25 ta' Ottubru, 1961

Imħallef:—

Onor. Dr. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Joseph Jacono

versus

Giorgina Pulis et.

Retratt — Rifużjoni ta' spejjeż imħallsa lir-retrattarju — Senserija — Lokazzjoni.

Il-kwistjoni jekk lokazzjoni ta' fond li jkun ser jinbiegħ, u li mbagħad jiġi rkuprat, hijiex annullabbli bħala magħmula in frodi għad-drittijiet tar-retraent, tirrisolvi ruħha jekk dik il-lokazzjoni kienetx reali jew fittizja, jekk il-kondizzjonijiet tal-istess lokazzjoni kienux ġusti jew, għall-kuntrarju, kienux ta' xorta tali li juru prekonċert biex tiġi magħmula aktar oneruża l-pożizzjoni ta' min ikollu d-dritt, anki potenzjali, li jirkupra l-fond. Jekk iċ-ċirkustanzi juru illi l-lokazzjoni ma ġietx stipulata frawdolentement a preġudizzju tar-retraent potestattiv, l-istess lokazzjoni mhix annullabbli u tibqa' sseħħ.

Ir-retrattarju għandu jirrifondi lir-retraent l-ispejjeż li jkun irċieva minn għandu in konnessjoni mal-irkupru, u li huwa ma jkunx fil-fatt inkorra, jew li ma kienux dovuti mir-retrattarju. Hekk, inġerenza ta' terza persuna fil-bejgħ li ta' lok għar-retratt li ma kienetx ta' mportanza bħala funzjoni ta' medjatur, ma tagħtix lok għas-senserija; u r-retrattar-

ju ma għandux dritt għar-rimbors minn għand ir-retraent tas-senserija lt huwa jkun fil-fatt ħallas lil dik it-terza persuna li ma kellhiex dritt għal dik is-senserija.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta illi huwa ħallas lill-konvenuta Pulis is-somma ta' £66. 18. 9d skond l-annessi sitt riċevuti (dok. A.B.C.D. E.F.), u l-instanti għamel dan il-pagament b'riserva taddritt li jimpunja kwalunkwe partita li huwa ħallas; premess li l-attur ma kienx tenut iħallas it-tliet partiti ndikati fir-riċevuti B.C.D. tal-ammont komplessiv ta' £29. 15. 0d, għaliex senserija fil-bejgħ tad-dar li tinsab il-Hamrun, St. Joseph High Street no. 279, irkuprata mill-attur, ma kienx hemm; l-ispejjeż ta'l-proċedura tas-Sekond'Awla kellu jbatihom il-bejjiegħ, u l-konsult ta' Dr. Ganado ma kienx in konnessjoni ma' dak il-bejgħ; wara li tiġi magħmula kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u meħud kwalunkwe provvediment opportun, talab li l-konvenuta Pulis, għar-raġunijiet fuq imsemmija, tiġi kundannata tirrifondi u tħallas lilu s-somma ta' £29. 15. 0d, bl-imgħax legali mill-ġurnata tal-pagament magħmul mill-attur;

U premess li l-konvenuta Giorgia Pulis ma kkonsenjatx lill-attur iċ-ċwievet tad-dar 279 St. Joseph High Street, Hamrun, minn dan irkuprata b'ċedola tas-27 ta' Frar 1954, għaliex tippretendi li, oltre xerrejja, hija kienet inkwilina tal-istess dar bil-kera ta' £22 fis-sena; premess li kwalunkwe lokazzjoni tad-dar fuq imsemmija, talvolta magħmula mill-konvenut Vella favur il-konvenuta Pulis, hija annullabbli, għaliex magħmula in frode u in preġudizzju tad-drittijiet tal-attur; talab li jiġi dikjarat u deċiż li kwalunkwe lokazzjoni tad-dar fuq imsemmija, talvolta magħmula lill-konvenuta Pulis mill-konvenut Vella hija annullabbli di fronti għall-instanti u konsegwentement tiġi dikjarata riżoluta; u konsegwentement il-konvenuta Pulis tiġi kundannata tiżgombra l-istess dar fi żmien qasir li tipprefiġġilha lin il-Qorti;

Bl-ispjjeż kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

B'kuntratt tas-27 ta' Frar 1954, fl-atti tan-Nutar Dr. Spiteri Maempel, il-konvenuta Giorgina Pulis xtrat minn għand il-konvenut nomine d-dar 279 St. Joseph High Street, Ħamrun; u b'ċedola tas-27 ta' Frar 1954 l-attur irkupra l-imsemmi fond. B'ċedola tal-10 ta' Marzu 1954 l-attur iddepożita s-somma ta' £66. 18.9d bħala spejjeż li l-konvenuta allegat li għamlet in konnessjoni max-xiri tal-fond, u rriżerva d-dritt li jimpunja kull partita. Fil-fatt huwa qiegħed jikkontesta (1) £2. 15. 0d imħallsa lil Dr. Valenzia għal żewġ rikorsi quddiem is-Sekond'Awla (dok. B), (2) £1 għal konsult imħallsa lil Dr. Joseph Ganado (dok. D), (3) u £26 għas-senserija suppost dovuta lil Maria Ellul (dok. C);

