20 ta' April, 1945.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.J. Mompalao Gauci, LL.D.

Maria Assunta Gatt et. *versus* Gaetano Desira

Promessa ta' Bejgħ — Leżjoni "Ultra Dimidium" — Rexissjoni — Spekulazzjoni Kummerċjali — Alea — Sentenza — Eskluzzjoni — Art. 1295 u 1296 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.

Il-liġi tikkontempla r-rimedju tar-rexissjoni għar-raġuni ta' leżjoni "ultra dimidium" fil-każ li x-xiri u bejgħ ikun diġà sar; imma ma hemm ebda dubju li dak ir-rimedju huwa opponibbli "ope exceptionis" kontra l-wegħda ta' xiri u bejgħ.

Imma dan ir-rimedju ma jistax jiġi applikat da parti tax-xerrej fil-każ li x-xiri li huwa ikun għamel ikun għamlu għal skop ta' spekulazzjoni, fejn dejjem hemm l-alea u l-inċertezza. U għall-finijiet ta' l-eċċezzjoni tal-leżjoni "ultra dimidium" il-Qorti għandha tħares biss fejn meta l-wegħda ġiet magħmula u miftehma.

Il-bejgħ huwa kuntratt u ma jsirx "ope sententiae"; iżda s-sentenza tordna li dak il-kuntratt isir.

L-atturi fit-taħrika qalu li Gaetano Desira, bi skrittura tat-8 ta' Marzu tas-sena 1944 (dok. A), obbliga ruħu li jixtri fi żmien tliet xhur il-fond numru 1, St. Gregory's Street, Żejtun, versu l-prezz ta' £2,300; li fl-istess kirografu (dok. A) Gaetano Desira assoġġetta ruħu għall-pagament ta' multa ta' £500 kemm il-darba ma jadempix dak li kien obbliga ruħu li jagħmel fl-ewwel paragrafu ta' dak il-kirografu; u li l-konvenut, inu ilment interpellat b'ittra uffiċjali ta' l-ewwel ta' Ġunju tas-sena 1944 biex jaddivjeni għall-eżekuzzjoni tal-promessa tiegħu, naqas li jiġi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ; u talbu li, wara li jiġu mogħtija d-dikjarazzjonijiet neċessarji u meħuda l-provvedimenti opportuni, il-konvenut għar-raġunijiet fuq imsemmija jiġi dikjarat minn dina l-Onorabbli Qorti li huwa naqas fl-adempiment ta' l-obbligi assunti fl-iskrittura privata tat-8 ta' Marzu 1944 (dok. A), u konsegwentement jiġi kundannat mill-istess Qorti (1) biex jaddivjeni għall-att tal-bejgħ tal-fond numru wieħed, St. Gregory's Street, Żejtun, versu l-prezz ta' £2,300 u skond il-ftehim kontenut fl-iskrittura tat-8 ta' Marzu 1944 (dok.

A), f'dak it-terminu perentorju li jiġi lilu prefiss mill-istess Qorti u prevja, okkorrendo, in-nomina ta' nutar biex jippubblika l-att tal-bejgħ, billi jkun dikjarat fl-istess sentenza illi jekk il-konvenut jonqos li jiġi għall-kuntratt neċessarju fiżżmien lilu mogħti, it-trasferiment ikun operat in forza ta' l-istess sentenza; (2) għall-pagament tal-multa ta' £500 kontemplata fit-tieni paragrafu tal-kirografu tat-8 ta' Marzu 1944 (dok. A). Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-1 ta' Ġunju 1944, u bl-imgħax legali mid-data tan-notifika ta' l-att taċ-ċitazzjoni kontra l-konvenut;

Mill-provi rriżulta li l-attriċi għamlet il-ħanut li tbiegħ iddar numru 1 ta' St. Gregory's Street, Żejtun, u per mezz ta' Benjamino Gatt irċeviet offerta ta' £2,300 minn għand l-imharrek, u l-offerta ġiet aċċettata; u għalhekk sar il-konvenju fuq biċċa karta li ġiet eżibita fil-fol. 4 tal-proċess. F'dak il-konvenju, li sar fit-8 ta' Marzu 1944, ġie miftiehem li l-kuntratt tal-bejgħ u xiri kellu jsir fi żmien tliet xhur, blispejjeż tal-kuntratt u tas-senserija għall-imharrek. Iżda l-imharrek, meta ġie msejjaħ għall-kuntratt, ma riedx jersaq għax mill-prezz li offra reġa' bdielu, u ppretenda li ma għandux iħallas daqshekk, peress li deherlu li d-dar ma tiswiex kemm kien offra. Għaldaqstant l-attriċi nterpellatu b'ittra uffiċjali ta' l-1 ta' Ġunju 1944, u fid-19 ta' l-istess xahar għamlitlu l-kawża preżenti. Għaldaqstant l-imharrek għandu tort meta jgħid li t-terminu kien skada meta l-attriċi ċċaqlqet; għax l-ittra uffiċjali ġiet preżentata fit-terminu;

