25 ta' April, 1962
Imħallef:—
Onor. Dr. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Carmelo Panzavecchia

versus

Spiridione Zammit

Promessa ta' Enfitewsi — Terminu — Att ta' Konvenju — Art. 1120, 1407, 1410 u 1575 tal-Kodiċi Ċivili.

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tippreskrivi t-terminu ta' tliet xhur għall-validità ta' att ta' konvenju dwar bejgħ ta' stabili, u n-neċessità tal-interpellazzjoni ġudizzjarja qabel l-għeluq ta' dak it-terminu biex il-konvenju ma jiskadix, mhix ap-

plikabbli għall-promessa ta' enfitewsi. U jekk l-istipulazzjoni tal-promessa ta' enfitewsi tkun saret mingħajr ebda terminu, tidħol in operazzjoni dispożizzjoni oħra li bissaħħa tagħha t-terminu għall-effettwazzjoni tal-kuntratt tal-enfitewsi jiġi fissat mill-Qorti.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta illi bi skrittura tas-7 ta' Ottubru 1961 il-kontendenti kkonvenew li l-attur kellu jikkonċedi lill-konvenut in subenfitewsi perpetwa biċċa art tal-kejl ta' 177.74 qasab kwadri formanti parti mill-għalqa "tar-Rabat" f'Ħal Qormi, Cannon Road, b'faċċata ta' 30 pied għat-trieq, u tmiss mal-bini ta' Emmanuele Agius, bis-subċens annwu u perpetwu ta' 4s. l-qasba kwadra u bil-kondizzjonijiet l-oħra stipulati fl-imsemmija skrittura (dok. A); u peress li l-konvenut qiegħed jirrifjuta li jiġi għall-publikazzjoni tal-att opportun; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, talab li l-konvenut jiġi kundannat fi żmien qasir u perentorju lilu prefiss li jaddivjeni (e)għall-publikazzjoni tal-opportun att notarili tas-subenfitewsi fuq indikata, billi jiġi nominat nutar għall-istess publikazzjoni u. okkorrendo, nominati kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi fuq l-istess att;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-atti tal-kawża jidher li l-istanti, bi skrittura tas-7 ta' Ottubru 1961 (dok. A fol. 5 tal-proċess) obliga ruħu li jikkonċedi lill-konvenut u dan l-aħħar aċċetta li jieħu in perpetwu bl-istess titolu l-art imsemmija f'dik l-iskrittura, li l-oriġinal tagħha jinsab għand in-Nutar Emmanuele Agius, kif jidher li jaqblu l-kontendenti, taħt il-pattijiet hemm imsemmija. Fost dawn il-pattijiet ma jidherx li ġie fissat ebda terminu għall-effettwazzjoni tal-obligazzjoni hemm imsemmija. Il-konvenut ġieb il-quddiem l-eċċezzjoni tal-perenzjoni tal-azzjoni, l-għaliex l-instanti ma adempiex dak li hemm maħsub fl-art. 1407(2) tal-Kodiċi Ċivili qabel ma ġiet preżentata l-azzjoni odjerna;

Ikkunsidrat;

Illi ma jidherx li l-liġi ttraskurat li tirrikonoxxi u tirregola partikolarment il-promessa ta' bejgħ, dik ta' xiri u dik tal-permuta, fl-art. 1407, 1410 u 1575 tal-Kodiċi Ċivili; *fl-ewwel żewġ kontinġenzi espressament u direttament*, u fl-aħħar każ indirettament. Ebda menzjoni oħra, la diretta u lanqas indiretta, dwar il-promessa "de contrahendo" ma tidher li teżisti fil-korp tal-Istatut Ċivili; imma dan ma jiġġustifikax lil ħadd li jgħid u jsostni li "ergo" il-promessi l-oħrajn, li jistgħu jsiru, u li fil-fatt ġeneralment isiru mill-membri tas-soċjetà, mhumiex validi in forza tal-liġi u ordinamenti leġislattivi komuni in ġenerali. *L-effetti tagħhom* huwa minnu li jistgħu jkunu diversi, imma l-obligazzjoni promessa għandha valur u rabta ġuridika; u jekk l-istess tkun timplika esplikazzjoni esterjuri jew korporali taddebitur inadempjenti, jew fatt dipendenti mill-fatt tiegħu personali, tirriżolvi ruħha f'azzjoni ta' danni u nteressi, mentri jekk tkun timporta fatt li jista' jiġi supplit b'ordni ġudizzjarja jew sentenza, allura d-debitur inadempjenti jista' jiġi ordnat jagħmel u jeffettwa fil-forma speċifika l-fatt li huwa jkun naqas li jagħmel skond ma pprometta li jagħmel;

Ikkunsidrat;

Illi jingħad, inoltre, li l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili, li jirrikorri taħt it-titolu tal-vendita, huwa ta' natura eċċezzjonali, u ma jirrikorrix taħt it-titolu tal-enfitewsi, b'mod li l-istess mhux applikabbli għall-promessa enfitewsi; l-għaliex, skond il-kanoni komuni tad-dritt u l-fundament tar-raġuni ġuridika, dispożizzjoni partikulari u eċċezzjonali ma tista' qatt tkun estiża jew protratta fl-applikazzjoni tagħha, lanqas per vija analoġika, għal każ ieħor rigwardanti rapport ġuridiku divers barra minn dak li għalieh ġiet kreata, appuntu mħabba li hija ta' partikulari utilità, u ma tikkorrispondix u mhux in armonija universali mal-korp tal-liġijiet li tifforma parti minnhom;

Ikkunsidrat;

Illi dan li fuq intqal dwar l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili

jingħad ukoll dwar il-promessa ta' xiri, li, kif fuq intqal, skond l-art. 1410 tal-istess Kodiċi, hija regolata mill-istess dispożizzjonijiet tal-promessa ta' bejgħ;

Illi minn dan jitnissel li dak li jingħad fl-artikoli fuq imsemmija dwar it-terminu ta' tliet xhur u l-interpellazzjoni ġudizzjarja hemm imsemmija ma humiex applikabbli għall-każ in diżamina u l-passaġġ tat-tliet xhur ma jipperimix l-azzjoni tal-promittenti kontra l-aċċettanti tal-effettwazzjoni tal-promessa tat-trasferiment tas-subenfitewsi perpetwa pattwita, li kif jidher mill-iskrittura eżibita, ma tikkomprendix ebda terminu;

Illi fil-każ in diżamina, kwindi, peress li l-obligazzjoni kienet bla terminu, jidħol in operazzjoni l-art. 1120 tal-Kodiċi Ċivili, salv żmien raġjonevoli li għandu jiġi mogħti lill-konvenut sabiex jagħmel il-verifiki tiegħu għall-adempiment tal-obligazzjoni li huwa assuma;

Għalhekk;

Taqta' u tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjoni konvenuta u tiffissa lill-konvenut xahar żmien sabiex jaddivjeni għall-publikazzjoni tal-att opportun; u għal dan il-fini tinnomina lin-Nutar Emmanuele Agius, li għandu jippublika l-att fit-termini tal-promessa malli jiskadi x-xahar fuq imsemmi f'waħda mill-awli ta' din il-Qorti, bl-ajjut tal-Avukat Dr. Philip Attard Montalto sabiex jirrappreżenta lill-kontumaċi fuq l-istess att;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.