28 ta' Jannar 1950.

Imħallef:

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Joseph Agius *versus* Giuseppe Gatt

Promessa ta' Bejgħ — Ingann — Kera — Ċens.

It-tifkir tax-xorta tal-ħaġa mibjugħa, li jagħmel il-bejjiegħ lix-xerrej, u l-kwalità ta' vantaġġi jew profitti li jagħmilha biex ikun jersaq għall-kuntratt tax-xiri, ma kienux kunsidrati bħala kondizzjonijiet li mingħajrhom tista' tiddependi l-kontrattazzjoni, meta x-xorta

tal-fatti tista' tiġi faċilment mikxufa mis-serrej, sakemm ma jkun kemm dolo jew frodi min-naħa tal-bejjiegħ

Il-fatt li l-bejjiegħ ikun iddikjara lis-serrej kemm huwa l-kera attwali tal-fondi li jiffurmaw l-oġġett tal-promessa ta' bejgħ, mingħajr ma għarrfu li kemm kawża pendenti quddiem il-Board tal-Kera biex jiġi stabbilit il-kera xieraq ta' dawk il-fondi, ma huwiex raġuni tajba biex is-serrej ma jersaqx għall-kuntratt definitiv tal-bejgħ; u dan aktar jekk l-imsemmi Board ikun stabbilixxa l-kera xieraq tal-fondi f'ammont inferjuri għal dak li ġie dikjarat mill-bejjiegħ fl-att tal-konvenju.

Lanqas jista' s-serrej jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ fuq il-motiv li l-fond jirriżulta li huwa suġġett għal ċens ikbar minn dak li ġie dikjarat fil-ftehim; għax il-venditur jista' jimponi fuq il-fond ċens ieħor u jbiegħu bħala suġġett għal ċens li jidhirlu hu.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta li bi skrittura privata quddiem in-Nutar Dottor Joseph Spiteri, firmata fit-12 ta' Awissu 1949 (dok. A), saret bejn il-kontendenti konvenzjoni li per mezz tagħha l-attur ipprometta li jbiegħ lill-konvenut, li pprometta li jakkwista, iż-żewġ flats markati rispettivament "A" u "B" li għandhom aċċess mit-taraġ komuni, kostitwenti l-lok ta' djar denominat "Cyclops", numru 38 Angelo Mallia Junction, Birkirkara, illi minnhom il-flat "A" huwa sovrappost għat-terran "Caledon" u l-flat "B" huwa sovrappost għat-terran "Calypso", markati rispettivament bin-numri 37 u 39 ta' l-istess triq, bħala soġġetti għal kanone annwu u perpetwu ta' £5; u dana bil-prezz ta' £1200, u bil-kondizzjoni li l-ispejjeż għandhom jitħallsu nofs mill-kumpratur u n-nofs l-ieħor mill-venditur, u l-ispejjeż tat-triq ta' quddiem il-bieb għandu jħallashom il-kumpratur, u d-dritt ta' l-appoġġ tal-flat "A" għandu jibqa' a favur tal-venditur; kollox kif jirriżulta mill-imsemmi att tal-konvenju; u billi l-konvenut irrifjuta li jaddivjen għall-eżekuzzjoni ta' l-imsemmija konvenzjoni ta' vendita, non ostanti l-interpellazzjoni lilu magħmula b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru 1949; talab li l-konvenut jiġi kundannat jaddivjeni għall-eżekuzzjoni ta' l-imsemmija konvenzjoni ta' bejgħ tal-fondi fuq indikati, għat-termini ta' l-iskrittura fuq imsemmija, firmata quddiem in-Nutar Dottor Joseph Spiteri fit-12 ta' Awissu 1949, fi żmien qasir u perentorju li għandu