L-imharrek jippretendi li ma għandux jersaq għall-kuntratt, għax igħid li hemm il-leżjoni "ultra dimidium" għalih; fil-waqt li l-attriċi tippretendi li dik l-eċċezzjoni mhix opponibili għat-talba ta' l-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri. Il-liġi tikkontempla r-rimedju tar-rexissjoni għar-raġuni ta' leżjoni "ultra dimidium" fil-każ li x-xiri u bejgħ ikun ġà sar. Iżda ebda dubju ma jista' jkun hemm li dak ir-rimedju mhux opponibili wkoll "ope exceptionis" kontra l-wegħda tax-xiri u bejgħ; għax jekk kuntratt li ġà sar jista' għal dik ir-raġuni jiġi mħassar, b'raġuni akbar għandu ma jsirx meta, jekk isir u wara li jsir, ikollu jitħassar. F'dak il-każ ma jkunx hemm raġuni li dak li jkun jinsisti biex il-kontraenti l-ieħor jiġi mġiegħel jersaq għall-kuntratt, għax "dolo facit

qui petit quod redditurus est" (L. 8, ff. De doli mali et metus exceptione). F'das-sens ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza tat-18 ta' Frar 1924 in re "Aquilina vs. Zammit" (Kollez. XXV, P. II, p. 510), u l-Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza tas-6 ta' Diċembru 1893, in re "Galea vs. Aquilina" (Kollez. XIII, p. 642), kif ukoll dil-Qorti fis-sentenza tat-22 ta' Marzu 1911 in re "Mallia vs. Micallef" (Kollez. XXI—II—277);

Fuq l-eċċezzjoni tal-leżjoni, il-Qorti tosserva li l-imħarrek ried jikseb id-dar għal skop ta' spekulazzjoni kummerċjali, peress li ried jikkonvertiha f'lokal ta' Talkies; u in vista ta' l-impriża tat-Talkies li ried jarma u jeżerċita f'dak il-lokal huwa stess kien tal-fehma li l-post kien jiswa almenu £2.000 (dep. konv. fol. 24). U tabilħaqq, li fis-suq dik id-dar kienet tiswa almenu daqshekk jidher mill-fatt li kontemporaneament kien hemm ħadd ieħor li b'dak il-prezz ried jixtriha, u ma xtrahiex għax l-imħarrek kien ġa assikura b'konvenju l-wegħda obligatorja ta' l-attriċi li tbiegħhielu...... U qabel dik l-offerta kien hemm ukoll offerta oħra ta' £1600. Dana juri li għall-ispekulaturi kummerċjali dak iż-żmien id-dar żgur kienet tiswa aktar minn nofs il-prezz li offra l-imħarrek. Il lum l-imħarrek lanqas irid jagħmel il-prova tal-leżjoni per mezz ta' periti, għax meta l-Qorti kienet sejra tordna perizja huwa stess talab lill-Qorti biex il-perizja ma tiġix ordnata, evidentement għax beża' mill-ispejjeż, li seħħu jkunu inutili. Il-fatt li d-dar kienet mikrija £18 fis-sena u l-attriċi ftehmet mal-kerrej li tagħmilhielu £26 fis-sena lanqas ma huwa kriterju biex tistabbilixxi kienx sejjer ikun hemm leżjoni "ultra dimidium", għax l-imħarrek ried id-dar mhux biex jikriha, iżda biex jikkonvertiha f'Talkies u b'hekk jagħmel spekulazzjoni kummerċjali; u l-valur ta' dak il-lokal għal dik l-ispekulazzjoni ma kienx jiddependi mill-kera, iżda mill-adattabilità tal-lokal għal dik l-ispekulazzjoni; u l-adattabilità tirriżulta biżżejjed mill-fatt tat-tliet offerti li saru lill-attriċi kif intqal aktar 'il fuq;

