IT-TIENI SEZZJONI — AWLA KUMMERĊJALI

9 ta' Jannar, 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.

Carmelo Bezzina *versus* Carmelo Debono et.

Senserija — Enfitewsi — Solidarjetà

Is-senserija f'każ ta' konċessjoni enfitewtika hija żewġ terzi ta' sena ċens.

Hu prinċipju ormaj paċifiku fil-ġurisprudenza nostrali illi, meta ma jirrikorrux l-estremi meħtieġa biex tiġi akkordata somma bħala senserija vera u proprja, bir-rata legali, jista', fil-każi kongruwi, u anki fuq l-istess ċitazzjoni għall-ħlas ta' senserija, jingħata kumpens mill-Qorti "arbitrio boni viri".

In vija ta' konsiderazzjoni ġenerali, l-entità tas-somma akkordabbli f'każijiet simili għandha tiġi rigwardata minn aspett divers, skond jekk tkunx għal senserija vera u proprja jew bħala kumpens biss. Għax fil-waqt illi s-senserija vera u proprja tingħata lis-sensal mhux tant għax-xogħol tiegħu biex irnexxiet l-operazzjoni, daqs kemm għall-motiv ta' interess publiku ekonomiku, billi l-opera tas-sensal taġevola ħafna l-frekwenza u l-faċilità tal-kuntrattazzjonijiet, li huma element ta' prosperità ġenerali, il-kumpens, għall-kuntrarju, hu korrelatat mat-taħbit tas-sensal, u jiġi akkordat għax-xogħol li jagħmel.

Kwantu għall-kriterji li jirregolaw dan il-kumpens, imbagħad, ma jkunx ekwu li jitqies biss it-taħbit materjali tas-sensal; imma hu aktar ekwu li jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, l-importanza tal-operazzjoni, l-istadju, avanzat jew le, li fih ikunu waslu

l-operazzjonijiet attinenti għan-negozju "de quo", u l-fatt (fil-każ li jkun hekk) li n-negozju ma jkunx sar bl-attività tas-sensal.

Meta parti waħda tqabbad sensal u l-parti l-oħra taċċetta l-opera ta' dak is-sensal, hemm mandat miż-żewġ naħiet għal affari komuni, u s-sensal hu mandatarju tagħhom it-tnejn; b'mod li huma t-tnejn tenuti solidalment bejniethom għall-ħlas tar-retribuzzjoni dovuta lis-sensal. Jekk bejniethom huma jkunu ftehmu li għandhom iħallsu lis-sensal bin-nofs, dan il-ftehim jirrifletti biss ir-rapporti ta' bejniethom, imma ma jneħħix is-solidarjetà tagħhom di fronti għas-sensal.

Fil-każ preżenti, fejn ġie irrevokabbilment stabbilit illi l-attur kellu jitħallas kumpens, u mhux senserija vera u proprja, billi n-negozju konkjuż bl-opera tas-sensal ma seħħx u minflok seħħ negozju [illegible] lenji, l-Ewwel Qorti akkordat kumpens f'ammont daqs dak li s-sensal kellu jitħallas is-senserija vera u propria; il-Qorti tal-Appell irriduċiet l-ammont fissat [illegible]

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Regina, li bih l-attur, wara li ppremetta illi permezz tal-medjazzjoni tiegħu sar ftehim bejn il-konvenuti aħwa Debono minn parti waħda u l-konvenuti Micallef, Attard u Azzopardi, mill-parti l-oħra, bi skrittura tat-23 ta' Marzu 1952, għas-subkonċessjoni enfitewtika perpetwa taċ-ċinematografu "New Theatre" f'Saint Anne Street, Floriana, bis-subċens ta' £1300 fis-sena; u illi in segwitu għall-imsemmija konvenzjoni, permezz ta' att publiku fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tal-5 ta' Ġunju 1952, il-konvenut George Attard ikkonċeda b'lokazzjoni lill-konvenuti Debono l-istess ċinematografu għal żmien sittax il-sena, bil-kera ta' £1300 fis-sena u bil-kondizzjonijiet l-oħra għal kollox analogi għall-każ ta' konċessjoni enfitewtika, u ġie anki stipulat fl-istess kuntratt lill l-konvenuti aħwa Debono jkollhom id-dritt jitolbu l-konċessjoni enfitewtika perpetwa a favur tagħhom bil-kondizzjonijiet stabbiliti fl-imsemmija skrittura tat-23 ta' Marzu 1952, u dina l-istipulazzjoni ġiet approvata espressament an-

