25 ta' Novembru, 1963

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Monsinjur Arċidjaknu
Dottor Giuseppe Apap Bologna Navarra Cassia et

versus

Gaetano Zahra

Lokazzjoni — Nullità — Vizzju — Kunsens — Żball — Qerq — Sullokazzjoni — Raba — Frodi

F'din is-sentenza l-Qorti eżaminat xinhuwa neċessarju biex il-kunsens ta' sid għal-lokazzjoni jkun vizzjat bi żball jew b'qerq.

L-inkwilin ta' raba, matul il-lokazzjoni ordinarja, għandu d-dritt jissulloka dika r-raba.

Il-Qorti, rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi wara li ppremettew illi f'dan l-aħħar żmien l-atur Alexander Apap Bologna, bħala amministratur tal-beni posseduti mill-atturi kkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut l-għalqa ossia r-raba magħruf "Ta' Ħabel is-Silla" ossia "Tal-Likkej" fil-Fiddien limiti tar-Rabat Malta bil-qbiela ta' tnax-il lira (£12) fis-sena li jitħallas kull Santa Marija u dana wara li ċertu Carmelo Fenech, ħaten il-konvenut, kien telaq l-istess raba, u illi mingħajr il-kunsens tagħhom u anzi ad insaputa tagħhom dana Carmelo Fenech, għal żmien twil ta' ċirka tnejn u għoxrin (22) sena, kien jissulloka nofs dan l-istess raba lil ċerti Michele u Carmelo Micallef, u illi anke l-konvenut li kien jaf b'din is-sullokazzjoni qatt ma nformahom u għalhekk l-atturi dan l-aħħar żmien biss saru jafu b'din is-sullokazzjoni; u huma qatt ma kienu jagħmlu din il-lokazzjoni favur il-konvenut li kieku kienu jafu li nofs ir-raba fuq imsemmi kien sullokat lil dawna Carmelo u Michele Micallef, u illi anke wara din il-lokazzjoni favur tiegħu, il-konvenut issulloka partijiet mill-istess raba lil diversi persuni u dana mingħajr il-permess u kontra l-kunsens u l-volontà tagħhom, talbu li — wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u jingħataw il-provvedimenti li jmissu — (1) din il-lokazzjoni favur il-konvenut tiġi dikjarata nulla u mingħajr ebda effett minħabba vizzju tal-kunsens konsistenti fi żball u qerq u dana għar-raġunijiet fuq imsemmija; (2) din il-lokazzjoni tiġi dikjarata riżoluta minħabba illi l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-lokazzjoni għar-raġunijiet fuq imsem-

mija; u (3) konsegwentement l-istess konvenut jiġi kkundannat sabiex fi żmien qasir u perentorju huwa jiżgombra u jħalli battal a favur l-atturi r-raba ossia l-għalqa fuq imsemmija. Blispejjeż.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha qal li (a) kwantu għal-ewwel talba, din hija nsostenibili għax ma kien hemm ebda żball u ebda qerq mill-parti tiegħu; ma kienx hemm żball fuq is-sostanza tal-ħaġa, oġġett tal-ftehim (artikolu 1019 (1) tal-Kodiċi Ċivili) u ma kienx hemm qerq għaliex Carmelo Fenech informa lill-amministratur li kien sejjer iħalli r-raba f'idejn it-tfal tiegħu (u l-konvenut hu miżżewweġ ma' waħda mit-tfal ta' Fenech) u dak akkonsenta. F'kull każ l-azzjoni hi preskritta dwar dina t-talba billi l-iżball u qerq allegati ġew skoperti aktar minn sentejn ilu, (b) kwantu għattieni talba, din m'hiex ta' kompetenza ta' dina l-Qorti iżda tal-Agricultural Leases Control Board (G.N. 242 tal-1943. Reg. 2 sa 5) u hu jirriserva jipprova quddiem dak il-Bord li s-sullokazzjoni saret bix-xjenza u kunsens tal-amministratur, apparti li skond ir-regolament (5(1)(6) is-sullokazzjoni favur ilmembri tal-familja hija permessa. Għalhekk il-konvenut talab li t-talbiet attriċi jiġu miċħuda u kwantu għat-tieni talba tiġi milqugħa l-eċċezzjoni ta' nkompetenza.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-fatti u n-noti tax-xhieda talkontendenti;

Rat in-nota tal-konvenut preżentata fl-erbatax (14) ta' Marzu 1963 li biha, fost affarijiet oħrajn (1) irrinunzja għalleċċezzjoni tal-preskrizzjoni qabel opposta dwar l-ewwel talba u (2) dwar it-tieni talba (a) irrinunzja għall-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' dina l-Qorti (b) irtira wkoll l-eċċezzjoni qabel opposta li hu seta' jissulloka lil ħut il-mara tiegħu skond ir-Regolamenti ġa ċitati, u (c) issolleva l-punt ġdid li skond il-liġi ordinarja (artikolu 1703 Kodiċi Ċivili) hu għandu dritt

jissulloka la darba dina l-fakoltà ma ġietx lilu interdetta u dana apparti mill-fatt, ġa qabel rilevat, li kien hemm ix-xjenza u l-kunsens tal-atturi, permezz tal-amministratur tagħhom għas-sullokazzjoni;

Rat in-nota tal-atturi preżentata fit-tnejn (2) ta' Jannar, 1963;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Eżaminat id-depożizzjonijiet u ħadet konjizzjoni tal-proċess;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Illi in vista tal-irtir tal-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni u inkompetenza qabel sollevati mill-konvenut, il-meritu tal-kawża, diretta biex tiġi annullata u rexissa l-lokazzjoni tar-raba in kwistjoni lill-konvenut, jista' jiġi nvestit mill-ewwel. Il-fatti li taw lok għall-kawża huma li meta Carmelo Fenech, li kien ħa l-istess raba bi qbiela mingħand l-awtur tal-atturi (il-Markiż Paolo Apap Bologna), mar għand l-attur Nobbli Alexander Apap Bologna (li qed jamministra għan-nom tal-atturi kollha) biex jitlaq dina l-lokazzjoni u l-konvenut ġie aċċettat bħala l-konduttur ġdid tal-istess raba, ma semmiex lill-istess amministratur li hu kien daħħal jaħdmu bi qbiela f'parti mir-raba lil Anġlu u Karmnu Micallef u li xi ħadd mit-tfal ta' dawn kienu għadhom qegħdin fl-istess parti tar-raba, u billi hu stess ma kienx jaf b'dana l-fatt kien dispost li jikri u kera r-raba kollu lil-konvenut. Il-kawża ta' llum qegħda ssir għaliex l-amministratur sar jaf b'dana l-fatt (mingħand il-gabillotti l-oħra li ġew żgumbrati da parti tal-konvenut wara kawża) u qiegħed iqiegħed a bażi tagħha l-iżball tiegħu stess, fis-

sens li ma kienx jaf kif kienu l-fatti, u l-qerq tal-konvenut, fis-sens li ħbielu dawn il-fatti, billi hu jgħid li ma kienx jikri lill-konvenut kieku kien jaf bl-istess fatti billi hi prattika kostanti tiegħu, meta jiġi biex jikri raba mill-ġdid, li jassikura li ma jibqax barra xi ħadd li jkun qiegħed jaħdem xi parti mill-istess raba. Bħala kawżali oħra tad-domanda l-atturi jallegaw ukoll is-sullokazzjoni li għamel il-konvenut (li hu miżżewweġ lil waħda *mit-tfal tal-imsemmi Carmelo Fenech) lil* ħut il-mara tiegħu (i.e. it-tfal l-oħra ta' dana Carmelo Fenech), mhux għal kollox ċar f'liema kontest tissemma s-sullokazjoni minn dan Fenech lil Micallef fiċ-ċitazzjoni billi f'parti jingħad li din saret mingħajr il-kunsens u anzi ad insaputa tal-atturi (u hekk jidhru li qed joġġezzjonaw li saret) mentri li mbagħad igħidu li kieku kienu jafu biha ma kienetx issir il-lokazzjoni lill-konvenut (u hekk jidhru li qegħdin jirattifikawha) dina s-sullokazzjoni għalhekk ma tistax titqies bħala kawżali taċ-ċitazjoni u r-riferenza għaliha qegħda tittieħed biss fis-sens ġa fuq espress meta ssemmew il-fatti li taw lok għall-kawża u ċioè li l-istess sullokazzjoni, anke jekk magħmula mingħajr il-kunsens u ad insaputa tal-atturi, kienet qegħda tiġi rikonoxxjuta bħala fatt li dawn l-atturi kienu jieħdu in konsiderazzjoni kieku magħrufa, meta r-raba raġa' ġie biex jingħata bi qbiela; li għandu jkun hekk jirriżulta mid-dikjarazzjoni tal-fatti akkompanjanti ċ-ċitazzjoni u anke mix-xhieda tal-amministratur. *Il-konsegwenza hi li l-kawżalijiet li jridu jiġu eżami*nati huma l-iżball u l-qerq ġa riferiti u s-sullokazzjoni magħmula mill-konvenut wara l-lokazzjoni li saret lilu stess;

Ikkunsidrat fuq il-kawżali tal-iżball;

Illi dan hu magħmul jikkonsisti kif ingħad fil-fatt li l-atturi ma kienux jafu bis-sullokazzjoni li kien għamel Carmelc Fenech *u li kienet għadha sussistenti* fiż-żmien li saret il-lokazzjoni lill-konvenut, jidher ċar li fil-fatt il-kawża qegħda ssir aktar fl-interess tas-subinkwilini ta' Fenech milli tal-atturi

stess biex hekk dawk ma jkomplux isofru l-effetti tal-iżgumbrament li ottjena l-konvenut kontra tagħhom. Kieku ma kienx għall-istess subinkwilini l-atturi ma kienu jsibu ebda raġuni biex jirrexxindu l-lokazzjoni mal-konvenut billi kienu jkunu disposti jikrulu dak li krewlu (bħala oġġett tal-lokazzjoni) u kienu jkunu kontenti bih bħala inkwilin (bħala l-persuna li magħha riedu jikkontrattaw).

Illi l-atturi ma jinkwadrawx sew dana l-iżball minnhom allegati, li l-anqas ma jikkwalifikaw espressament jekk hux ta' dritt jew ta' fatt, b'riferenza għal dak li tiddisponi l-liġi meta ssemmi l-iżball bħala kawża li tista' tivvizja l-kunsens, u kwindi twassal għar-rexissjoni tal-kuntratt li jkun sar; dan ma sarx allavolja l-konvenut, fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu, semma l-artikolu 1019(1) tal-Kodiċi Ċivili li jsemmi żball ta' fatt rigwardanti s-sustanza tal-kuntratt. Il-Qorti teżita li tikkommenta wisq fuq dan l-aspett billi, trattandosi ta' effett risentit soġġettivament mill-atturi, huma dawn li għandhom id-dritt, kif huma wkoll fid-dover, li jispjegaw in-natura ta' dan l-effett prodott fihom stess; imħares mil-lat oġġettiv, il-Qorti tara fl-iżball in kwistjoni żball ta' fatt u mhux żball ta' dritt. Issa skond il-liġi (artikolu 1019 Kodiċi Ċivili ċitat) żball ta' fatt jista' jġib in-nullità ta' kuntratt meta jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim, jew jekk jaqa' fuq il-persuna, meta l-għażla ta' dik il-persuna tkun il-kawża ewlenija tal-ftehim; ebda waħda minn dawn iż-żewġ ipotesijiet, fil-ħsieb tal-Qorti, ma tirrikorri fil-każ preżenti billi l-iżball fl-atturi, kif rilevat diġà, ma jirrigwardax il-kuntratt preżenti bħala tali iżda jirrigwarda stat ta' fatt pre-eżistenti għall-istess kuntratt li, kieku magħruf mill-atturi, kien iġagħlhom ma jagħmlux il-kuntratt preżenti; kwantu għall-oġġett ta' dan il-kuntratt fis-sostanza tiegħu ma hemmx u l-anqas qatt ma kien hemm xi kwistjoni u l-istess jingħad dwar il-persuna tal-konvenut, neħħi ċ-ċirkostanzi li sejrin jissemmew b'riferenza għall-kawżali tas-sullokazzjoni minn dan magħmula li però

għall-fini tal-kawżali li qegħdha tiġi trattata, jikkonfermah li ma kienx hemm xi kwistjoni fuq il-persuna tal-konvenut.

Illi għalhekk ebda raġuni ma hemm biex l-iżball in kwistjoni kunsidrat per sè, kif ġie kunsidrat, jista' jwassal għan-nullità tal-lokazzjoni del resto, mis-sottomissjonijiet tal-atturi, jidher ukoll li l-istess żball hu iżjed intiż bħala ħaġa waħda mal-kawżali l-oħra tal-qerq, tal-konvenut li, skond l-atturi, ħeba ċ-ċirkostanzi allura mhux magħrufa mill-atturi jew minn min deher għalihom biex hekk dan ikun indett jagħmillu l-lokazzjoni, kif għamillu u li ma kienx jagħmillu kieku kien jafha kif illum, meta sar jafha, qed jipprova jirrexindi l-istess lokazzjoni;

Ikkunsidrat fuq il-kawżali tal-qerq;

Illi dana l-qerq hu magħmul jikkonsisti, kif intqal iżjed minn darba, fil-fatt li l-konvenut u miegħu Carmelo Fenech, konduttur preċedenti, ħeba lill-amministratur il-fatt li kien hemm nies li qegħdin jaħdmu parti mir-raba biex hekk dawn ma jibqagħlhom ebda dritt fuq dika l-parti u l-konvenut jibda jaħdem ir-raba kollu hu, ħaġa li ma kienetx issir kieku l-amministratur kien jaf jew ġie nformat bl-eżistenza tan-nies l-oħra;

Illi ċertament wieħed għandu joqgħod fuq id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-amministratur għal dak li kien hu stess jagħmel kieku kien jaf biċ-ċirkostanzi riferita, kif l-istess għandu joqgħod fuq id-dikjarazzjoni tiegħu li hu ma kienx a konoxxenza tal-istess ċirkostanza dikinhar tal-lokazzjoni tal-konvenut u kif u meta ġie a konoxxenza tagħha. Hu evidenti però li dan mhux il-punt kontrovers fil-kawża, l-inċident tal-qerq jirrigwarda l-konvenut u mhux lill-atturi, u dina l-kawżali teżisti kemm-il darba jiġi pruvat li verament il-konvenut kien jaf x'kien ikun l-atteġġament tal-atturi li kieku kienu jafu biċ-

ċirkostanza risaputa u li ħeba minnhom dina ċ-ċirkostanza minnhom injorata għaliex kien jaf x'kienet tkun il-fehma tagħhom jekk isiru jafuha. Dina l-prova hija rikjesta, u naturalment da parti tal-atturi li qegħdin jallegaw il-qerq tal-konvenut, billi għemil doluż ma jiġix presunt imma għandu jiġi ppruvat (artikolu 1924 (2) Kodiċi Ċivili); hu paċifiku li hawn si tratta ta' kwistjoni ta' fatt għalkemm biex għemil ikun doluż irid ikun tali li l-liġi tirritenih doluż kemm-il darba ssir il-prova fis-sens indikat;

