29 ta' Ottubru, 1956

Imħallfin:

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

Emmanuele Farrugia *versus* Giovanna Lughermo

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Rigali — Bejgħ tal-Għamara — Kompetenza — Mandat — Art. 1973 tal-Kap. 23

Meta, biex tiġi konċessa lokazzjoni ta' fond, tiġi mposta l-kondizzjoni li l-inkwilin ikollu jixtri l-għamara li jkun hemm fil-fond, u dan bi prezz esaġerat, id-differenza bejn il-valur reali u l-prezz imħallas għal dik l-għamara mhux ħaġ'oħra ħlief ħlas ta' kera mhux xieraq taħt forma oħra, u ntiż biex il-lokatur jeludi d-dispożizzjonijiet tal-liġi.

Operazzjoni simili għandha titqies bħala operazzjoni waħda, billi x-xiri tal-għamara huwa kondizzjoni "sine qua non" għall-konċessjoni tal-lokazzjoni. U l-Board tal-Kera jagħmel sewwa meta, biex jistabbilixxi l-kera xieraq tal-fond, jirrikorri għan-nomina ta' espert biex jistabbilixxi l-valur reali tal-għamara; għax hu evidenti illi, ladarba l-Board hu kompetenti biex jiffissa l-kera xieraq, ma jistax ma jkunx kompetenti biex jagħmel dak kollu li jista' jwassal għall-konklużjoni ġusta fl-espletament ta' dik l-attribuzzjoni tiegħu.

Meta mandatarju jaġixxi f'ismu proprju, il-mandant ma għandux az-

zjoni kontra dawk li magħhom il-mandatarju jkun ikkuntratta, u lanqas dawn ma għandhom azzjoni kontra l-mandant, iżda f'dan il-każ il-mandatarju hu obligat direttament lejn il-persuna li magħha kkuntratta daqs li kieku l-affari kienet tiegħu nnifsu.

Għaldaqstant, jekk il-lokatur, bħala kondizzjoni tal-kirja jimponi lill-inkwilin li jixtri l-għamara li hemm fil-fond, u dik l-għamara hija ta' ħadd ieħor, u huwa jkun mandatarju ta' sid dik l-għamara, imma mal-inkwilin jaġixxi fl-isem tiegħu proprju, u mhux fl-isem tal-mandanti tiegħu, huwa jibqa' obligat lejn l-inkwilin bħal li kieku l-affari kienet tiegħu stess, mingħajr ma jinħoloq ebda rapport bejn l-inkwilin u dak il-mandant; u dan avvolja l-inkwilin kien jaf li l-għamara kienet ta' dak il-mandant.

Il-Qorti;—Rat ir-rikors ta' Emmanuele Farrugia quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, fejn, wara li ppremetta li huwa kera minn għand l-intimata Lughermo t-terran numru 65 Good Day Street, Bormla, fuq il-bażi ta' £20 fis-sena, u bil-kondizzjoni li jixtri l-mobilja li kienet tinsab fit-terran bil-prezz ta' £106, liema prezz huwa eżaġerat, talab li (1) jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond imsemmi, u (2) li jordna lill-intimata tirrifondilu l-eċċess tal-prezz tal-għamara wara li jiġi fissat il-valur reali tagħha;

Rat ir-risposta tal-intimata Lughermo, fejn issottomettiet li n-negozju sar mal-mara tar-rikorrenti, li hija publika merkantessa, u in konnessjoni mal-kummerċ tagħha, u għalhekk għandha tiġi liberata "ab observantia"; fit-tieni lok, bla preġudizzju tal-permess, ma hux leċitu li wieħed mill-partijiet jixxindi fi tnejn operazzjoni unika, billi jżomm sħieħa l-lokazzjoni u jirriżolvi l-bejgħ tal-għamara;

Omissis;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fil-5 ta' Mejju 1956, li biha, prevju r-riġett tal-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimata, bi spejjeż provviżorjament tar-rikorrent, ġie nominat Lorenzo Porsella Flores sabiex jistma l-għamara li tinsab deskritta fil-lista dattilografata (dok. X), u dana fl-istat li kienet tinsab fil-25 ta' Settmebru 1952...... spejjeż riżervati għas-sentenza finali; wara li kkunsidra;

Fuq l-eċċezzjoni tal-illeġittimità tal-persuna......;

Illi l-intimata eċċepiet ukoll li mhux leċitu lir-rikorrenti li jixxindi fi tnejn operazzjoni unika;

