15 ta' Diċembru, 1960

Imħallef:—

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

Giuseppe Chircop

versus

Emmanuele Camilleri

Kummerċjant — Kompetenza — Atti tal-Kummerċ — Bejgħ u Xiri ta' Bini — Art. 5 u 7 tal-Kodiċi tal-Kummerċ.

Huma atti tal-kummerċ, fost oħrajn, ix-xiri u l-bejgħ mill-ġdid ta' immobili, meta jsiru bi spekulazzjoni kummerċjali, u l-intrapriżi tal-bini, u kull operazzjoni dipendenti jew li għandha x'taqsam ma' dawn l-atti. Imma mhux att tal-kummerċ kwalunkwe xiri ta' immobili biex jiġu rivenduti, u lanqas biex jiġu affittati; biex ikun hemm att ta' kummerċ jeħtieġ bħala kondizzjoni essenzjali operazzjoni, jew aktar komunement serje ta' operazzjonijiet konsimili għan-natura u estensjoni tagħhom jew għall-estensjoni tal-

edifizji, u, f'kull każ, l-intenzjoni li l-partijiet ikunu ppreponew li jirrealizzaw l-iskop ta' vera, proprja u notorja spekulazzjoni kummerċjali.

Fil-każ ta' kummerċjant timmilita l-preżunzjoni li kull att tiegħu jiġi preżunt ta' indoli kummerċjali sakemm ma jkunx tali li minnu stess jirriżulta li hu estranju għall-kummerċ

Għaldaqstant minn ikun kummerċjant f'ġeneru divers minn dak ta' spekulazzjoni fuq il-bini, ma jagħmelx att ta' kummerċ billi jixtri l-bini bil-ħsieb li jikrieh, anki ammobilit, biex jawmenta r-renditi tiegħu, għalkemm bil-ħsieb ukoll illi, jekk isib okkażjoni favorevoli, ibigħu.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni, il-konvenut jiġi kundannat iħallsu s-somma ta' £716. 5. 6d, prezz ta' xogħol ta' ħadid, kif jidher mill-anness prospett markat dok. "A", li b'inkariku u fl-interess tal-konvenut huwa għamel u poġġa fil-fond numru 8 St. John Bosco Street, Sliema, proprjetà tal-konvenut; bl-imgħaxijiet mill-15 ta' Jannar 1959, u bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat, fuq il-preġudizzjali tal-inkompetenza "ratione materiae";

Illi, kif jirriżulta fid-dibattitu orali, il-konvenut hu kummerċjant f'ġeneru ta' kummerċ divers minn dak tal-ispekulazzjoni fuq beni immobili. Ġie pruvat li mis-sena 1951 l-hawn, almenu sas-sena 1958, huwa beda wkoll jinvesti l-kapitali tiegħu fl-akkwist ta' immobili bl-iskop li bihom jawmenta r-renditi tiegħu, u bil-ħsieb ukoll li jaljenahom jekk eventwalment titfaċċalu xi okkażjoni favorevoli għall-bejgħ tagħhom;

Illi favur il-konvenut bħala kummerċjant, ċjoè wieħed li jagħmel abitwalment atti ta' kummerċ (art. 4 Kap. 17) timmilita l-preżunzjoni li kull att tiegħu jiġi preżunt ta' indoli kummerċjali, sakemm ma jkunx tali li minnu stess

jirriżulta li hu estranju għall-kummerċ (art. 7 Kap. 17). Kif ingħad, il-konvenut fis-sena 1951 beda wkoll jixtri xi immobili bi skop li jikrihom, u anki li jbiegħhom jekk isib xi okkażjoni favorevoli għal dan il-bejgħ. Hekk, huwa xehed li l-postijiet li għandu tas-Sliema ilhom għandu xi tmien snin, kien xtrahom, u jikrihom "furnished"; tal-Pjetà għandu erbgħa postijiet, li akkwistahom xi ħdax il-sena ilu, u li huma mikrija "unfurnished"; xi tliet snin ilu akkwista tliet flats u garage il-Furjana, li jikrihom kollha "unfurnished". Dawn il-fondi, il-konvenut jgħid li, jekk isib xi okkażjoni favorevoli, ibiegħhom, bħal ma għamel rigward tlieta li akkwista tas-Sliema xi tmien snin ilu, u li biegħhom sentejn wara. Anki l-fond indikat fiċ-ċitazzjoni l-konvenut jgħid li xtraħ kif jidher kompriż f'korp ta' bini (fol. 23 tergo), flimkien mat-tifla tiegħu, biex din toqgħod fil-parti t'isfel tal-istess korp, u huwa jagħmel flats il-parti ta' fuq, biex mbgħad dawn il-flats jew jikrihom jew ibiegħhom. Minn dawn il-flats tlieta huma ġa lesti minn xi sena, u huma mikrija għal sena, u t-terminu tal-lokazzjoni għadu ma skadiex; l-oħrajn għadhom mhumiex lesti. Il-konvenut ikompli jgħid li anki dawn il-flats, jekk jinqala' l-bejgħ tagħhom, jaljenahom; u għal din l-eventwalità huwa għamel arrangament ma' bintu biex din tmur toqgħod fil-post fejn joqgħod huwa u b'hekk ikun aktar liberu li jaljenahom jekk jinqala' l-bejgħ tagħhom. Minn din ix-xhieda tal-konvenut jidher evidenti illi l-iskop preċipwu tiegħu, meta akkwista l-immobili fuq indikati, fosthom dak indikat fiċ-ċitazzjoni, kien dak li jikrihom u hekk jawmenta r-renditi tal-beni tiegħu, għalkemm bil-ħsieb ukoll li huwa jbiegħhom f'każ ta' xi okkażjoni favorevoli;

Illi skond l-art. 5 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, huma atti tal-kummerċ, fost oħrajn, ix-xiri u l-bejgħ mill-ġdid ta' immobili, meta jsiru bi spekulazzjoni kummerċjali, u l-intrappriżi tal-bini, u kull operazzjoni dipendenti jew li għandha x'taqsam mal-atti hawn fuq imsemmija. Kif ġie rilevat mill-Qorti tal-Kummerċ (Vol. XXVIII-III-623, 963), fuq l-insenjament ta' Bolaffio, Mancini u Vivante, mhux att ta' kummerċ kwalunkwe xiri ta' immobili biex jiġu rivenduti, u ferm anqas biex jiġu affittati; biex ikun hemm att ta' kummerċ jeħtieġ, bħala kondizzjoni essenzjali, operazzjoni, jew aktar komunement serje ta' operazzjonijiet

konsimili għan-natura u estensjoni tagħhom jew għall-estensjoni tal-edifiżi, u f'kull każ l-intenzjoni li l-partijiet ikunu pproponew li jirrealizzaw l-iskop ta' vera, proprja u notorja spekulazzjoni kummerċjali;

Fuq l-iskorta ta' dawn il-prinċipji fil-każ in diżamina jista' jingħad li dawk l-akkwisti, magħmula mill-konvenut, ma jikkostitwux atti ta' kummerċ. Infatti, mix-xhieda tiegħu stess, kif ingħad, jirriżulta li l-iskop preċipwu tiegħu meta akkwista dawk l-immobili kien biex jaffittahom u b'hekk jawmenta r-renditi tal-beni tiegħu, u biss eventwalment, jekk tinqala' xi okkażjoni favorevoli, biex jirrivendihom; u anki jekk l-iskop tiegħu kien biex dawk l-immobili jirrivendihom, dawk l-akkwisti ma jikkostitwux atti ta' kummerċ, għaliex ma sarux bħala serje ta' atti abitwali u li jagħtu mpronta profesjonali ta' att tal-kummerċ;

Illi għalhekk, għalkemm il-konvenut hu indubbjament kummerċjant, il-ġeneru ta' kummerċ tiegħu, malgrado dawk l-akkwisti, baqa' dejjem divers minn dak tal-ispekulazzjoni fuq il-beni immobili; u meta huwa nvesta l-kapitali tiegħu fix-xiri u kostruzzjoni tal-istess immobili, il-konvenut ma għamelx att ta' kummerċ, imma għamel sempliċement att ċivili;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tirrespinġi l-preġudizzjali tal-inkompetenza "ratione materiae", u konsegwentement tiddikjara li din il-Qorti hi kompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut. Il-kawża tibqa' differita għall-24 ta' Jannar 1961, għat-trattazzjoni tagħha fil-meritu.