetx tiddependi minnu, imma minn ħadd ieħor, li fuqu huwa ma kellux kontroll; għaliex anki kieku dan il-fatt seta' jitqies bħala forza maġġuri, huwa qatt ma seta' jibbenefika minnu.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u jingħataw il-provvedimenti opportuni, billi l-konvenuti ftehmu ma' l-attur li jaħdmu b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika, u bi skrittura li saret per mezz tan-Nutar Joseph R. Grech fil-11 ta' Awissu 1951, l-istess l-konvenuti obligaw ruħhom li jieħdu u jakkwistaw bl-istess titolu ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa, u versu l-annwu perpetwu canone (ċens) ta' 1s. 9d. kull qasba kwadra, li jitħallas b'lura, biċċa art fabbrikabili ta' sebgħa qasab faċċata u tnax fond, li qiegħda Marsaskala, Żabbar Road, li fuqha għandha l-istess seba' qasab faċċata, u tmiss mill-punent ma' triq, u mill-grigal mal-beni tal-konċedent, u eżenti minn kull ħaġa jew piż ieħor, u b'dawk il-kondizzjonijiet, pattijiet, garanziji, u fit-termini preċiżi li hemm indikati fl-imsemmija skrittura (dok. A) tal-11 ta' Awissu 1951, kif tinsab imġedda, sive prorogata, b'konvenju ieħor tal-10 ta' Novembru 1951, riżultanti mill-istess imsemmija skrittura; u peress li l-attur interpella verbalment u bosta drabi lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni ta' l-att opportun, iżda inutilment; (1) l-istess konvenuti jiġu kundannati biex jidhru għall-pubblikazzjoni ta' l-att neċessarju ta' konċessjoni enfitewtika ta' l-imsemmija art — liema konċessjoni għandha ssir mill-attur a favur tal-konvenuti b'dawk il-kondizzjonijiet, pattijiet u kawteli ndikati fl-imsemmija skrittura (dok. A) tal-11 ta' Awissu 1951, kif prorogata b'saħħa ta' konvenju tal-10 ta' Novembru 1951, u fl-istess termini hemm indikati; (2) jiġi nominat nutar biex jippubblika u jirċievi l-att tal-konċessjoni enfitewtika, u kuraturi sabiex jirrappreżentaw il-kontumaċi, u jiġu fissati

l-ġurnata, il-ħin u l-lok għall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata tal-11 ta' Awissu 1951, konservata għand in-Nutar Joseph R. Grech, l-attur obliga ruħu li jagħti in enfitewsi perpetwa lill-konvenuti, li obligaw ruħhom li jieħdu minn għandu bl-istess titolu, biċċa art fabbrikabili ta' seba' qasab faċċata u tnax fond, li qiegħda Marsaskala, Żabbar Road, bil-kondizzjonijiet speċifikati f'dik l-iskrittura, fosthom dik li l-kuntratt finali kellu jsir fi żmien tliet xhur millkonvenju. Fl-10 ta' Novembru 1951 il partijiet, barra Vincenzo Ciantar, ġeddu ż-żmien tal-konvenju għal xahrejn oħra. Billi, in segwitu, il-konvenuti ma riedux jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att enfitewtiku, l-attur għamel din il-kawża biex jottjeni l-eżekuzzjoni ta' l-imsemmi ftehim;

Illi l-konvenuti, barra l-kontumaċi Vincenzo Ciantar, eċċepew, qabel xejn, li l-art promessa mill-attur ma kienetx kollha tiegħu, għaliex parti minnha kienet tal-Gvern Ċivili; u konsegwentement ma kienux obligati jersqu għall-kuntratt;

Illi mhux kontestat li, meta saret l-iskrittura, l-attur ma kienx proprjetarju ta' l-estensjoni ta' l-art kollha li kienet tifforma l-oġġett tal-ftehim, u li huwa akkwista l-istrixxa li kien jonqsu minn għand il-Gvern b'kuntratt li sar fit-18 ta' Ġunju 1952, jiġifieri wara li kien skada ż-żmien, tant oriġinali kemm prorogat, stipulat fl-imsemmija skrittura; bil-konsegwenza li l-konvenuti setgħu jinħallu mill-obligi tagħhom u ma jersqux għall-kuntratt;

Illi xejn ma jiswa li l-lum, bl-akkwist li għamel fit-18 ta' Ġunju 1952, l-attur irregolarizza l-pożizzjoni tiegħu; għaliex dan il-fatt ma jistax itellef lill-konvenuti d-dritt, ġà minnhom akkwistat bid-dekorrenza inutili taż-żmien stipulat, li ma jersqux għall-att definitiv. Difatti, meta skada dak iż-żmien, l-effetti kollha ta' l-iskrittura spiċċaw, u kull parti akkwistat dik il-libertà li kellha qabel. Iż-żmien kien waħda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim, u meta dak iż-żmien għadda u ma sar xejn, il-kondizzjoni kellha titqies li ma seħħitx (art. 1101 (1) Kod. Ċiv.), u l-obligazzjoni minnha dipendenti bħal kieku qatt ma kienet (art. 1106 (2) Kodiċi ċitat). Dan hu t-tagħ-

lim tal-ġurisprudenza tagħna (Kollez. XXVI—I—791). Anzi l-istess konsegwenzi ġew applikati f'każ ta' terminu mhux konvenzjonali, iżda tat-terminu kontemplat fl-art. 1407 (Kod. ċit.), li hu terminu prettament legali (v. Appell Ċivili 4. 12. 1950, in re "Carmelo Ellul vs. Raffaele Said ne.");

Illi lanqas ma jiswa lill-attur li ppreženta ċ-ċitazzjoni qabel ma għalaq iż-żmien. kif prorogat. tal-konvenju; għaliex si tratta ta' terminu konvenzjonali u ta' dekadenza, li għalhekk mhux suġġett għar-regoli relativi għall-kawżi interruttivi tal-preskrizzjoni (Kollez. XXV—I—778);

Illi lanqas jiswa lill-attur li l-ġurnata li fiha sarlu t-trasferiment ta' l-istrixxa art mill-Gvern ma kienetx tiddependi minnu, iżda mill-istess Gvern, li fuqu l-attur ma kellu ebda kontroll; għaliex, anki kieku dana l-fatt seta' jitqies bħala "forza maggiore". l-attur qatt ma kienx jista' jibbenefika minnu. Difatti, kif osservat, fuq l-iskorta ta' Touillier u Laurent, il-Qorti tal-Kummerċ tar-Re fil-kawża "Capit. Macri vs. Balzan", deċiża fl-20 ta Ottubru 1900, "la legge, per rispetto alle condizioni, non ammette altra scusa fuori quella scritta nell'art. 766 dell'Ordinanza VII del 1868 (il-lum art. 1103 Kodiċi Ċivili), giusta cui la condizione si ritiene per adempita se il debitore obbligato sotto la stessa sia quegli che ne abbia impedito l'adempimento" (Kollez. XVII—III—90);

Illi minn dak li ġie fuq rilevat tinżel il-konsegwenza li, ladarba l-attur ma setax fiż-żmien stipulat jagħti eżekuzzjoni pjena għall-ftehim, il-konvenuti setgħu, kif għamlu, ma jersqux għall-kuntratt definitiv;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-Qorti ma tħossx li għandha tidħol fl-eċċezzjoni l-oħra (fol. 39 proċ.) dwar jekk il-konvenju baqax vinkolanti meta ma ġiex imġedded mill-partijiet kollha;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti (fol. 9 tal-proċess); u konsegwentement tirrespinġi d-domandi ta' l-attur. Bl-ispejjeż.