Id-dottrina, fuq id-Dritt Ruman li minnu ġiet meħuda l-liġi tagħna fl-art. 1205 u 1206 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868, tgħallem ċar u tond, u konkordentement, li r-rimedju tal-leżjoni ma jistax jiġi applikat da parti tax-xerrej fil-każ

ta' bejgħ jew xiri li jkun sar għal skop ta' spekulazzjoni kummerċjali, fejn dejjem hemm l-alea u l-inċertezza. Igħid l-Voet :— "Considerandum interim multis in casis etiam in bonae fidei negotiis, beneficium denegari............ Quo et reducenda venditio eorum omnium, quorum incerta utilitas, proventus incertus est; veluti, si lapicidinarum metalli fodinarum aperiendarum lapidumque ac metallorum inde educendorum jus certo pretio comparatum sit" (Ad Pandectas, Lib. XVIII, Tit. V, n. 15). U Dernburg għallem espressament :— "*Non di meno colui che comprava allo scopo di speculazione non poteva, se questa falliva, fare appello alla lesione enorme*" (Il Diritto delle Obbligazioni, § 102, p. 440, Trad. Ital.) ;

U r-raġuni hija illi fl-ispekulazzjonijiet kummerċjali l-valur tal-ħaġa huwa relativ u dipendenti minn ħafna ċirkustanz ta' żmien, lokalità, u persuni; u għalhekk fih dejjem l-element ta' l-inċertezza. Għaldaqstant, meta diversi spekulaturi, indipendentement minn xulxin u mingħajr prekonċert, jagħmlu offerti li javviċinaw lil xulxin fuq stabili, ma jistax jingħad bir-raġun li kien hemm vera leżjoni minħabba l-isproporzjon tal-valur ma' l-offerta. U preċiżament dan huwa l-każ ta' l-imħarrek, li dak iż-żmien ta' l-offerta kellu raġun jaħseb li seta' jispekula fuq id-dar billi jikkonvertiha f'Talkies. Il-fatt li l-lum dik l-ispekulazzjoni tista' tkun saret diffikultuża ma għandux jinfluwixxi fuq l-obligu tiegħu, għax għall-finijiet ta' l-eċċezzjoni l-Qorti għandha tħares biss fejn meta l-wegħda ġiet magħmula u miftehma (*art. 1206 Ord. ċit.*) ;

Għaldaqstant l-imħarrek ma jistax jippretendi li ma għandux jersaq għall-kuntratt minħabba li jippretendi li hemm leżjoni enormi, li fl-aħħar mill-aħħar ma ġiet ippruvata b'ebda mod ;

L-imħarrek jippretendi wkoll li tqarraq għax qal li fid-dar hemm eżerċitat negozju da parti tal-kerrej attwali, u li għalhekk huwa ma jkunx jista' jiżgombra l-kerrej biex jikkonverti l-lokal f'Talkies. Iżda jriżulta li dik id-dar hija mżata mill-kerrej għall-abitazzjoni privata biss, u mhux għan-negozju. Taħt id-dar hemm kantina fejn il-kerrej jeżerċita negozju żgħir. Iżda l-kantina hija separata mid-dar u għan-

dha bieb għaliha; u l-kerrej jinnegozja fiha mhux biss mingħajr il-kunsens tas-sid, iżda dan lanqas ma kien jaf bih u bin-negozju. Għaldaqstant lanqas din ir-raġuni ma hija ostakolu tax-xiri;

L-attriċi fit-taħrika talbet li l-bejgħ jiġi miftiehem magħmul "ope sententiae" jekk l-imħarrek ma jersaqx għall kuntratt. Iżda l-bejgħ u xiri huwa kuntratt, u dana l-kuntratt ma jsirx "ope sententiae", iżda bis-sentenza jiġi ordnat li jsir;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-iskadenza tat-terminu u tal-leżjoni "ultra dimidium", bl-ispejjeż kontra l-imħarrek; u tilqa' l-ewwel talba, fis-sens li tikkundanna lill-imħarrek jersaq għall-kuntratt miftiehem fil-konvenju fuq imsemmi, u għaldaqstant tqabbad lin-Nutar Oscar Azzopardi biex fl-Awla ta' din il-Qorti jirċievi u jxandar l-att tal-bejgħ u xiri fit 3 p.m., tal-30 ta' dax-xahar, bl-intervent ta' l-Avukat Dr. Maurice Caruana Curran bħala kuratur tal-kontumaċi; u tiċħad it-talba għad-dikjarazzjoni tat-trasferiment "ope sententiae", bl-ispejjeż kwart għall-attriċi u l-kumplament għall-imħarrek; u in vista tar-rinunzja tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba; u fl-aħħarnett tiddikjara li d-dikjarazzjoni premessa fit-taħrika rigward in-nuqqas ta' l-imħarrek in vista tar-rinunzja għall-aħħar talba, ma hemmx lokha iżjed; u għalhekk teħles lill-imħarrek mill-ħlasa tal-ġudizzju fuq dik it-talba, iżda mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż.