25 ta' Novembru, 1958
Imħallfin:—
Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Joseph Schembri
versus
Robert Butler

Lokazzjoni — Simulazzjoni — Kera — Rigal — Kuntratt — Kawżali — Interess — Rexissjoni — Preskrizzjoni — Art. 1031, 1032, 1271 u 1266 tal-Kodiċi Ċivili.

Ftehim li fih ma hemmx espressa l-kawża jibqa' jiswa, jekk jiġi pruvat li kien hemm kawża biżżejjed; u jekk il-kawża espressa tkun falza, il-ftehim jinżamm sħieħ, kemm il-darba jiġi pruvat li kien hemm kawża oħra. Għaldaqstant, jekk isir kuntratt ta' lokazzjoni ta' fond fejn jingħad li l-konċessjonarju tal-lokazzjoni ħallas ċerta somma bħala kera, mentri fil-fatt huwa jkun ħallas dik is-somma in parti bħala kera u in parti bħala rigal, u l-lokatur in segwitu jagħmel kawża kontra l-inkwilin biex jiġi dikjarat illi s-somma li huwa rċieva ġiet lilu mħallsa in parti bħala kera u in parti bħala rigal, ma jistax jingħad illi s-sid ma għandux interess jagħmel dik il-kawża, ladarba huwa jkollu nteress f'dik id-dikjarazzjoni; u ntant il-kuntratt tal-lokazzjoni jibqa' jseħħ.

F'każ simili jkun hemm simulazzjoni għax kawża kien hemm, imma kienet kawża li l-partijiet ma riedux jikkonfessaw. Il-kawża espressa hi falza, u l-kawża vera hi moħbija; u dan ma jneħħix l-interess tas-sid għall-eżerċizzju tal-azzjoni ntiża għall-prova u dikjarazzjoni tas-simulazzjoni tal-kawża; u l-attur ma jkunx qiegħed jitlob li jaqa' l-ftehim, imma jkun irid li dan jibqa' jseħħ, iżda għall-kawża moħbija mill-kawża simulata. U allura l-interess fl-attur jirrikorri għal-eżerċizzju ta' din l-azzjoni, ladarba l-fatti juru li hu għandu nteress għal dik id-dikjarazzjoni.

U għall-azzjoni hekk proposta mhix applikabbli d-dispożizzjoni tal-liġi li tgħid illi, meta obligazzjoni annullabbli tiġi ratifikata mill-partijiet li kkuntrattaw, dik ir-ratifika tibqa' sseħħ bla ħsara tal-jeddijiet tat-terzi; kif lanqas id-dispo-

żizzjoni l-oħra li tassoġġetta l-azzjoni ta' rexissjoni għall-preskrizzjoni ta' sentejn, għax l-attur ma jkunx qiegħed jeżerċita l-azzjoni ta' rexissjoni tal-ftehim li sar, imma dik ta' simulazzjoni.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li bih l-attur, wara li ppremetta illi b'att ta' ċitazzjoni ieħor numru 216 tal-1954 fl-ismijiet invertiti, quddiem din l-istess Qorti, il-konvenut talab il-kundanna tal-attur biex jirrestitwilu s-somma ta' £700 li huwa allega li ħallas lill-attur akkont tal-kera tal-ewwel sena tal-bini l-Furjana, Block "X", bil-bieb fin-niżla tal-Kurċifiss (Via Castille), mikri lill-konvenut fl-atti tan-Nutar Gatt tat-12 ta' Awissu 1950, u dan għaliex l-attur (Schembri), fl-atti tal-istess Nutar tat-2 ta' Frar 1954, biegħ u ttrasferixxa l-fond fuq imsemmi lill-Inġinier Edwin England Sant Fournier, u sal-ġurnata tat-trasferiment l-istess attur (Schembri) kien għadu ma kkonsenjax iċ-ċwievet tal-"basement" tal-istess block; u peress li realment il-lokazzjoni kienet mifthema u saret mal-konvenut, fl-att tat-12 ta' Awissu 1950, bil-kera annwu ta' £800 fis-sena u b'rigal għal darba, liema rigal ġie mħallas f'diversi rati lill-attur (Schembri), u dan non ostante li l-partijiet indikaw fil-kuntratt il-kera bħala £1500 għall-ewwel sena u £800 fis-sena għas-snin posterjuri; talab li jiġi dikjarat u deċiż li d-dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-lokazzjoni tat-12 ta' Awissu 1950, fis-sens li l-kera konvenut kien għall-ewwel sena ta' £1500 u ta' £800 għas-snin susseġwenti, ma jikkorrispondix għall-volontà u għall-ftehim bejn il-partijiet; u li jiġi dikjarat u deċiż li s-£700 fuq riferiti jirrappreżentaw ir-rigal ossija "premium" li l-konvenut (Butler) obliga ruħu li jħallas lill-attur (Schembri) oltre l-kera pattwit ta' £800, kif il-konvenut (Butler) ħallas lill-attur (Schembri), talli dan ikkonċedielu l-lokazzjoni magħmula bl-imsemmi att tat-12 ta' Awissu 1950. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-fatt li pprecedew u taw lok għal din il-kawża huma, *fil-qosor, dawn:—*

Bil-kuntratt fuq imsemmi in atti Joseph Gatt tat-12 ta' Awissu 1950, l-attur kera lill-konvenut il-"basement" kollu ta' taħt il-bini l-ġdid li l-istess attur kien allura qiegħed jibni ġol-Furjana, "Block X", bid-dħul mit-trieq tan-niżla tal-Kurċifiss (Via Castille), bil-bibien kollha għal fuq dik it-trieq, b'effett mill-ġurnata tal-konsenja taċ-ċwievet, għal tmien snin "di fermo" u tmien snin oħra imsejħin "di rispetto", bil-kera ta' £1500 għall-ewwel sena u £800 għas-snin suċċessivi, dekorribbli mill-ġurnata tal-konsenja taċ-ċwievet, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, ad esklużjoni tas-somma ta' £700, parti mill-kera tal-ewwel sena, li kellha titħallas kwantu għal £250 dak inhar stess li sar il-kuntratt, u l-bilanċ ta' £450 fi żmien tliet xhur minn dak il-jum; u bil-kondizzjonijiet, fost oħrajn, illi jekk l-attur jasal biex jagħti l-fond b'ċens, jew ibiegħu, jagħti preferenza lill-konvenut li jieħdu b'ċens jew jixtrih hu bl-istess kondizzjonijiet offerti minn ħadd ieħor, u li l-attur jagħti wkoll lill-konvenut id-dritt ta' preferenza fil-lokazzjoni tal-ħwienet tal-faċċata fuq il-prolungament ta' Trieq Sant'Anna, jekk hu jidħol għall-obligi u ħlasijiet kollha li jkunu ġew offerti minn ħadd ieħor, barra minn ħanut wieħed li l-istess attur irriżerva d-dritt li jikri lil min irid mingħajr ma jkollu preferenza għalieh il-konvenut;

Dak inhar li sar il-kuntratt, il-konvenut ħallas lill-attur il-£250 fuq riferiti akkont tas-£700, u mbgħad ħallas il-bilanċ fi tliet rati; waħda ta' £175, oħra ta' £100, u oħra ta' £175, rispettivament in data 26 ta' Awissu, 12 ta' Ottubru, u 23 ta' Ottubru 1950 (fol. 6, fol. 5 u fol. 4, proċess 216/1954 fl-ismijiet "Butler vs. Schembri", pendenti quddiem din il-Qorti u mħolli "sine die");

Fit-2 ta' Frar 1954, meta ċ-ċwievet tal-post kienu għadhom ma ġewx konsenjati lill-konvenut, l-attur ittrasferixxa l-block bini fuq imsemmi lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin England Sant Fournier għad-ditta "B. Tagliaferro & Sons"; u in segwitu, in forza ta' skrittura privata in data 25 ta' l-istess xahar, dik id-ditta, rappreżentata minn Negozjant Nobbli Charles Sant Fournier, u l-konvenut, ftehmu illi minn dak il-jum il-quddiem jitterminaw l-effetti tal-fuq imsemmija lokazzjoni u preferenza in konsiderazzjoni tal-£2500 li l-istess ditta tgħat lill-konvenut, u dan

żamm favur tiegħu d-drittijiet kollha li kellu kontra l-attur għar-restituzzjoni ta' kera mħallas bil-quddiem u għad-danni li seta' sofra minħabba nuqqas ta' adempjenza da parti tal-istess attur tal-fuq imsemmi att ta' lokazzjoni;

Allura, b'att ta' ċitazzjoni numru 216 tal-1954 kontra l-attur — konvenut f'dak il-ġudizzju — il-konvenut — attur f'dak l-istess ġudizzju — talab ir-restituzzjoni tal-imsemmija £700, prevja d-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni ma kienetx bdiet ikollha effett minħabba nuqqas ta' konsenja taċ-ċwievet. L-attur allura ppropona din il-kawża, biex jiġi dikjarat u deċiż *illi dawk is-£700 ma tħallsux bħala kera*, imma bħala rigal in konsiderazzjoni tal-aċċettazzjoni da parti tal-attur li jaddivjeni għall-lokazzjoni tal-fond favur il-konvenut, billi jiġi dikjarat illi, għalkemm fil-kuntratt fuq riferit in atti Joseph Gatt tat-12 ta' Awissu 1950 il-kera tal-ewwel sena ġie ndikat fis-somma ta' £1500, il-*volontà* tal-partijiet u l-ftehim ta' bejniethom kienu fis-sens li l-kera jkun ta' £800 u jitħallas rigal għal darba biss ta' £700, f'diversi rati, għall-konsiderazzjoni fuq imsemmija;

Tikkunsidra;

Illi kontra din l-istanza l-konvenut eċċepixxa:— 1. In-nuqqas ta' nteress da parti tal-attur li jippromwoviha, partikolarment in vista tad-dispożizzjonijiet kontenuti fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili; 2. l-inammissibbilità tal-impunjazzjoni tal-att da parti ta' min iffirmah u eżegwieh (art. 1271 Kodiċi ċitat); 3. il-preskrizzjoni (art. 1266 Kodiċi ċitat);

Tikkunsidra;

Illi riferibbilment għal dawn l-eċċezzjonijiet, l-art. 1031 ma jagħmelx għall-każ. Dak l-artikolu, difatti, jirrigwarda obligazzjoni mingħajr kawża, u jiddisponi illi l-ftehim, *b'dan kollu, jibqa' jiswa jekk jiġi pruvat li kien hemm* kawża biżżejjed, għalkemm mhix espressa. Issa, fil-każ preżenti, l-attur jippretendi li kien hemm simulazzjoni; u allura kawża kien hemm, billi kawża simulata taħbi dej-

jem kawża vera li l-partijiet ma riedux jikkonfessaw, imma li b'dan kollu teżisti, u allura kien hemm l-espressjoni ta' kawża falza, billi waħda miż-żewġ ipotesi li fihom kawża tista' tkun falza hi appuntu dik meta l-partijiet it-tnejn jiddikjaraw kawża li jkunu jafu li ma teżistix; f'liema każ tirrikorri s-simulazzjoni;

Skond l-art. 1032, jekk il-kawża espressa tkun falza, il-ftehim jista', b'dan kollu, jinżamm sħieħ, kemm il-darba jiġi pruvat li kien hemm kawża oħra; każ li jirrikorri meta jkun hemm simulazzjoni, billi jkun hemm f'dan il-każ dik il-kawża vera moħbija li, jekk suffiċjenti u leċita, iżżomm l-eżistenza tal-obligazzjoni. Però, din id-dispożizzjoni tal-liġi (art. 1032) ma tneħħix l-interess tal-attur għall-eżerċizzju tal-azzjoni ntiża għall-prova u għad-dikjarazzjoni tas-simulazzjoni tal-kawża. Bl-azzjoni odjerna l-attur ma jridx li l-ftehim jaqa'. Kieku kien hekk, forsi l-konvenut kien jista' jgħid li jonqoslu l-interess billi, pruvata l-kawża suffiċjenti u leċita, il-ftehim jibqa' sħieħ. L-attur irid li l-ftehim jibqa' jseħħ, iżda għal kawża oħra, dik moħbija mill-kawża simulata, u l-fatti li taw lok għall-kawża juru għall-evidenza li hu għandu nteress jiddimostra x'kienet il-kawża vera. Del resto, ma hemmx dubju illi min jallega l-falsita' tal-kawża għandu jiġi ammess li jiddimostraha. "E' sempre lecito provare", jgħid Laurent, "che una dichiarazione qualsiasi contenuta in un atto sia falsa; poco importa che vi sia o no una causa diversa" (Vol. 16, paġ. 128);

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa;

Riferibbilment għat-tieni u għat-tielet eċċezzjoni, ġa ngħad illi l-azzjoni ma għandhiex di mira n-nullità tal-ftehim, ossija tal-kuntratt, jiġifieri r-rexissjoni tal-istess kuntratt; u allura ċ-ċitati artikoli 1271 u 1266 ma jagħmlux għal-każ. U riferibbilment għat-tieni eċċezzjoni jingħad ukoll illi ġa ġie dimostrat li anki s-sottoskrittur tal-kuntratt għandu jiġi ammess jiddimostra l-falsità tal-kawża, jekk jallegaha;

Tikkunsidra, fil-meritu;

Illi mill-provi li saru jirriżulta b'mod l-aktar ċar illi fil-kera tal-ewwel sena ġiet inkluża s-somma ta' rigal pattwit bejn il-partijiet; illi l-intenzjoni ta' dawn kienet li oltre l-kera jitħallas rigal; li l-kera kellu jkun ta' £800 fis-sena u r-rigal ta' £700, u dan ir-rigal ġie nkorporat mal-kera tal-ewwel sena; u fil-kuntratt intqal li l-kera tal-ewwel sena hu ta' £1500, fil-waqt li l-kera kien realment ta' £800, u £700 ma kienux kera imma l-import tar-rigal. Il-pretensjoni tal-attur ġiet kwindi pruvata;

U kwindi tiddeċidi adeżivament għall-istanza; bl-ispejjeż.