fis-sat mill-Qorti; billi jiġi nominat kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi, u mutar biex jirċievi l-opportun att ta' trasferiment. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru 1949, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta li bi skrittura tat-12 ta' Awissu 1949.............. l-attur obliga ruħu.............. Il-konvenut offra dak il-prezz, u assuma l-obligu li jixtri l-flats, fuq il-kliem li kien qalu l-attur li dawk iż-żewġ flats kienu jġibu l-kera ta' £26 fis-sena kull wieħed. Meta, xi xahar wara, il-kontendenti resqu għall-kuntratt, is-sensal Emmanuele Borg staqsa lill-attur jekk dak il-kera ta' £52 fuq iż-żewġ flats kienx ġie fissat mill-Board li jirregola l-Kera, u l-attur wieġeb li ma kienx hekk fissat, anzi kien hemm kawża pendenti quddiem dak il-Board biex jiġi fissat il-kera tagħhom. Allura l-konvenut, meta sama' lill-attur jgħid hekk lil Emmanuele Borg, ma riedx jersaq għall-kuntratt u ried jistenna sakemm tinqata' l-kawża. Kienu saru xi suġġerimenti reċiproċi biex il-kuntratt ma jsirx, imma l-kontendenti baqgħu ma ftehmux. Fl-intervall il-Board fuq imsemmi iffissa s-somma ta' £46. 17. 0 bħala kera taż-żewġ flats, jiġifieri naqqas £5. 3. 0 fuqhom it-tnejn;

Ikkunsidrat;

Illi l-pretensjoni tal-konvenut qiegħda bażata fuq il-fatt li l-attur ma qallux, qabel ma sar il-konvenju, li kien hemm pendenti quddiem il-Board li jirregola l-Kera kawża biex jiġi fissat il-kera ġust taż-żewġ flats fuq imsemmijin;

Illi l-attur qal, bla ebda kontestazzjoni tal-konvenut, li ż-żewġ flats fil-kwistjoni, sa dak in-nhar li sar il-konvenju fuq imsemmi, u sa meta kien sejjer isir il-kuntratt definitiv tal-bejgħ, il-kera taż-żewġ postijiet kien dak ta' £52 fis-sena, jiġifieri kif l-attur kien iddikjarah lill-konvenut. Ma deher ebda mod mill-provi dak li allega l-konvenut, jiġifieri li l-attur assikurah li l-kera ma kellux jonqos, jew aħjar li hu kien sejjer jimpl'eża prezz li jħallilu l-erbgħa fil-mija kera nett; ma rriżultax li ma' l-attur jew fil-preżenza tiegħu qatt issemma xi ħaġa dwar xi profitt ta' l-erbgħa fil-mija; l-attur qal lil-konvenut biss kemm kien tassew il-kera dak in-nhar;

Illi, kif ġie rilevat minn dawn il-Qrati, it-tifhir tax-xorta tal-ħaġa mibjugħa, li jagħmel il-bejjiegħ tax-xerrej, u l-wegħdi ta' vantaġġi jew profitti li jagħmillu biex iħajru jersaq għall-kuntratt, mhumiex kunsidrati bħala kondizzjonijiet li minnhom tista' tiddependi l-kontrattazzjoni, meta r-realtà tal-fatti tista' tiġi facilment mikxufa mix-xerrej, sakemm ma jkunx hemm "dolo" jew "frode" min-naħa tal-bejjiegħ — "licet contrahentibus esse invicem circumvenire" (Appell, 19 ta' April 1940, "Barbara vs. Vella", Kollez. Vol. XXX—I—523; Prim'Awla, 14 ta' Jannar 1916, "Mercieca vs. Borg", Kollez. Vol. XXIII—II—101). Issa f'dan il-każ l-attur ma feħħar bl-ebda mod il-flats li kien sejjer ibiegħ lill-konvenut, u lanqas wegħdu vantaġġi jew profitti. Ma jistax jingħad li huwa kien f'dolo jew fi frodi; għaliex fil-fatt il-kera saż-żmien tal-konvenju, u sa dak in-nhar li kellu jsir il-kuntratt definitiv, u anki wara, kien tassew dak ta' £52 fis-sena għaż-żewġ flats kif kien iddikjarah hu; u hu lanqas seta' jkun jaf li l-Board li jirregola l-Kera kien sejjer żgur irabbas il-kera ta' dawk il-flats. Seta' ta l-każ, bħal ma ġie li ġara, li dak il-Board iffissa bħala kera ġust taż-żewġ flats wieħed iżjed għoli minn dak ta' £52. Jekk il-konvenut kien qiegħed jagħti fil-kontrattazzjoni li kien sejjer jagħmel importanza tant kbira għas-somma tal-kera li kienu jġibu ż-żewġ flats, kien imissu ħa l-prekawzjoni, meħtieġa fi kwalunkwe persuna prudenti, li qabel jersaq għall-att tal-konvenju jikkonstata minn għand l-inkwilini tal-flats jekk il-kera kienx tassew dak ta' £52 u jekk dak il-kera kienx ġie fissat mill-Board jew le. Kieku għamel hekk, naturalment l-inkwilini kienu jgħidulu li kien hemm il-kawża pendenti quddiem il-Board biex jiġi fissat il-kera ġust tal-flats;

Il-każ riferit mill-konvenut, jiġifieri dak deciż minn din il-Qorti fit-13 ta' Frar 1946, fil-kawża fl-ismijiet "Sciberras vs. Zimmermann Barbaro", ma għandux attinenza għall-każ in eżami. Infatti f'dak il-każ il-konvenut, li kien sejjer ibiegħ, assikura lill-attur, li kien sejjer jixtri, illi l-postijiet kienu jġibu kera wisq iżjed għoli minn dak li effettivament kienu jinkrew, u dan meta huwa stess kien jaf li dik l-assikurazzjoni ma kienetx vera. Evidentement f'dak il-każ il-konvenut (analizzjożament (kliem ta' dik is-sentenza) iddikjara kera

aktar minn dak li kien jaf li kien il-kera veru.......... u di pjù għamel riċevuta b'kera fa'z biex jafferma d-dikjarazzjoni u l-assikurazzjoni li kien għamel lill-attur, u hekk qarraq b'dan" ; meniri fil-każ preżenti l-attur ma qarraq bl-ebda mod bil-konvenut, u ma tah ebda assikurazzjoni ;

Ikkunsidrat ;

Illi l-kwistjoni sollevata mill-konvenut li ż żewġ flats effettivament ma kienux suġġetti għal £5 ċens kif ġie dikjarat fl-att tal-konvenju, imma għal ċens iżgħar, ma għandhiex importanza għall-fini/let ta' dina l-kawża. Veru li fil-fatt, kif irriżulta, iż-żewġ flats kienu suġġetti għaċ-ċens ta' £2. 15. 0 biss. Dana ma jġibx però li l-attur, bħala sid, ma jistax jimponi fuqhom ċens ikbar u jbiegħhom bħala suġġetti għal ċens kif iffissah hu ;

Għal dawn ir-raġunijiet :

Tiddeċidi billi tilqa' d-domandi ta' l-attur kif miġjuba fl-att taċ-ċitazzjoni, u hekk tikkundanna l-konvenut biex jersaq għal l-eżekuzzjoni definitiva tal-bejgħ ta'-fondi msemmijin fl-istess ċitazzjoni u fit-termini ta' l-iskrittura fil-fol. 5 tal-proċess. U għal dan il-fini tinnomina lin-Nutar Dottor Joseph Spiteri biex jirċievi l-att opportun tat-trasferiment, kif ukoll lill-Avukat Dr. George DeGaetano bħala kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi f'dak l-att ; li għall-pubblikazzjoni tie hu tiddestina l-jum tas-6 ta' Frar 1950, fit-3 p.m., f'waħda mill-awli ta' dina l-Qorti. L-ispejjeż iħallashom il-konvenut.