16 ta' Frar, 1967

Imħallef:—

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

Giovanni Muscat *versus* Maria Sammut

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Obligazzjoni — Kunsens — Nullità — Art. 1017 u 1024 tal-Kodiċi Ċivili

Meta l-inkwilin jagħti l-kunsens tiegħu, u jobliga ruħu, li joħroġ mill-fond mikri għandu għax is-sid ikun adixxa l-Board tal-Kera kontra tiegħu biex jieħu dak il-fond taħt idejh biex jagħtieh lill-ibnu, billi joffri lil

dak l-inkwilin "alternative accomodation", u dan billi ħaseb illi, ladarba kien hekk, kien inutili li huwa jikkontesta l-azzjoni quddiem il-Board tal-Kera, dak il-kunsens huwa null jekk jirriżulta illi s-sid ried il-fond mhux għal ibnu, imma biex jagħtieh bħala "alternative accomodation" lil terza persuna, inkwilina wkoll ta' dak is-sid, biex din toħroġ mill-fond minnha okkupat u tmur fih, sabiex iben is-sid ikun jista' jmur minflok dik it-terza persuna. Għax f'każ simili l-kunsens tal-inkwilin kien l-effett ta' manuvra doluża tas-sid, ta' dolo eżerċitat "mill-parti l-oħra", li mingħajru dak l-inkwilin ma kienx jagħti l-kunsens tiegħu u ma kienx jobliga ruħu li joħroġ mill-fond.

U ma tiswiex l-allegazzjoni illi in sostanza s-sid jiġi li ried il-fond għal ibnu, billi jargumenta illi, meta l-inkwilin joħroġ mill-fond u dan jingħata lit-terza persuna, din toħroġ mill-post li kellha, u hekk iben is-sid imur fil-fond li verament ried; għar-raġuni, fost oħrajn, li s-sid kien iddikjara li l-fond riedu mhux bħala "alternative accomodation", imma biex imur joqgħod fih ibnu.

Għaldaqstant, dak l-inkwilin għandu d-dritt jirrifjuta li joħroġ mill-fond, u jinvoka n-nullità tal-obligazzjoni minnu assunta, minħabba li kienet bażata fuq kunsens vizzjat bl-għemil doluż tal-parti l-oħra.

Il-Qorti;—Rat it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, biex tiġi dikjarat nulla jew annullata kull obligazzjoni assunta mill-attur li joħroġ mill-fond 52 New Street, Ħamrun, mikri għandu, u dan minħabba (a) il-mala fede tal-konvenuta, u (b) l-vizzju ta' kunsens, għaliex, meta l-attur assuma dik l-obligazzjoni, hu għamlu għaliex il-konvenuta, b'rikors preżentat quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, kienet talbet li tieħu lura dak il-post billi rieditu għall-binha, skond l-art. 10 (b) tal-Kap. 109, mentri li in segwitu, f'dik l-istess kawża, il-lum ċeduta, l-attriċi ħalfet li ma tridx il-post għal binha, imma biex tagħtieħ lil ħadd ieħor, u kieku l-attur kien jaf b'dan, ma kienx jassumi dik l-obligazzjoni (dok. A.B.C.);

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-20 ta' Novembru 1956, li biha laqgħet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż, u ddikjarat l-obligazzjoni tiegħu, imsemmija fl-avviż, nulla u ta' ebda effett; wara li kkunsidrat;