lill-konvenuti Micallef u Azzopardi; talab illi l-istess konvenuti jiġu kundannati, flimkien u "in solidum", iħallsu lilu s-somma ta' £866. 13. 4, jew somma oħra verjuri, maġġuri, li tiġi likwidata bħala kumpens tax-xogħol tiegħu ta' medjazzjoni; bl-imgħax legali minn notifika tal-istess att taċ-ċitazzjoni. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Diċembru 1952;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju 1955, li biha dik il-Qorti ddeċidiet skond it-talba tal-attur, billi llikwidat fis-somma ta' £866. 13. 4 il-kumpens minnu reklamat; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti; billi kkunsidrat;

Illi bi skrittura privata in data 23 ta' Mejju 1952 il-konvenuti Attard, Azzopardi u Micallef, minn naħa waħda, u l-konvenuti aħwa Debono minn naħa l-oħra, ftehmu illi l-istess Attard, Azzopardi u Micallef, jikkonċedu lill-istess aħwa Debono in subenfitewsi perpetwa, bis-subċens ta' £1300 fis-sena, iċ-ċinema msemmi "New Theatre" fil-prolungament ta' Saint Anne Street, Floriana (fol. 5);

Illi b'kuntratt in atti Giovanni Carmelo Chapelle tal-5 ta' Ġunju 1952, l-istess konvenut Giorgio Attard ikkonċeda lill-istess aħwa Debono b'titolu ta' lokazzjoni, għaż-żmien ta' sittax il-sena u bil-kera ta' £1300 fis sena, l-istess ċinema "New Theatre", bill-patt, fost pattijiet oħra, illi matul il-lokazzjoni, jew matul ir-rinnovazzjoni tagħha skond il-liġi, l-istess aħwa Debono jkollhom id-dritt li jitolbu l-proprjetarju jikkonċedihulhom in enfitewsi perpetwa (fol. 6);

Illi mill-konfront tal-imsemmijin skrittura privata u att publiku jirriżulta illi l-konvenuti daħħlu fil-lokazzjoni l-pattijiet tal-ftehim tagħhom oriġinarju għal subkonċessjoni enfitewtika perpetwa li setgħu jidħlu għall-każ illi din is-subkonċessjoni enfitewtika ssir fil-kors tal-lokazzjoni, jew tar-rinnovazzjoni tagħha, u stipulaw l-istess pattijiet li ġew stipulati fl-imsemmi ftehim oriġinarju;

Illi mill-istess att publiku fuq imsemmi tirriżulta r-raġuni l-għaliex il-partijiet ma pproċedewx senz'altru għall-att publiku biex jagħtu eżekuzzjoni għall-ftehim tagħhom riżultanti mill-imsemmija skrittura privata tat-23 ta' Marzu 1952. L-ostakolu ġiebuh l-inskrizzjonijiet ipotekarji jew privileġġjati kontra l-konċedenti. U difatti, fl-att publiku fuq riferit jingħad, b'*riferenza* għall-patt li l-inkwilini jkunu jistgħu jitolbu li l-fond jiġi lilhom konċess in subenfitewsi perpetwa, illi, "l-istess aħwa Debono jkunu obligati li jaddivjenu għal-att ta' subkonċessjoni enfitewtika bil-pattijiet ġa ndikati, kemm il-darba l-konċedent ikun ottjena l-kanċellament tal-inskrizzjonijiet ipotekarji jew jottjeni l-kunsens tar-relattivi kredituri biex jirrikonoxxu l-istess subkonċessjoni enfitewtika, fis-sens illi, in eżekuzzjoni taddrittijiet lilhom derivanti mill-istess inskrizzjonijiet huma ma kienux jistgħu jeżerċitaw l-imsemmija drittijiet fuq il-fond, u jirrestrinġu l-istess drittijiet fuq is-subdirett dominju kreat bl-istess subkonċessjoni";

