26 ta' Ottubru ,1957

Imħallef:—

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Grazia Pulis *versus* Antonio Cutajar

Kera — Offerta Valida — Depożitu — Pagament — Dar tal-Kreditur — Villeġġjatura — Art. 1218 u 1202(3) tal-Kodiċi Ċivili

Fost il-kondizzjonijiet għall-validità ta' offerta, hemm dik li l-offerta tkun saret fil-lok li skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-liġi, il-ħlas għandu jsir.

U meta l-ħaġa li għandha tingħata bi ħlas hija somma ta' flus jew ħaġa oħra li tista', mingħajr spiża ta' xejn, tinġieb jew tinbgħat, u sew id-debitur kemm il-kreditur joqgħodu fi Gżira waħda, il-ħlas għandu jsir fid-dar tal-kreditur.

Għaldaqstant, offerta verbali magħmula lill-kreditur mhux fid-dar tiegħu, mhix offerta valida; u d-depożitu tal-ammont hekk offert u rifjutat mhux magħmul validament.

Billi l-kreditur, meta ġiet lilu magħmula l-offerta mhux fid-domiċilju tiegħu, wieġeb biss lid-debitur li ried jikkonsulta ruħu mal-avukat tiegħu, bla ma semma xejn li l-offerta kienet qegħedha ssirlu fil-post li ma kienx il-post fejn skond il-liġi kella ssirlu, b'daqshekk il-kreditur ma jiġix li rrinunzja taċitament għall-benefiċċju tal-post tal-offerta, u li kwindi rrestrinġa l-kwistjoni għall-kwistjoni tar-rifjut. Apparti lir-ri-

nunzji, huma "di stretto diritto", meta l-kreditur irriżerva l-parir tal-avukat tiegħu, huwa kien, jew wieħed jista' jifhem li hu kien qiegħed, jinkludi anki il-parir dwar il-validità tal-offerta ukoll kwantu għall-lok li fih għandha ssir.

Hi dottrina li, meta hemm aktar minn rata waħda ta' kera skaduti, il-kreditur ma jistgħax jiġi kostrett jirċievi r-rata posterjuri qabel l-anterjuri; b'mod li, jekk ir-rata posterjuri ġiet depożitata qabel ma tħallset l-anterjuri, dak id-depożitu mhux validu, għax ir-rifjut tar-rata posterjuri da parti tal-kreditur huwa ġustifikat.

It-teżi li, ladarba d-debitur ikun iltaqa' personalment mal-kreditur, jista' "hic et nunc" jagħmillu validament l-offerta tal-kera mhix aċċettabbli. Diversament, id-dispożizzjoni tal-liġi dwar il-lok fejn għandha ssir l-offerta hija newtralizzata. U tant din id-dispożizzjoni tal-liġi ma għandhiex tiġi sfurzata, li ġie deċiż li bil-kliem "dar tal-kreditur" lanqas għandha tiġi kompriża d-dar tiegħu tal-villeġġjatura.

Il-Qorti;—Rat it-talba tal-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut biex iħallasha s-somma ta' £10 għal erbgħa snin kera li għalqu fid-9 ta' Frar 1957, tal-fond 52 Alley 3, St. Joseph Street, Zabbar, u għad-dikjarazzjoni li d-depożiti magħmula minnu huma invalidi, peress li huwa ma offra qatt il-kera kif trid il-liġi; bl-ispejjeż;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut, li qal il huwa ma għandux jagħti;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-12 ta' Awissu 1957, li biha ddeċediet billi laqgħet it-talba fis-sens li ddikiarat li biss id-depożiti magħmulin biċ-ċedoli tal-ewwel ta' April 1955, tas-27 ta' Awissu 1955, u taż-17 ta' Frar 1956, mhumiex validi; u għalhekk ikkundannat lill-konvenut iħallas lill-attriċi s-somma ta' £3. 15. 0 għal tliet semestri skaduti rispettivament bil-quddiem fid-9 ta' Frar 1955, fid-9 ta' Awissu 1955, u fid-9 ta' Frar 1956, u ċaħdet l-istess talba għall-kumplament; salv lill-konvenut kull dritt għal spejjeż

ġudizzjarji li tagħhom għadu ma ġiex rimborżat; u ordnat li l-ispejjeż jitħallsu skond ir-rispettiv rebħ u telf; wara li kkunsidrat;

Illi mill-verbal tas-26 ta' Lulju 1957 jirriżulta li t-talba tirrigwarda l-ħlas tal-kera għall-perijodu mid-9 ta' Frar 1953 sat-8 ta' Frar 1957; u verament mid-dokument "D" jidher li l-attriċi żbankat fis-16 ta' Marzu 1953, mir-Reġistru ta' din il-Qorti l-kera li ġie depożitat b'ċedola tas-26 ta' Awissu 1952, relativ għas-sitt xhur mid-9 ta' Awissu 1952 sat-8 ta' Frar 1953;

Illi minn dan id-dokument "B" u mid-dokumenti l-oħra eżibiti jidher ukoll li l-kera kien jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem fl-ammont ta' £1. 5. 0;

Illi l-attriċi, fil-waqt li xehdet li matul il-perijodu in kwistioni ħadd ma ħadilha flus id-dar, u lanqas ħadd ma offrielha b'xi mod l-istess kera, qalet li qatt ma rċeviet ittri minn għand l-Avukat Dr. Riccardo Farrugia. Id-depożizzjoni tal-attriċi, però, ma hix attendibbli, peress li, kuntrarjament għal dak li qalet, u ċjoè li mal-konvenut kellha biss żewġ kawżi għall-iżgumbrament tiegħu, jirriżulta mill-kopji legali tas-sentenzi relativi li kien hemm żgur tliet kawżi. Dawn il-kawżi kellhom eżitu favorevoli għall-attriċi, mentri din xehdet li waħda tilfitha u l-oħra rebħitha;

Illi mid-dokumenti eżibiti ma jirriżulta li sar ebda depożitu tal-kera għall-perijodu mid-9 ta' Frar 1953 sad-9 ta' Frar 1954; u dan għar-raġunijiet li jiġu esposti l-quddiem;

Illi, premessi dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra teżamina d-dokumenti l-oħra;

Dok. C — Dan id-dokument huwa kopja legali ta' mandat ta' sekwestru tat-8 ta' Frar 1954, maħruġ fuq talba tal-Avukat Dr. Riccardo Farrugia u tal-P.L. Enrico Cortis kontra l-attriċi f'idejn il-konvenut għad-drittijiet tagħhom kano-

nizzati b'sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Marzu 1957 (sic);

Dok. D — Fil-11 ta' Marzu 1954 Antonio Cutajar, notifikat bl-imsemmi sekwestru, iddepożita £1. 5. 0 ta' sitt xhur kera mid-9 ta' Frar 1954 sat-8 ta' Awissu 1954. Għalkemm verbal tal-izbank ma jinsabx reġistrat, Dr. Farrugia nnifsu kkonferma li dan l-ammont ġie minnu ritirat;

Dok. E — Għall-istess raġuni l-konvenut reġa ddepożita £1. 5. 0 oħra għal sitt xhur dovuti bil-quddiem fid-9 ta' Awissu 1954. Wara, fiż-17 ta' Awissu 1954, is-somma hekk depożitata ġiet żbankata mill-imsemmija Dr. Riccardo Farrugia u P.L. Cortis, debitament awtorizzati b'digriet ta' din il-Qorti tal-11 ta' Awissu 1954;

Dok. F — Biċ-ċedola tal-ewwel ta' April 1955, il-konvenut, wara li kkompensa l-ispejjeż lilu dovuti għall-kawża quddiem il-Board tal-Kera deċiża fl-14 ta' Marzu 1955, iddepożita l-bilanċ ta' 17s. bħala ħlas tal-kera għal sitt xhur mid-9 ta' Frar 1955 sat-8 ta' Awissu 1955. Din is-somma ġiet ukoll żbankata minn Dr. Farrugia u P.L. Cortis;

Dok. G — Anki dan id-dokument huwa kopja legali ta' ċedola ta' depożitu għal £1. 5. 0. ta' sitt xhur kera mid-9 ta' Awissu 1955 sat-8 ta' Frar 1956;

Dok. H — L-istess għandu jingħad dwar dan id-dokument, li huwa wkoll ċedola li biha ġew depożitati l-flus tal-kera sussegwenti mid-9 ta' Frar 1956 sat-8 ta' Awissu 1956;

Illi l-Avukat Dr. Riccardo Farrugia, li eżibixxa kopji ta' tliet sentenzi mogħtija mill-Board tal-Kera fl-4 ta' Jannar 1950, fl-14 ta' Marzu 1955, u fil-21 ta' Novembru 1956, fisser li huwa ftiehem mal-P.L. D'Amato, allura konsulent legali tal-attriċi, li kellu jħallas lilu direttament il-kera, kif fil-fatt għamel għas-sitt xhur mid-9 ta' Frar 1953 sat-8 ta'

Awissu 1953, u l-istess pagament sar b'mod identiku għas-semestru posterjuri mid-9 ta' Awissu 1953 sat-8 ta' Frar 1954 (ara riċevuti eżibiti bir-rikors tal-10 ta' Awissu 1957). Qal ukoll li l-kera dovut mid-9 ta' Awissu 1956 sat-8 ta' Awissu 1957 ġie mħallas b'cheque lill-Avukat Dr. F.X. Vassallo, wara deduzzjoni ta xi spejjeż, bla preġudizzju tad-drittijiet reċiproċi tal-kontendenti;

Illi dawn iċ-ċirkustanzi jwasslu għal dawn il-konsegwenzi legali:—

1. Rigward l-ewwel żewġ semestri (9.2.1953-8.2.1954), imħallsa lill-P.L. D'Amato, ma kienx hemm lok li ssir offerta tal-ħlas tagħhom, peress li dan sar bi ftehim mal-konsulent legali tal-attriċi, li skond prinċipji paċifikament akkolti huwa kunsidrat bħala mandatarju tal-persuna li tinkarikah, u dak li jagħmel huwa qiesu għamlu l-klijent;—

2. Din l-osservazzjoni hija applikabbli wkoll għall-għall-aħħar pagament, li, kif intqal, ġie effettwat per mezz ta' cheque lil Dr. F.X. Vassallo, li attwalment huwa difensur tal-attriċi;—

3. Kif fuq espost, id-depożiti magħmulin biċ-ċedoli tal-11 ta' Marzu 1954 u 11 ta' Awissu 1954 saru wara mandat ta' sekwestru maħruġ fuq talba ta' Dr. Farrugia u P.L. Cortis. Huwa elementari li mandat simili jikkontjeni ordni lis-sekwestrarju — fil-każ preżenti l-konvenut Antonio Cutajar — li ma jħallasx lis-sekwestrata, ċjoè l-attriċi, taħt piena ta' danni u nteressi di fronti għall-kreditur. Il-konvenut għalhekk kien pjenament in regola meta huwa, biex jeħles minn kull responsabilità, għadda għad-depożitu tal-ammonti tal-kera dovuti għas-semestri skaduti bil-quddiem fid-9 ta' Frar 1954 u fid-9 ta' Awissu 1954;

Illi, kwindi, il-kwistjoni hija ristretta għad-depożiti l-oħra fuq indikati, jiġifieri dawk riżultanti mid-dok. F. G. u H. u relativi għas-semestri dovuti in antiċipat fid-9 ta'

Frar 1955, fid-9 ta' Awissu 1955, u fid-9 ta' Frar 1956, rispettivament;

Illi Dr. Farrugia xehed illi, oltre l-ittri minnu eżibiti, u li minnhom l-ebda waħda ma ġiet lilu ritornata, għalkemm fuq l-envelope kien hemm stampat ismu, u għalhekk wieħed għandu jippreżumi raġjonevolment li l-ittri waslu kollha fid-dest nazzjoni tagħhom, huwa offra verbalment il-kera lill-attriċi fl-24 ta' Marzu 1955, fil-31 ta' Marzu 1955, fit-13 ta' Frar 1956, u fl-14 ta' Frar 1956. Evidentement l-ewwel żewġ dati jirrigwardaw il-kera skadut fid-9 ta' Frar 1955, mentri t-tielet u r-raba' offerta saru relattivament għaż-żewġ semestri l-oħra, tad-9 ta' Awissu 1955 u tad-9 ta' Frar 1956;

Illi bl-ittra tad-29 ta' Marzu 1955 (dok. L) Dr. Farrugia kiteb lill-attriċi, u nfurmaha li huwa kellu f'idejh il-bilanċ ta' 17s., wara li naqqas xi spejjeż ġudizzjarji, għall-kera mid-9 ta' Frar 1955 sat-8 ta' Awissu 1955. Din l-ittra tispiċċa b'dawn il-kelmiet: "Billi meta ġie offert lilek dan il-bilanċ (fl-24 ta' dan ix-xahar) inti għidt li trid tikkonsulta ruħek mal-avukat, inti avżata li, jekk ma tiġix tieħu dan l-ammont, dan l-ammont jiġi depożitat il-Qorti". Huwa ċar li l-offerta verbali riferita f'din l-ittra hija dik imsemmija minn Dr. Farrugia fix-xhieda tiegħu bħala magħmula fl-istess data. Minn din l-ittra jidher ukoll lil-attriċi rrifjutat tieħu l-flus wara l-offerta verbali, biex tkellem lill-avukat tagħha; u dina, fiċ-ċirkustanzi tal-każ, ma kientx fil-fehma tal-Qorti, raġuni kapriċċuża;

Illi l-art. 1218 tal-Kodiċi Ċivili jenumera, fost il-kondizzjonijiet għall-validità tal-offerta, dik li l-offerta tkun saret fil-lok li skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-liġi, il-ħlas għandu jsir; u l-art. 1202 (3) jistabilixxi li meta l-ħaġa li għandha tingħata bi ħlas hija somma ta' flus jew ħaġa oħra li tista', mingħajr spiża ta' xejn, tinġieb jew tintbgħat, u sew id-debitur kemm il-kreditur ikunu joqgħodu fi Gżira waħda, preċiżament kif in-

huma l-fattispeċje tal-każ preżenti, il-ħlas għandu jsir fid-dar tal-kreditur (ara sent. P.A. "Ludgardo Caruana vs. Dr. Emm. Said", 17 ta' April 1931 (Vol. XXVIII-II-69);

Illi l-ebda prova ma saret li l-partijiet ikkonvenew li l-ħlas tal-kera kellu jsir f'post determinat; u għalhekk ir-regola ġenerali stabbilita mill-liġi għandha tiġi applikata. Huwa preżumibbli li l-offerta verbali da parti ta' Dr. Farrugia ma saretx fid-dar tal-attriċi kreditriċi, li ma kienetx tenuta tmur tirċievi l-pagament band'oħra, imma kellha l-jedd teżiġi li dan isir fid-domiċilju tagħha;

Illi huwa ċar li l-imsemmija 17s. jikkorrispondu għall-ammont ekwivalenti li in segwitu ġew depożitati biċ-ċedola tal-ewwel ta' April 1955;

Illi fis-6 ta' Awissu 1955 Dr. Farrugia, wara ittra mibgħuta lill-konvenut mill-avukat tal-attriċi, wieġeb lil dana u bgħatlu cheque ta' £1. 5. 0 għall-kera mid-9 ta' Awissu 1955 sat-8 ta' Frar 1956; liema cheque ġie ritornat lill-mittenti, peress li l-attriċi "non vuole accettarlo, perchè vuol che sia pagato a lei tutto il fitto scaduto, siccome (come dice) non le fu offerto debitamente, e dunque non c'era luogo al deposito". Kif intqal, id-depożitu preċedenti tal-ewwel ta' April 1955 ma kienx validu, għax ma sarx wara offerta valida skond il-liġi, u għalhekk l-attriċi kellha d-dritt li teżiġi almenu wkoll il-ħlas tas-semestru li għalaq fid-9 ta' Frar 1955. Barra minn dan, anki din id-darba l-offerta ma saretx fid-dar tal-kreditriċi, u kwindi ma kienetx konformi għad-dispost espress tal-liġi. Minn dan għandu jiġi dedott li anki d-depożitu effettwat biċ-ċedola tas-27 ta' Awissu 1955, għall-kera ta' sitt xhur mid-9 ta' Awissu 1955 sat-8 ta' Frar 1956, ma kienx validu, u ma jistgħax ikollu l-effetti ta' pagament, peress li, biex ikun tali, jeħtieġ li jkun preċedut minn offerta valida li tiġi rifjutata (art. 1216 u 1217 tal-Kodiċi ċitat);