Illi t-talba tar-rikorrenti mhix intiża biex jissepara l-operazzjoni li ġiet konkjuża bejniethom fi tnejn, imma biex jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond, b'mod li dak kollu li kien żejjed, tant fil-kera miftiehem kemm fil-prezz imħallas għall-għamara, jiġi ridott għal dak li huwa xieraq, skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944; u sabiex isir dan, neċessarjament irid ikun hemm l-intervent tal-membri tekniċi sabiex jistabbilixxu l-kera xieraq li jistħoqqlu l-fond, u l-operat ta' stimatur biex jistabbilixxi l-valur reali tal-għamara, li l-bejgħ tagħha ġie mpost bħala kondizzjoni "sine que non" tal-kirja; b'mod li, jekk jirriżulta li l-prezz ta' £106 imħallas għall-għamara huwa konsiderevolment superjuri għall-valur reali fil-ġurnata tal-kuntrattazzjoni tal-lokazzjoni, dana l-eċċess ma jkunx jista' jitqies ħlief bħala għoti ta' flus jew konsiderazzjoni għall-kirja in kwistjoni. Infatti, l-art. 7(1) tal-Ordinanza ċitata huwa ċar biżżejjed filli jimpedixxi l-ħlas ta' rigali jew ta' flus, jew ta' ħaġa li tkun barra l-kera; u jagħti d-dritt għar-rifużjoni ta' dak li jkun ġie mogħti taħt dak l-aspett;

Illi huwa ovvju li, meta għall-għoti ta' kirja tiġi mposta kondizzjoni li l-inkwilin ikollu jixtri l-mobilja eżistenti fil-fond, u dana bi prezz eżaġerat, id-differenza bejn il-valur reali u l-prezz imħallas ma tkunx ħaġ'oħra ħlief ħlas ta' kera li mhux xieraq taħt forma oħra, u ntiż biex il-lokatur jevadi d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza;

Illi għall-istess raġuni anqas hija aċċettabbli l-eċċezzjoni li fil-bejgħ ta' oġġetti mobili ma tingħatax l-azzjoni ta' leżjoni. Dana kien ikun veru kieku kien jittratta ta' vendita pura u sempliċi; imma meta taħt l-apparenza ta' bejgħ jista' jkun moħbi skop ieħor, dak ċjoè li l-kera tal-fond jiġi in parti fissat bħala pagament rateali sakemm tibqa' sseħħ il-lokazzjoni u in parti nkassat bħala somma globali kamuffata taħt il-figura ta' vendita ta' mobilja, dina ma tistgħax tiġi kwalifikata bħala vendita ta' oġġetti mobili, imma in parti bħala vendita, u ċjoè għal dak li jirrigwarda

l-valur reali tal-oġġetti mibjugħa, u in parti bħala għoti ta' rigal bħala kondizzjoni tal-kirja;

Illi fil-każ in eżami saru xi provi li minnhom jidher li għall-kamra tal-pranzu tal-kawba ġie offert lill-intimata u minnha rifjutat, il-prezz ta' £30. Imma peress li dina l-kamra tal-pranzu tirrappreżenta l-aħjar parti tal-mobilja mibjugħa, huwa neċessarju li jiġi fissat minn persuna tal-arti l-valur reali tal-mobilja kollha deskritta fil-lista dattilografata, u dana fl-istat li fih kienet tinsab fil-25 ta' Settembru 1952 meta ġiet kuntrattata l-lokazzjoni;

Rat ir-rikors tal-imsemmija Giovanna Lughermo quddiem din il-Qorti, fejn talbet li d-deċiżjoni fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġi dikjarat li ma hemmx lok għan-nomina tal-perit, billi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti relattivi għas-simulazzjoni tal-prezz u għar-rifużjoni tal-eċċess tal-prezz mhumiex ta' kompetenza tal-Board li Jirregola l-Kera; bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mill-provi li ġew imressqin quddiem il-Board li fil-25 ta' Settembru 1952 l-appellanti Lughermo kriet lill-appellat Farrugia, li għalieh kienet qegħdha tidher martu, il-fond imsemmi fir-rikors bil-kera ta' £20 fis-sena, u bl-obligu li tħallas £106 bħala prezz tal-għamara li kien hemm fl-istess post. Dak in-negozju ġie konkjuż mal-appellanti Lughermo, u kienet hija li daħħlet il-flus u ħalliet riċevuta tagħhom, kif jidher mid-dokument fil-fol. 5 tal-proċess. Ma hemmx kuntrast bejn il-kontendenti li l-bejgħ ta' dik l-għamara ġie mpost bħala kondizzjoni "sine qua non" tal-lokazzjoni, u l-appellat Farrugia jsostni li l-prezz minnu mħallas għal dik l-għamara, u taħt l-imsemmija impożizzjoni, huwa bil-wisq superjuri għall-valur reali tagħha, u d-differenza bejn dan il-valur reali u l-prezz imħallas tirrappreżenta rigal jew ħlas ieħor ta' kera oltre dak li huwa xieraq, kuntrarjament għad-dispożizzjonijiet kontenuti fl-Ordinanza nru. XVI tal-1944;