Illi l-kwalità ta' sensal fl-attur fl-operazzjoni fuq riferita, riżultanti mill-iskrittura privata tat-23 ta' Marzu 1952, tirriżulta mid-depożizzjoni tal-konvenuti Giuseppe Debono u Inġinier William Micallef (fol.23 u fol.24); u mill-istess skrittura fuq riferita jirriżulta illi l-partijiet f'dik l-operazzjoni, jiġifieri l-konvenuti, ftehmu li d-drittijiet tal-attur bħala sensal jitħallsu kwantu għan-nofs mill-konċedenti u kwantu għal *nofs mill-konċessjonarji*. "*The fees of the* censar (middleman) are to be shared equally between both parties" fol.5);

Illi, kif jingħad fis-sentenza tal-Onorevoli Qorti tal-Appell in "Muscat vs. Cassar" (Kollez.XXIX-I-469), il-ġurisprudenza tagħna hija oxxillanti dwar il-pont jekk, meta l-ftehim ma jiġix effettivament eżegwit, is-sensal għandux dritt għas-senserija sħieħa jew għal kumpens li jiġi fissat mill-Qorti għad-diskrezzjoni, tenut kont tan-natura tal-opera prestata u tal-importanza tal-affari li għaliha l-medjazzjoni tkun ġiet prestata. U difatti, fil-waqt li hemm sentenzi fejn ġie ritenut li hu dovut lis-sensal iddritt intier anki meta l-kuntratt ma jkollux eżekuzzjoni,

għal kawżi naturalment mhux lilu imputabbli (Kollez. III, 172; XII, 63; XVI-II-278; XVII-I-112), hemm ukoll sentenzi fejn ġie ritenut illi, meta l-kuntratt *ma jiġix perfezzjonat*, lis-sensal mhux dovut id-dritt sħieħ, imma kumpens *diskrezzjonalment fissat* kif intqal fuq (Kollez.XII, 125; XVI-I-115; XVII-II-19; XVIII, 139; XIX, 126; XXI-251; XXIII-I-584; XXIV-I-244; XXXII-III-531);

Illi dina t-tieni opinjoni — *li meta ma jsirx l-att notarili rikjest*, għal fatt li ma jkunx ħtija tas-sensal, dan ma jkollux dritt għall-medjazzjoni proprjament hekk imsejħa, imma għal kumpens analogu, *però b'titolu ta' senserija* — tidher li ġiet segwita mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża "Galea vs. Caruana Dingli" (Kollez. XXIX-II-1003). Inveru jingħad f'dik *is-sentenza*: — "Hemm każi fejn dan (*l-att notarili*) *ma jsirx*, *eppure s-sensal ma jitlefx id-dritt* għall-kumpens, għalkemm talvolta mhux intier, f'każ ta' promessa vendita aċċettata, imma mbgħad mhux effettwata għal fatt li *mhux ħtija tas-sensal*";

F'dan is-sens tidher li hija s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq ċitata in "Muscat vs. Cassar"; u hija dik ta' l-istess Qorti in "Grech vs. Abela" (Kollez. XXIX-I-1549). Dawn is-sentenzi jaġġunġu illi l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tagħti lis-sensal anki d-dritt intier, anki jekk il-kuntratt ma jsirx, naturalment *mingħajr ħtija tiegħu*, *meta dak* id-dritt jiġġustifikawħ l-importanza tal-kuntratt u ċ-ċirkustanzi l-oħra kollha tal-każ; kif għamlet l-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza in "Muscat vs. Cassar";

Illi skond il-ġurisprudenza tagħna, is-senserija f'każ ta' konċessjoni enfitewtika hija ta' żewġ terzi (2/3) ta' sena ċens (Kollez. XIX-II-90; XX-I-7; XXIX-I-1549; u "Caruana vs. Farrugia", Prim'Awla 17 ta' Ġunju 1905); u għalhekk fil-każ preżenti, peress li ċ-ċens ta' sena kien ta' £1300, id-dritt tas-sensal jilħaq għas-somma ta' £866.13.4, daqs kemm l-attur talab fl-att taċ-ċitazzjoni;

Illi, jekk hu veru, minn naħa waħda, li l-attur, wara però li tħabat biex jsib min *jitħajjar* għall-post u fl-aħħar sab lill-konvenut aħwa Debono, u laqqagħhom mal-konvenuti l-oħra, ma tantx tkellem waqt li kien qiegħed isir

l-akkordju, ħlief biex jagħmel kelma tajba ħalli jipperswadi lill-partijiet, ma tkellimx wisq għax, kif xehdu l-konvenuti Giuseppe Debono u Inġinier Micallef, ma tantx seta' jitkellem, billi kienu ħafna nies jitkellmu lkoll flimkien, u x'aktarx ma tkellimx għal prudenza, biex l-operazzjoni ma tisfrattax, kif xehed l-imsemmi Debono, billi evidentement kien qiegħed jara li l-affari kienet miexja sewwa, u difatti wasal għal riżultat, u l-partijiet stess irrikonexxewlu d-dritt tiegħu, minn naħa l-oħra l-operazzjoni kienet ta' natura importanti ħafna; u ma għandux jintnesa dak li ġa fuq ġie rilevat, jiġifieri illi, għalkemm il-ftehim ma ġiex preċiżament eżegwit permezz tal-att notarili ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa, iżda fil-kuntratt ta' lokazzjoni li sar minfloku l-kera ġie stabbilit fis-somma ta' £1300 fissena, daqs kemm kien ġie miftiehem iċ-ċens; u fl-istess kuntratt ta' lokazzjoni, għaż-żmien sittax il-sena, ġew stipulati, sa fejn setgħu jiġu hekk stipulati, il-pattijiet li kienu saru fil-ftehim oriġinarju, u ġie inoltri stipulat illi fil-kors tal-istess lokazzjoni, jew matul ir-rinnovazzjoni tagħha, li topera ruħha skond il-liġi favur l-inkwilini, dawn ikollhom id-dritt li jitolbu li l-proprjetarju jikkonċedi lilhom, kif huwa obliga ruħu li jagħmel, in enfitewsi perpetwa l-istess fond biċ-ċens tal-istess somma ta' £1300 fis-sena, u bl-istess pattijiet oħra tal-ftehim oriġinarju, ħlief xi modifikazzjoni żgħira, kif jirriżulta mill-konfront tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni (fol.8, 8 tergo, u 9) u tal-att tal-konvenju (fol.5). Għalhekk il-każ preżenti mhux il-każ meta l-ftehim ma ġiex effettivament eżegwit, billi ġie eżegwit bil-modifikazzjoni fuq riferita, magħmula appuntu biex il-ftehim ikun jista' jiġi eżegwit; u kważi jista' jingħad li ġie eżegwit bl-stipulazzjoni fl-aħħar lok rikordata. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti jidhrilha li l-kumpens li għandu jiġi fissat għandu jkun daqs kemm kien ikun dovut lill-attur kieku ġie publikat mill-ewwel il-kuntratt enfitewtiku, jiġifieri daqs is-somma mitluba fl-att taċ-ċitazzjoni, korrispondenti eżattament għal żewġ terzi ta' sena ċens. U dina, kuntrarjament għal dak li jippretendu l-konvenuti Micallef, Attard u Azzopardi, hija dovuta mill-konvenuti solidalment (Kol-

lez. XXXII-III-531); anki għaliex il-konvenuti kollha, bħal mandanti għal affari komuni, kull wieħed minnhom hu obligat "in solidum" lejn il-mandatarju għall-effetti kollha li joħorġu mil-mandat, skond l-art. 1986 tal-Kodiċi Ċivili (Kollez. III, 173);

Rat il-petizzjoni tal-konvenuti Carmelo, Joseph u Frank, aħwa Debono (fol.56), li biha talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu laqgħet it-talba tal-attur fis-sens li għandu jitħallas kumpens għax-xogħol li għamel, u revokata in kwantu llikwidat dan il-kumpens fis-somma ta' £866.13.4, daqs kieku kienet senserija sħieħa, billi jiġi likwidat ammont iżgħar; kif ukoll fejn iddikjarat li bejn l-appellanti Debono u l-konvenuti l-oħra teżisti s-solidarjetà favur l-attur għall-ħlas tal-kumpens lil dan dovut; billi għalhekk l-appellanti Debono jkunu tenuti jħallsu l-ammont li jiġi likwidat lill-attur fil-konfront tagħhom biss; u fejn akkollat l-ispejjeż lill-appellanti; bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-attur;

Rat fil-fol. 64 il-petizzjoni tal-konvenuti Perit William Micallef, George Attard u Emmanuele Azzopardi, li biha talbu li s-sentenza appellata tiġi riformata........;

Omissis;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

L-Ewwel Qorti akkordat lill-attur is-somma ta' £866 13s. 4d., mhux bħala medjazzjoni vera u proprja, iżda bħala kumpens fissat diskrezzjonalment, għax-xogħol tiegħu ta' medjazzjoni; u dan konformement għall-prinċipju, oramaj paċifiku fil-ġurisprudenza nostrali, li meta ma jirrikorrux l-estremi meħtieġa biex tiġi akkordata somma bħala senserija vera u proprja, bir-rata legali, jista', fil-każijiet kongruwi, anki fuq l-istess ċitazzjoni għall-ħlas ta' senserija, jingħata kumpens fissat mill-Qorti "arbitrio boni viri". Il-konvenuti, naturalment, kif jidher mit-talba konklużjonali tal-petizzjoni tagħhom, akkwetaw ruħhom mid-deċiżjoni appellata filli rriteniet li hu dovut kumpens, u mhux senserija vera u proprja; u l-attur, peress li l-Ewwel Qorti,

avvolja b'titolu ta' kumpens, taghtu intant is-somma kollha li kien jiehu kieku si trattava ta' senserija vera u proprja, ma ghamel l-ebda appell dwar dan il-pont. Per konsegwenza, f'din is-sedi, hu irrevokabbilment stabbilit li s-somma pagabbli lill-attur ma hijiex bhala senserija vera u proprja (f'liema każ ma kienx ikun in diskussjoni l-"quantum" ghax dan kien tabilfors ikun ta' ammont ekwivalenti ghal żewġ terzi ta' sena ċens), imma bhala kumpens diskrezzjonalment likwidat;

Minn dan li ġie sa issa espost jidher ċar li minbarra *l-kwistjoni tas-solidarjetà li sejra tissemma 'l-quddiem*, il-pont devolut lil din il-Qorti hu dwar il-"quantum" taddovut lill-attur bhala kumpens ghall-opra tieghu ta' prosseneta;

Jibda biex jinghad, in vija ta' konsiderazzjoni ġenerali, illi l-entità tas-somma akkordabbli f'każijiet simili ghandha tiġi rigwardata minn aspett divers, skond jekk tkunx ghal senserija vera u proprja jew bhala kumpens biss. Infatti, mentri fil-każ ta' senserija vera u proprja l-liġi riedet tirrimunera *lis-sensal*, kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha "Ciantar vs. Demarco, 12.12.1919, Vol. XXIV-1-247 Kollez., "...... non tanto per i suoi sforzi verso la riuscita dell'affare, quanto per motivi di ordine pubblico economico, giova grandemente l'opera dei sensali alla frequenza e facilità delle contrattazioni, che sono elemento di generale prosperità", inveċe, fil-każ tal-kumpens, dan hu korrelatat mat-tahbit tas-sensal, u jiġi akkordat, kif intqal fis-sentenza ta' dina l-Qorti "Borg vs. Rizzo", 25 ta' April 1919, XXIV-I-44, "per fatiche adoperate", ossija, kif qalet il-Prim'Awla in "Cremona vs. Debono", 27 ta' Marzu 1903, Vol. XVIII-II-261, "per prestazione d'opera". U ghalhekk it-titolari tal-kumpens ġie kwalifikat bhala "locatore d'opera" (ibidem Vol. XXIV-I-244). Intqal sewwa, ghalhekk, mill-Imhallef Dr. Antonio Micallef, sedenti fil-Prim'Awla, fis-sentenza "Cilia La Corte vs. Spiteri", 19 ta' Mejju 1906, Vol. XIX-II-126, wara li saret id-distinzjoni bejn senserija u kumpens, illi, ghalkemm ġie pruvat "che l'attore ebbe una parte non meno importante di quella del mediatore

nella concessione enfiteutica", b'dana kollu, kompliet tgħid, "il compenso che gliene può spettare si abbia a calcolare su base diversa da quella di una mediazione";

Premessa dina r-riflessjoni ġenerali, hu opportun li jiġi eżaminat il-pont dwar liema għandhom ikunu l-kriterji li jiggvernaw l-entità tal-kumpens;

Hu ċert li ma jkunx ekwu jekk jitqies biss it-taħbit materjali tad-domandant. Hu aktar ekwu li jitqiesu (ara sentenza ta' dina l-Qorti "Attard vs. Tonna", 30 ta' Ġunju 1947, Vol. XXXIII-I-583), "iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ". Fost dawn iċ-ċirkustanzi għandha titqies, fir-regolament tal-kumpens, l-entità tal-operazzjoni (ara sentenza ta' dina l-Qorti "Falzon vs. Mifsud", 3 ta' Mejju 1948, Vol. XXXIII-I-641, u "Muscat vs. Cassar", 7 ta' Frar 1936, XXIX-I-474, li użat il-kliem "l-importanza tal-kuntratt li għalieħ ħadem is-sensal"). Dan l-istess fattur — minnha kwalifikat bħala "l-importanza tal-operazzjoni" — ġie kunsidrat fis-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tad-19 ta' Novembru 1938 (Vol. XXX-III-392);

Element ieħor li dina l-Qorti taħseb li għandu jiġi meqjus hu l-istadju, avanzat jew le, li fih ikunu waslu l-operazzjonijiet attinenti għan-negozju "de quo". Għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt (fil-każ li jkun hekk) li n-negozju ma jkunx sfratta bi ħtija tas-sensal — element li tiegħu wkoll ħadet qies din il-Qorti fil-kawża "Falzon vs. Mifsud", 3 ta' Mejju 1948, Vol. XXXIIII-I-641;

Hu spedjenti, issa, li l-Qorti tara x'elementi jikkonkorru f'dan il-każ;

Minn naħa waħda, il-Qorti għandha żżomm prezenti dawn il-fatturi li huma, biex wieħed jgħid hekk, sfavorevoli in relazzjoni għas-somma tal-kumpens:—

1. It-taħbit tal-attur, materjalment kunsidrat, ma kienx kbir; anzi minimu. Il-kumpless attendibbli tal-provi juri li l-opra tiegħu kkonsistiet filli fittex li jsib akkwirent tal-istabbiliment ċinematografiku in kwistjoni. Wara li kien ressaq lill-konvenuti Perit Micallef, Attard u Azzopardi persuna oħra, ressqilhom lill-konvenuti aħwa Debono bħala akkwirenti; ħa lill-akkwirenti prospettivi

biex jaraw il-post, u kien materjalment preżenti fit-trattattivi li wasslu għall-konvenzjoni preliminari, ċjoè promessa ta' konċessjoni enfitewtika, li hemm kopja tagħha fil-fol.5 tal-proċess. Fil-laqgħa li fiha sar l-akkordju kalendat f'dik l-iskrittura l-attur, però, ftit jew xejn tkellem;

2. Apparti dawn il-prestazzjonijiet strettament materjali, ma jidherx li l-attur ħa parti apprezzabbli f'dak l-intreċċ ta' proposti, offerti, kontro-proposti, u kontro-offerti, li t-test antik tal-Liġi Kummerċjali Maltija (art. 28 antik) kien jikkompendja bil-kelma klassika ta' "trattato". Kienu l-partijiet, bla ebda intervent awżiljatur tal-attur, li f'dik *il-laqgħa fuq imsemmija ffissaw id-dettalji tan-negozju*, u bl-ebda mod ma jista' jingħad li hu opera, jew ikko-opera, b'effett f'dak li l-Azuni (voce Sensale, para. VI) u li Stracca (De proxenet, part. ult., partic. no. 10), isejħu, bi frażi li ġiet spiss ċitata b'approvazzjoni fil-ġurisprudenza tagħna, "il sostanziale ed accidentale", vwoldiri fil-"cose estrinsche ed intrinseche del contratto". L-attur illimita ruħu, wara li ressaq lill-akkwirenti mal-aljenanti, li jippreżenzja materjalment il-laqgħa, u jgħidilhom biex jirranġaw *bejniethom*;

Minn naħa l-oħra, il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni bħala elementi, biex wieħed igħid hekk, favorevoli in relazzjoni mas-somma tal-kumpens, dawn il-fatturi, ċjoè: —

1. Il-konvenuti, akkwirenti u aljenanti, bene o male irrikonoxxew lill-attur bħala s-sensal li wassalhom għall-konvenzjoni preliminari eżibita in kopja fol. 5; u ċertament ħadd aktar mill-konvenuti ma seta' u ma jista' japprezza l-effett tal-intervent tal-attur. Dik il-konvenzjoni hi promessa ta' konċessjoni enfitewtika b'ċens ta' £1,300 fis-sena. Infatti f'dik l-iskrittura huma qalu, fit-tielet klawsola, li d-drittijiet tas-sensal jitħallsu bin-nofs; u ma hemmx kwistjoni li s-sensal li għalieh kienu qegħdin jirriferixxu l-konvenuti kien l-attur;

2. Għalkemm dak l-akkordju ma ġiex inkorporat f'att definittiv, għal raġunijiet li ċertament ma kienux ħtija ta'

l-attur, eppure minfloku, avvolja mhux b'xi inizjattiva tal-attur, imma eskluživament tal-konvenuti, sar l-att ta' lokazzjoni għal sittax-il sena, li tiegħu hemm kopja fol. 6, u li fih hemm sostanzjalment l-istess pattijiet tal-proġettata enfitewsi. Hu aċċettat mill-konvenuti li dan l-att ta' lokazzjoni għal sittax-il sena kien fil-fatt surrogat, ossija l-ekwivalent, tal-att tal-enfitewsi, li l-akkwirenti rritenew li "rebus sic stantibus" ma setgħax isir minħabba ċ-ċirkustanzi li jissemmew fl-att notarili, patt Nru. 9, fol. 9. Għalhekk jista' jingħad, mhux bit-tort, li kienet il-konvenzjoni fol. 5, li fiha kien sensal l-attur, li kkonduċiet għall-oħra li biha, b'xi mod, qdew l-interessi tagħhom il-konvenuti, almenu sakemm jivverifikaw ruħhom l-eventwalitajiet minnhom kontemplati bil-patt Nru. 9 fuq imsemmi;

3. Hemm ukoll li fl-att notarili fol. 6, minbarra l-kontrattazzjoni effettiva tal-lokazzjoni, ġiet pattwita promessa ta' konċessjoni enfitewtika tal-istess lokal, bl-istess pattijiet li ġa kien hemm fl-iskrittura fol. 5, mhux eskluż il-patt importanti tar-redenzjoni taċ-ċens, u lanqas eskluż (tant il-konvenuti kellhom fi ħsiebhom il-konvenzjoni li, "ex admissis", kien fiha sensal l-attur) il-patt ta' dettall insinifikanti, li, ċjoè, il-konċedenti jkollhom dritt għal disa' biljetti "gratis" in perpetwu;

Minn dan jiġi illi:—

1. L-attur kien, "ex admissis", is-sensal fil-konvenzjoni preliminari ta' konċessjoni enfitewtika fol. 5;

2. Li għalkemm din il-konvenzjoni ma seħħitx mhux b'xi tort tal-attur, però minflokha sar l-att ta' lokazzjoni fol. 6, li bih il-konvenuti servew "pro tempore" l-istess interessi li kienu jridu jaqdu bil-konċessjoni enfitewtika;

3. Li l-konvenzjoni fol. 5 ġiet ripetuta u nkorporata fl-att fol. 6, b'mod li, malli jivverifikaw ruħhom l-eventwalitajiet kontemplati fil-klawsola numru 9 fil-fol. 9, il-konvenuti Debono jkunu jistgħu jikkostrinġu lill-konvenuti l-oħra għalbiex jagħmlu dik il-konċessjoni enfitewtika, u viċeversa;

Issa, kieku kien il-każ ta' senserija vera u proprja, għarrigward tal-konċessjoni enfitewtika, din kienet tkun tassomma li rebaħ l-attur in primistanza, ċjoè ta' £866. 13. 4

Din l-operazzjoni ma seħħitx, imma għad tista' sseħħ malli jivverifikaw ruħhom il-kondizzjonijiet tal-klawsola numru 9. Kwantu għall-att tal-lokazzjoni effettivament konjuża, ġie stabbilit minn din il-Qorti in re "Bartolo vs. Sammut", 26 ta' Mejju, 1909, Vol. XX-I-208, li l-medjazzjoni, f'każ ta' lokazzjonijiet ta' immobili, għandha tkun tal-wieħed fil-mija, kalkulata fuq is-somma totali tal-kera għad-durata tal-lokazzjoni. S'intendi, għas-skansu ta' ekwivoċi f'xi każ ieħor, għandu jingħad li, kwantu għad-"dwelling houses", il-lum din ir-regola ma tantċ tista' tapplika aktar; għaliex bl-Ordinanza XXIX tal-1947, art. 7, ġie stabbilit li s-senserija ta' "dwelling houses" ma tistax teċċedi nofs il-kera ta' xahar. Iżda f'dan il-każ għandu jibqa' japplika dak il-prinċipju; għax ma hux il-każ ta' "dwelling house", imma ta' stabbiliment kummerċjali. Mela jiġi li, kieku l-att ta' lokazzjoni jitqies, kif jidher li għandu raġjonevolment jitqies, bħala s-surrogat ta' dak li kellu jkun in segwitu tal-konvenzjoni fol. 5, l-attur kien jistħoqqlu dritt ta' £298. Jekk, għalhekk, minn naħa waħda l-Qorti ma tħossx li għandha tagħti ammont ta' £866.13.4 ekwivalenti għas-senserija sħieħa, għax fil-fatt l-att effettiv ta' enfitewsi ma sarx, minn naħa l-oħra lanqas jidher ġust li l-ammont jiġi limitat għal dak konsegwibbli biss fuq il-lokazzjoni; għax hemm anki, fl-att tal-lokazzjoni, ir-replika tal-promessa ta' konċessjoni enfitewtika bl-istess pattijiet ta' dik li fiha kien sensal l-attur — promessa li għad tista' ssir att effettiv;

In bażi għal dawn ir-riflessjonijiet, il-Qorti taħseb illi jkun ekwu kumpens ta' £400;

Kwantu għall-pont tas-solidarjetà;

Milli jidher, l-inkarikù beda biex ġie mill-parti tal-konvenuti Perit Micallef, Attard u Azzopardi, biex l-attur isibilhom akkwirent. Meta sabilhom lill-konvenuti aħwa Debono, dawn aċċettaw l-opra ta' sensal tal-attur; għax diversament ma kienux imorru miegħu jaraw il-post, u l-attur ma kienx ikun hemm fil-laqgħa, u lanqas dawn il-konvenuti Debono ma kienu jaċċettaw li jħallsu nofs is-senserija kif għamlu fl-iskrittura fol. 5. Għalhekk kien hemm mandat mill-parti tal-konvenuti kollha, li tagħhom l-attur

kien appuntu mandatarju retribwibbli. U appuntu ġie deċiż minn din il-Qorti, in re "Dingli vs. Cremona", 12 ta' Ottubru 1864, Vol. III, 172, li trattandosi ta' mandat għal affari komuni, il mandanti huma tenuti "in solidum" versu l-mandatarju (ara wkoll sentenza Kummerċ "Fenech vs. Baldacchino", *11 ta' Mejju 1945*, Vol. XXXII-II-531). Il-patt tal-ħlas bin-nofs fl-iskrittura fol. 5 jirrifletti biss ir-rapporti bejn il-konvenuti aħwa Debono u l-konvenuti l-oħra;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, fis-sens li tirriforma s-sentenza appellata *limitatament għall-ammont minnha* likwidat, li għandu jkun biss ta' £400. L-ispejjeż tal-ewwel u tat-tieni istanza jitħallsu "pro rata" tar-rebħ u t-telf, avut rigward għall-ammont mitlub ta' £866.13.4 u dak issa likwidat ta' £400. Salv kull dritt tal-attur fil-każ li jsir l-att tal-konċessjoni enfitewtika.