Illi fin-nota tagħhom l-atturi jsemmu li "Carmelo Fenech ried jeħles minn dawn it-tnejn" (ċioè s-subinkwilini tiegħu) u kwindi "irrikorra għall-manuvra li biha beda r-raba favur il-konvenut attwali"; jirripetu l-istess idea meta jgħidu li "... meta Carmelo Fenech ried jeħles minn Micallef (i.e. is-subinkwilini), anke biex ma jurix lis-sid bis-sullokazzjoni li kien għamel qabel lil Micallef, ma tax ir-raba direttament lill-uliedu, għaliex forsi ħaseb li dawna ma kienux ikunu jistgħu jiżgumbraw lil dawna Angelo u Carmelo Micallef, allura mar għand is-sid u ċeda r-raba lir-raġel ta' bintu, il-konvenut Gaetano Zahra, għaliex dan seta' jiżgombra lil Micallef". Dawn huma l-unika kommenti u l-unika sottomissjoni tal-atturi f'dana r-rigward mingħajr ebda riferenza għax-xhieda li jiġġustifikawhom. Da parti tiegħu l-konvenut semma li ma kien hemm ebda obbligu da parti ta' Carmelo Fenech li jsemmi s-sullokazzjoni li kien għamel billi r-relazzjonijiet dejjem baqgħu bejnu u s-sid (jew sidien) biss; kieku semmihom ir-reazzjoni ta' l-amministratur setgħat tkun li ma kienx jafhom u għalhekk ma kienx jirrikonoxxihom u li ried, per eżempju, jikri r-raba lil terzi persuni; l-anqas ma kien fid-dover li jsemmihom il-konvenut li qatt ma kien f'relazzjoni magħhom (ibidem); dwar dawn is-subkondutturi l-konvenut iżid igħid li dawn dejjem kienu jafu l-pożizzjoni tagħhom u ċioè li kienu jiddependu mil-lokazzjoni ta' Fenech stess la darba qatt ma ġew magħrufin mis-sid (ibidem);

Illi minn qari tax-xhieda mismugħa ma jirriżultax li fil-fatt il-konvenut jew Carmelo Fenech kienu jafu kif jaħsibha l-amministratur tal-atturi u li ħbewlu ċ-ċirkostanza tas-sullokazzjoni preċedenti (favur ta' Micallef) biex jevitaw il-konsegwenzi ta' fehma simili; huma jidhru li ħassew li din ma kienetx ħaġa li verament tinteressa lis-sid billi dan dejjem kien jaf lil Carmelo Fenech waħdu, u l-istess subinkwilini kienu intiżi ben tajjeb minn dina l-pożizzjoni. L-unika riferenza għal dik li setgħat kienet ir-reazzjoni tas-sidien fil-każ li jkunu jafu bis-sullokazzjoni preċedenti tinsab, kif rilevat, fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut u din tissemma li setgħat tkun li s-subinkwilini jiġu rikonoxxjuti jew le u anke li s-sidien jiddeċiedu li jikru r-raba lil terza persuna għal kollox. Barra minn hekk mix-xhieda ma jirriżultax li dina l-kwistjoni ssemmiet u li ġie adoperat xi mezz mill-konvenut jew anke Fenech biex il-verità ma tissemmiex; hekk, per eżempju, ma rriżultax li l-amministratur staqsa xi nformazzjoni fir-rigward kif seta', kieku ried, jagħmel, u li l-konvenut jew Carmelo Fenech qalulu ħaġa b'oħra. Għal dawn, kif intqal, dina l-ħaġa ma kienetx tali li għandha tirrigwarda lis-sid ma min Carmelo Fenech biss relazzjoni, u ma jidhirx li kienet ġiet lil dan interdetta l-fakoltà li daħħal lil xi ħadd miegħu kif kien daħħal lil ta' Micallef; bl-istess mod dawn Micallef kellhom relazzjoni biss ma Fenech u l-anqas ma kien għalhekk il-każ li dawn jissemmew mas-sid proprju meta dan kien qed jitlaq il-lokazzjoni. Jiżdied ukoll li hija kwistjoni, li għaliha ma tista' tingħata ebda risposta, x'kien ikun l-atteġġjament ta' Fenech u l-konvenut kieku kienu jafu kif jaħsbuha s-sidien fuq il-punt in disamina billi kieku forsi ma kienu ċċaqalqu xejn. Dan però jkompli jsaħħaħ it-teżi li dawn ma kienux jafu b'dina l-fehma u kwindi ma setgħu jagħmlu xejn, u fil-fatt ma jirriżulta li għamlu xejn, biex jevitaw il-konsegwenzi relattivi; l-idea kienet li Fenech jitlaq il-lokazzjoni u jidħol floku l-konvenut (salva l-kwistjoni li tirrigwarda t-tfal l-oħrajn ta' Fenech) u hekk sar mingħajr ma l-atturi ġew imqarrqa biex jikkuntrat-

taw l-istess lokazzjoni favur il-konvenut, billi dan ħass li ċ-ċirkostnaza partikolari tas-sullokazzjoni preċedenti ma kellhiex x'taqsam (fil-fehma tiegħu) u l-atturi (li għalihom tidher li kienet ta' mportanza) ma semmew xejn fuqha fiż-żmien opportun; ta' dan ma għandux jirrispondi l-konvenut billi dan l-għamil tiegħu ma kienx qarrieqi, u ma jistax jiġi rikonoxxjut id-dritt lill-atturi li jħassru kuntratt għaliex, wara li għamluh, indunaw b'xi ħaġa, verament estranea għall-kuntratt stess, li qabel ma kienux jafu però setgħu faċilment ikunu jafu; anqas is-serjetà tal-kuntratti ma tippermetti li dan jista' jsir;

Ikkunsidrat fuq il-kawżali tas-sullokazzjoni magħmula mill-konvenut;

Illi bħala fatt għandu jingħad li dina rriżultat billi l-kon venut ċeda parti lit-tliet aħwa ta' martu u żamm il-kwart biss għalih innifsu fil-waqt li l-qbiela pagabbli lill-atturi jħallsuha kwart kull wieħed mill-aħwa Fenech, ulied l-inkwilin preċedenti Carmelo Fenech, kemm-il darba msemmi. Illum wieħed mill-aħwa siefer u sehemhu qed jaħdmuh il-konvenut u dan Carmelo Fenech.

Illi fuq dina l-kwistjoni l-konvenut qajjem il-punt (finnota tal-osservazzjonijiet — fol. 60 para III ittra 'b') li si tratta ta' lokazzjoni ġdida favur il-konvenut li għandha tkun regolata mil-liġi ordinarja u billi din tagħti d-dritt tas-sullokazzjoni, sakemm ma jkunx ġie mneħħi, u ma jirriżultax li dan ġie mneħħi, anzi ġie anke konfermat, allura dina l-kawżali ma hix fondata, il-konvenut iċċita l-artikolu 1703 Kodiċi Ċivili a bażi ta' dina s-sottomissjoni;

Illi dana l-artikolu tal-liġi jgħid verament kif sottomess mill-konvenut; bħala fatt il-Qorti taqbel ukoll li ma jirriżultax li l-fakoltà tas-sullokazzjoni ġiet imneħħija l-istess amminis-

tratur tal-atturi jgħid fir-rigward; li l-konvenut ma talbux permessi biex ikun jista' jikri u jidher li għalhekk qed jirritjeni li dan ma setax jissulloka mentri li dina l-fakoltà tagħtiha l-liġi stess. Il-lokazzjoni saret bla kitba u la darba x-xhieda attriċi hija favorevoli għat-teżi konvenuta, kif bażata fuq il-liġi stess, mhux il-każ li l-Qorti tidħol fil-kwistjoni l-oħra jekk dina l-fakoltà ġietx ukoll mogħtija espressament jew rikonoxxjuta impliċitament billi dina l-kwistjoni ma għandhiex importanza għal-kawża preżenti, iżda tista' tkun għar-relazzjonijiet oħra bejn il-kontendenti, għall-finijiet tal-kawża preżenti, għandu jiġi ritenut li s-sullokazzjoni riżultata m'hiex raġuni biex tiġi terminata l-lokazzjoni li għandu favur tiegħu l-konvenut. B'riferenza għal dina l-kawżali jiġi wkoll osservat li dina ġiet investita peress li ġie deċiż li l-lokazzjoni favur il-konvenut m'hiex vizzjata għar-raġunijiet sottomessi mill-atturi, billi differentement l-istess lokazzjoni kienet tiġi annullata u ma kienx jista' jagħti l-każ li ma jiġux eżegwiti l-obbligi naxxenti minnha; ebda indikazzjoni ma hemm fiċ-ċitazzjoni li dina l-kawżali (bażi tat-tieni domanda) qiegħda tiġi dedotta għall-każ li tiġi miċħuda l-ewwel talba (bażata fuq il-vizzju tal-kunsens imħabba żball u qerq) però hu evidenti li kellu jsir hekk.

Għal dawna l-motivi:

Il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.