Illi jirriżulta li l-kera għas-semestru 9 ta' Frar 1956 — 9 ta' Awissu 1956 ġie offert l-ewwel verbalment minn Dr. Farrugia fit-13 ta' Frar 1956, u wara permezz ta' ittra datata 14 ta' Frar 1956. Però, anki hawn għandhom jiġu ripetuti l-istess konsiderazzjonijiet premessi, u jiġi similment ritenut li anki d-depożitu taż-17 ta' Frar 1956 ma sarx validament, u per konsegwenza l-kera għall-imsemmi perijodu (9.2.1956 — 9.8.1956) ma jistgħax jingħad li jinsab legalment soddisfatt;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, fol. 41;

Rat iċ-ċitazzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza appellata tiġi riformata fis-sens ta' konferma tal-kap li biħ ġiet respinta parti mit-talba attriċi, u revoka tal-kap li biħ ġiet akkolta parti oħra minn dik it-talba; bl-ispejjeż;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Il-kontroversja hi ristretta għad-depożiti fid-dokumenti markati F, G u H, li hemm fl-inkartament; u l-"quaestio" ta' dan l-appell hija, konfermement għall-verbal reġistrat fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru 1957, jekk kienx hemm offerta valida in preċedenza tad-depożitu rispettiv;

Din il-Qorti ndirizzat l-istudju tagħha għad-dubju li ħasset dwar jekk, kwantu għall-kera li skada fid-9 ta' Frar 1955, l-offerta tistgħax titqies valida, u kwindi validu d-depożitu relativ, peress li, meta saret lill-attriċi l-offerta verbali mill-Avukat Dr. Farrugia fl-24 ta' Marzu 1955, mhux fid-domiċilju tagħha, hija qaltlu biss liriedet tikkonsulta ruħha mal-avukat tagħha, bla ma semmiet xejn li l-offerta kienet qegħedha ssirilha fil-post li ma kienx il-post fejn, skond il-liġi, kellha ssirilha l-offerta. Jista', għalhekk, wieħed jiddubita jekk b'daqshekk hi ġietx li rrinunzjat taċitament għall-benefiċċju tal-post tal-offerta, u li kwindi rres-

tringiet il-kwistjoni għal motivi oħra ta' rifjut. Iżda l-Qorti hi ta' fehma — apparti l-fatt li r-rinunzji huma "di stretto diritto" — li, meta l-attriċi fl-okkażjoni fuq rikordata irriżervat il-parti tal-avukat tagħha, hija kienet, jew wieħed jista' *jifhem li hija kienet*, qegħedha tinkludi anki l-parir dwar il-validità tal-offerta wkoll kwantu għal-lok li fiħ għandha ssir;

Jekk kien invalidu d-depożitu rigward dik ir-rata, "sequitur" li l-attriċi kienet ġustifikata li tirrifjuta ċ-cheque mibgħut lill-avukat tagħha in pagament tal-kera li skada fid-9 ta' Awissu 1955, għaliex hi dottrina li, meta hemm aktar minn rata waħda skaduta, il-kreditur ma jistgħax jiġi kostrett jirċievi l-posterjuri qabel l-anterjuri (Kollez. Vol. XII, pp. 147-148);

Kwantu għar-rata li skadiet fid-9 ta' Frar 1956, din il-Qorti taqbel *mal-Ewwel Qorti li l-offerta kienet kontra* d-dispost tal-inċiż (f) tal-art. 1218 Kap. 23, bħal l-ewwel waħda. It-teżi avanzata mill-appellant, li, ladarba d-debitur ikun iltaqa' mal-kreditur personalment, allura jista' "hic et nunc" jagħmillu validament l-offerta, ma hijiex aċċettabbli għaliex b'interpretazzjoni simili d-dispost tal-liġi dwar il-*lok li fiħ għandha ssir* l-offerta tiġi newtralizzata, kontra kull regola ta' ermenewtika. Tant id-dispożizzjoni tal-liġi relativa (art. 1218 (f) u 1202 (3) Kap. 23) ma għandhiex tkun sfurzata, li bil-kliem "dar tal-kreditur" lanqas għandha tiġi ritenuta kompriża d-dar tiegħu ta' villeġġjatura (Vol. XXVIII-II-69, Kollez);

Għal dawn il-motivi, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, tiddeċidi billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-appellant; dawk tal-ewwel istanza jibqgħu kif diġa' deċiżi.