Fl-10 ta' Jannar 1954 il-konvenuta kienet ħadet in lokazzjoni minn għand il-konvenut nomine l-fond in kwistjoni, u f'dik id-data hija ħallset £5. 10. 0d kera minn dak inhar sad-9 ta' April 1954 (dok. fol. 57). L-attur qiegħed jimpunja dik il-lokazzjoni fuq il-motiv li saret in frodi tad-dritt tiegħu għall-irkupru;

Ikkunsidrat;

Irriżulta illi l-konvenuta kienet ilha biex takkwista dar kommoda għaliha. Hija saret taf minn avviż fit-"Times of Malta" bil-fond in kwistjoni, u għamlet offerta biex tixtrieħ; u b'digriet tas-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Diċembru 1953 il-konvenut ġie awtorizzat ibiegħ il-fond lill-konvenuta. B'digriet tat-18 ta' Jannar 1954 dik il-Qorti mmodifikat l-ewwel digriet;

Hekk il-konvenuta xtrat il-fond fis-27 ta' Frar 1954; f'liema data rkupraħ l-attur. U hija akkwistatu b'kiri fl-10 ta' Jannar 1954;

Fuq il-bażi tal-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati f'din il-materja (Koll. Vol. XXXII-I-244, 343; XXXIII-I-390; XXV-II-424), il-kwistjoni jekk il-lokazzjoni riferita hijiex annullabbli bħala magħmula in frodi tad-drittijiet tar-retraent, l-attur, tirrisolvi ruħha jekk kienetx dik il-lokazzjoni reali jew fittizja, jekk il-kondizzjonijiet tal-istess lokaz-

zjoni kienux ġusti jew, għall-kuntrarju, ta' xorta tali li juru prekonċert biex tiġi magħmula aktar oneruża l-pożizzjoni ta' min ikollu d-dritt, ankorkè potestattiv, li jirretraji l-fond. L-attur sostna illi bil-fatt stess tal-lokazzjoni huwa ġie defrawdat mid-dritt tiegħu li jirkupra l-fond, u rriferixxa f'dan ir-rigward għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-kawża "Catania vs. Ellul Bonnici" (Vol. XXVII-I-254). Iżda f'dak il-każ, mill-istess kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, jiġifieri b'kera anqas minn dak preċedentement korrenti, mill-perijodu tal-lokazzjoni, u mill-fatt li din saret meta l-lokatur kien diġà kkuntratta konvenju ma' ħadd ieħor għall-bejgħ tal-fond, kien jidher il-preġudizzju għad-drittijiet tal-eventwali retraent u l-"consilium fraudis" tal-kontraenti;

F'dan il-każ, il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kienu ġusti, u ma jistgħax jingħad li ġew stipulati frawdolentement a preġudizzju tal-attur bħala retraent potestattiv. Irriżulta mix-xhieda tal-konvenut Vella (fol. 100) illi, meta saret il-lokazzjoni, il-konvenuta Pulis kienet diġà għamlet l-offerta għax-xiri tal-fond. Ovvjament hija kriet il-fond biex, jekk dan jiġi rkuprat, hija tibqa' fih bħala nkwilina. Iżda dil-Qorti hi ta' fehma li b'daqshekk ma ssirx annullabbli l-lokazzjoni. Il-konvenuta setgħet kriet il-fond mingħajr l-offerta biex tixtrieħ, ankorkè l-attur kellu d-dritt potestattiv, għall-każ ta' trasferiment tal-fond. li jirkupraħ. Darba li dan seta' jsir, iċ-ċirkustanza li l-konvenuta bl-offerta tagħha setgħet issir il-proprijetarja. kif wara saret, tal-istess fond ma jirrendix annullabbli, bħala magħmula in frodi tal-attur, dik il-lokazzjoni, darba li din kienet reali u magħmula b'kondizzjonijiet normali. Darba li l-istess fond ġie rkuprat, il-konvenuta Pulis reġgħet saret l-inkwilina ta' dak il-fond;

Għalhekk, it-talba tal-attur għall-annullament tal-lokazzjoni msemmija fiċ-ċitazzjoni ma hix sostenibbli; u l-Qorti tiċħadha; bl-ispejjeż kontra l-attur;

Ikkunsidrat;

L-attur qiegħed jitlob minn għand il-konvenuta Pulis ir-rifużjoni tal-ammont totali ta' £29. 15. 0d, bl-imgħax legali, imqassma kif ġa ntqal;

Rigward is-somma ta' £2. 15. 0d imħallsa mill-konvenuta lil Dr. Valenzia għal żewġ rikorsi quddiem is-Sekond' Awla; b'rikors tal-24 ta' Settembru 1953 il-konvenut Vella, per mezz tal-Avukat Dr. Valenzia, talab lill-Qorti l-awtorizzazzjoni li jbiegħ il-fond imsemmi f'din il-kawża, li ġiet lilu konċessa, u b'rikors ieħor tat-30 ta' Diċembru 1953 l-istess konvenut talab lill-Qorti li l-att tal-bejgħ isir per mezz tan-Nutar Dr. Maempel, u t-talba ġiet milqugħa. L-ispiża tar-rikorsi ġiet sopportata mill-konvenuta, skond il-ftehim tal-bejgħ. Għalhekk l-imsemmija spiża ta' £2. 15. 0d ġiet leġittimament inkorsa in okkażjoni tal-bejgħ li ta lok għall-irkupru;