Ikkunsidrat;

Illi l-Board, biex ikun jista' jiffissa l-kera xieraq tal-fond fuq imsemmi, b'mod li dak kollu li kien eċċessiv, tant fil-kera pattwit kemm fil-prezz tal-għamara, jiġi eventwalment ridott għal dak li huwa xieraq skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza fuq imsemmija, ħass, qabel xejn, in-neċessità li jinnomina espert biex jiddetermina l-valur ta' dik l-għamara fl-istat li kienet tinsab meta sar il-bejgħ tagħha. L-appellanti qegħedha tirreklama minn dan il-provvediment, billi qegħedha ssostni li l-pretensjonijiet tal-appellat relattivi għas-simulazzjoni tal-prezz tal-għamara u għar-rifużjoni tal-eċċess tal-prezz imħallas mhumiex ta' kompetenza tal-Board;

Ikkunsidrat;

Illi, kif sewwa sostna l-Board, meta, biex tiġi konċessa lokazzjoni, tiġi mposta l-kondizzjoni li l-inkwilin ikollu jixtri l-mobilja li jkun hemm fil-fond, u dana bi prezz eżaġerat, id-differenza bejn il-valur reali u l-prezz imħallas għal dik il-mobilja mhux ħaġ'oħra jekk mhux ħlas ta' kera mhux xieraq taħt forma oħra, u ntiż biex il-lokatur jevadi d-dispożizzjonijiet tal-liġi. Dik l-operazzjoni għandha titqies bħala operazzjoni waħda, billi x-xiri tal-għamara kienet kondizzjoni "sine qua non" għall-konċessjoni tal-lokazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-Board, biex jasal għall-fissazzjoni tal-kera xieraq, kif mitlub mill-appellat, kellu ta' bilfors jirrikorri għan-nomina ta' espert għall-oġġett indikat fid-deċiżjoni appellata; u huwa evidenti li, la l-Board huwa kompetenti biex jiffissa dak il-kera, ma jistgħax ma jkunx kompetenti biex jagħmel dak kollu li jista' jwasslu għal konklużjoni ġusta fl-espletament ta' dik l-attribuzzjoni tiegħu;

Ikkunsidrat;

Illi ġie rilevat mill-appellanti li fil-bejgħ tal-għamara hija kienet qegħdha taġixxi bħala mandatarja ta' binha; iżda dan ir-riljev mhux ta' valur. Infatti, skond l-art. 1973 (1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 23 Ediz. Riv.), (1) "meta l-mandatarju jkun jaġixxi fl-isem tiegħu nnifsu, il-mandant

ma għandux azzjoni kontra dawk li magħhom il-mandatarju jkun ikkuntratta, u lanqas dawn ma għandhom azzjoni kontra l-mandat, (2) iżda f'dan il-każ il-mandatarju hu obligat direttament lejn il-persuna li magħha kkuntratta daqs li kieku l-affari kienet tiegħu nnifsu." Fil-każ preżenti, għalkemm jirriżulta li verament l-għamara kienet tappartjeni lil bin l-intimata, u għalkemm jirriżulta wkoll li mart l-appellat, li ttrattat in-negozju, kienet taf b'dina l-pertinenza tal-għamara (fol. 4 tergo), b'dana kollu jirriżulta li l-intimata aġixxiet f'isimha stess; u konsegwentement hi b'liġi obligata lejn ir-rikorrent daqs li kieku l-affari kienet tagħha stess, bla ma nħolqu ebda rapporti bejn binha u r-rikorrent. U li l-intimata aġixxiet f'isimha stess, jirriżulta minn dawn iċ-ċirkustanzi: —

(a) Fir-risposta tagħha (fol. 2), li fiha hu suppost li kull intimat jenunċja l-bażi tal-kontestazzjoni tiegħu, l-intimata mhux talli xejn ma qalet li hija aġixxiet f'isem binha, imma esprimiet ruħha f'termini li juru li, għalkemm l-għamara kienet ta' binha, in-negozju "ut sic" kien tagħha; u dan preċiżament għax l-operazzjoni, kif qalet fir-risposta, kienet unika u inxindibbli. Il-bejgħ tal-għamara, *difatti*, kien kondizzjoni apposta għan-negozju prinċipali — il-kiri tad-dar;

(b) L-irċevuta (fol. 5) hi redatta f'termini tali li juru wkoll li n-negozju kien qiegħed isir f'isem l-intimata. Xejn ma hemm f'dak id-dokument li bih wieħed jista' jifhem li l-intimata kienet qegħedha taġixxi f'isem binha;

(c) Lill-mart ir-rikorrent l-intimata qaltilha li binha ma għandux x'jaqsam, u li l-mobbli kienu tagħha (fol. 4). Tant l-intimata ikkunsidrat *in-negozju* bħala proprju, li esprimiet ruħha bil-kliem li l-għamara kienet tagħha, u żiedet li binha ma kellux x'jaqsam man-negozju. Xejn ma jiswa li fil-fatt *l-intimata kienet*, kwantu għall-għamara, qegħedha taġixxi fl-interess ta' binha, jew li l-għamara kienet ta' binha, jew li hu rċieva l-flus. Infatti, id-dispożizzjoni fuq ċitata (*li hi taħt* l-Istitut tal-Mandat) appuntu tippresupponi "mandatarju", jiġifieri persuna li qegħedha taġixxi fl-interess ta' oħra. L-importanti hu jekk il-manda-

tarju jaġixxix "f'ismu stess" jew "f'isem il-mandant" finnegozju mat-terz. Jekk jaġixxi f'ismu stess, allura n-negozju, kwantu għat-terz, jirrigwarda biss lilu u t-terz, u l-mandant, salvi r-relazzjonijiet tiegħu mal-mandatarju dwar dak in-negozju, ma għandux relazzjonijiet mat-terz. L-appellanti, avvolja setgħet kienet qegħedha taġixxi fl-interess ta' binha, avvolja l-għamara kienet ta' binha, avvolja l-flus setgħet bagħtithom lill-binha, però aġixxiet "f'isimha", u din hija appuntu l-ipotesi tal-artikolu fuq ċitat;

F'dan is-sens hija l-ġurisprudenza tal-Qrati Taljani dwar l-art. 1744 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, identiku għall-art. 1973 fuq imsemmi. Il-Fadda (para. 10 u 11) jgħid:— "Speciali rapporti possono sorgere fra mandante e terzo, ma all'uopo è necessario che il mandatario compia l'incarico non solo per conto, ma anche nel nome del mandante...... Ma quando ciò non sia, e il mandatario abbia contrattato come se l'affare fosse suo proprio, agendo nel suo nome, è il mandatario che assume la veste di vero e proprio contraente di fronte al terzo......" L-istess fil-para. 26-27:— "L'intermediario od interposto reale, agendo in nome proprio, sia pure allo scopo di fare acquistare ad altri, assume nel negozio giuridico la posizione di vero contraente, ed è giuridicamente investito dal rapporto concluso in suo nome. Il passaggio delle conseguenze, sia attive sia passive, nel patrimonio del vero interessato esige che il negozio passi prima attraverso la persona interposta, la quale transitoriamente, ma necessariamente, deve acquistare per il suo patrimonio e col suo patrimonio rispondere";

U Cattaneo e Borda (Cod. Civ. Annotato, art. 1744, paġ. 1361) jispjegaw ir-raġuni għaliex f'każijiet simili l-mandatarju, għalkemm ikun qiegħed jaġixxi fl-interess tal-mandant, eppure jittratta n-negozju għan-nom tiegħu nnifsu; u jgħidu hekk:— "Sovente, inoltre, avviene che i terzi, senza badare a mandati, vogliono seguire la sola fede di colui con cui direttamente trattano un dato affare". Kif preċiżament ġara f'dan il-każ, fejn l-affari prinċipali kienet tirrigwarda lill-intimata, u mhux lill-binha, u konsegwentement kien naturali li mart ir-rikorrent tittratta ma' l-inti-

mata, u din ta' l-aħħar tittratta n-negozju kollu bħala tagħha stess;

Riljev ieħor ta' importanza kbira huwa li l-azzjoni esperita mir-rikorrent qegħedha tipprospetta għemil illegali mill-parti tal-intimata, in kwantu li eżiġiet rigal "contra legem" taħt il-parvenza ta' bejgħ ta' għamara. Jekk hu hekk, u din hija l-bażi tal-preżenti vertenza, allura l-intimata żgur li tirrispondi f'isimha, u żgur li binha ma għandux x'jaqsam; għaliex l-għemil illegali hu tagħha, u "pro tanto" hi eżorbitat mill-limiti tal-mandat, u għall-eċċess tirrispondi personalment;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi fil-kap devolut lil dina l-Qorti l-appell tal-appellanti Giovanna Lughermo, u tikkonferma f'dak il-kap id-deċiżjoni appellata; bl-ispejjeż kontra l-istess Lughermo.