Ma jistgħax jingħad l-istess għall-ispiża ta' £1 nkorsa minn Nutar Dr. Maempel a favur tal-Avukat Dr. Ganado in konnessjoni ma' parir legali li l-istess nutar talbu. Din l-ispiża, ankorkè finalment ġiet imħallsa mill-konvenuta, ma għandiex tiġi sopportata mill-attur;

In kwantu għas-somma ta' £26, imsejħa senserija, ir-riżulta mix-xhieda ta' Maria Ellul illi l-konvenuta Pulis kienet tgħidilha biex issibilha dar fejn tmur toqgħod. Però, il-konvenuta stess kienet saret taf minn avviż fit-"Times of Malta" li d-dar in kwistjoni kienet għall-bejgħ. Ix-xhud Ellul ħajritha biex tmur taraha, u marru jarawha flimkien. Ix-xhud qalet lill-konvenut, li kien jamministra d-dar, illi Pulis kienet żgur iżżidu fil-prezz, għax riedet tixtriha. Ellul darba marret tistaqsi lill-konvenut x'risposta kellu fuq il-prezz tad-dar iżda hu qallha li kien kellem lill-konvenuta. Ellul ma kienetx preżenti għall-kuntratt, u lanqas taf min kien in-nutar. Il-konvenut Vella għamel ċar illi hu ma jħallasx ta' senserija, għax id-dar kienet bl-offerti; però l-konvenuta qaltlu "imma jiena nagħtiha", u l-istess konvenut xehed li l-konvenuta Pulis wegħdet lil Ellul li tħallasha;

Minn dan jidher illi Maria Ellul ma għamletx xogħol ta' sensala fil-bejgħ tal-fond. Biex ikun hemm dritt għas-

senserija hemm bżonn li l-intervent ta' min ikun jiġi rikjest jew aċċettat, anki taċitament, *mill-kontraenti*, b'mod li jkun hemm *il*-vinkolu ġuridiku bejniethom dwar l-operazzjoni li fiha tkun imdaħħla dik il-persuna. Inġerenza li ma tkunx ta' mportanza bħala funzjoni ta' medjatur ma tagħtix *lok* għas-senserija. Divers, però, mis-senserija huwa d-dritt għal kumpens, taħt forma ta' serviġi, ta' min ikun ippresta l-opera tiegħu fl-interess esklużiv ta' min ikun ta' jew aċċetta minn għandu l-inkarigu (Vol. XXIX-II-1001; XXIV-I-244);

F'dan il-każ il-konvenuta Pulis assumiet illi tikkompensa lil Maria Ellul. Il-prestazzjonijiet, però, tal-istess Ellul ma jagħtuwiex id-dritt li titħallas bħala sensala, imma bħala lokatriċi d'opera esklużivament a favur tal-konvenuta Pulis. *Fil-fehma tal-Qorti, allavolja Pulis* ħallset lil Ellul is-somma ta' £26, kakulata bit-tnejn fil-mija fuq il-prezz ta' £1300 li bih inbiegħ *il-fond*, *fil-konfronti* tal-attur retraent dan l-ammont mhuwiex ġustifikat fl-interezza tiegħu. Kull ma għamlet Ellul kien li marret ma' Pulis jaraw id-dar, u darb'oħra marret għand il-konvenut Vella tistaqsieh fuq il-prezz. Kif hi stess xehdet (fol. 45), il-konvenuta Pulis "qaltli quddiem Luigi Vella, "jiena nħallsek u nagħtik", jiġifieri tax-xogħol li jiena għamilt". Għal din il-prestazzjoni tagħha Ellul ma jistħoqqilhiex aktar minn żewġ liri; u għalhekk, fil-konfront tal-attur il-bilanċ ma jikkostitwix spiża leġittima nkorsa mill-konvenuta Pulis li għandu jissopporta l-istess attur;

Għalhekk mis-somma ta' £29 għall-partiti ndikati fiċċitazzjoni l-attur kellu jħallas biss £2. 15. 0d spiża tarrikorsi u £2 għall-prestazzjonijiet ta' Maria Ellul favur il-konvenuta in okkażjoni tal-bejgħ, u dovuti lil Ellul mill-istess konvenuta. Hekk il-konvenuta Pulis għandha tirrifondi lill-attur is-somma ta' £24. 5. 0d;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' l-ewwel talba tal-attur fis-sens li tikkundanna lill-konvenuta Pulis tirrifondi lill-attur is-somma ta'

£24. 5..0d, bl-imgħax legali. L-ispejjeż relattivi jitħallsu mill-attur u l-konvenuta Pulis skond ir-rispettiv rebħ u telf.