Il-fatti li taw lok għal din il-kawża huma s-segwenti. Il-konvenuta, b'rikors preżentat quddiem il-Board tal-Kera fl-4 ta' Lulju 1956 (li kopja tiegħu tinsab eżibita — Dok A), talbet li terġa' tieħu pussess tal-fond imsemmi fl-avviż, mikri lill-attur, għax rieditu għal wieħed minn uliedha, Pawlu Sammut, u offriet lill-attur bħala "alternative accommodation" il-fond kontigwu nru. 53 fl-istess trieq. L-attur, wara li tkellem ma' xi ħbieb, li qalulu li l-konvenuta, peress li riedet il-fond għal binha, tirnexxi fit-talba tagħha quddiem il-Board tal-Kera, qal lill-konvenuta li jaċċetta li joħroġ mid-dar imsemmija fl-avviż u jmur f'dik offerta mill-konvenuta, basta din tbajjadlu, tiżbogħlu u ddaħħallu l-luċe elettrika, u huwa jħallilha l-installazzjoni tal-elettriku li kien għamel fid-dar imsemmija fl-avviż. Il-konvenuta aċċettat li tagħmel dawn ix-xogħlijiet. Wara xi ġranet, l-attur sama' li l-konvenuta riedet id-dar minnu abitata mhux għal binha Pawlu Sammut, imma biex toffriha lil Anna Grech, li qegħedha f'dar oħra ta' proprjetà tal-konvenuta, u binha Pawlu Sammut jmur f'dik ta' Anna Grech, li hija aħjar. Meta sama' b'dan, l-attur irrifjuta li joħroġ mill-post. Dak li sama', l-attur ġie konfermat mill-konvenuta fix-xhieda li tat quddiem il-Board tal-Kera. Il-konvenuta allura, b'avviż nru. 826/1956, talbet quddiem din il-Qorti l-iżgumbrament tal-attur mill-post in kwistjoni, peress illi x-xogħlijiet kienu saru fil-post fejn kien obbliga ruħu li jmur; u l-attur eċċepixxa f'dik il-kawża n-nullità tal-obligazzjoni tiegħu li joħroġ mill-post nru. 52 ta' New Street, Ħamrun, u jmur f'dak nru. 53, u dan wara li talab li l-Qorti tissoprassjedi f'dik il-kawża sakemm jiġi deċiż ir-rikors pendenti quddiem il-Board tal-Kera. Fis-seduta ta' wara, l-attur qal li ried jimpunja quddiem il-Qorti kompetenti l-obligazzjoni allegata mill-attriċi f'dak l-avviż; li ġie għalhekk imħolli "sine die". Sadattant il-konvenuta ċediet ir-rikors li kienet għamlet

quddiem il-Board tal-Kera. L-attur għamel il-preżenti avviż, fejn talab li tiġi dikjarata nulla l-obligazzjoni tiegħu li joħroġ mill-post imsemmi fl-istess avviż;

Minn dawn il-provi jidher ċar illi l-obligazzjoni assunta mill-attur li joħroġ mill-fond imsemmi fl-avviż, u jmur f'dak lilu offert mill-konvenuta bħala "alternative accomodation", kienet dovuta għall-fatt li l-konvenuta, fir-rikors preżentat minnha quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, qalet li riedet il-fond għall-binha, u l-attur kien jaf li minħabba dan il-fatt l-attriċi kienet tirnexxi terġa tottjeni pussess tal-fond. Għalhekk il-kunsens tal-attur li joħroġ mill-fond, ladarba l-konvenuta, bħal ma xehdet hija quddiem il-Board tal-Kera, riedet il-fond mhux biex joqgħod fih binha, kien vizzjat; u konsegwentement l-obligazzjoni tal-attur hija nulla;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-konvenuta appellat mis-sentenza fuq imsemmija, u talbet li tiġi revokata, bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti li minhom oriġinat din il-kawża huma suffiċjentement miġjuba fil-parti espożitiva tas-sentenza li minnha sar l-appell, u ma hemmx bżonn jiġu ripetuti;

Il-konklużjoni li għaliha waslet l-Ewwel Qorti hi sewwa. Jidher "ad esuberanza" mill-provi akkwiżiti għall-proċess li, mentri l-konvenuta fil-verità riedet il-fond tal-attur mhux biex imur fih binha, imma biex tista' toffrieh bħala "alternative accomodation" lil persuna oħra, ukoll inkwilina tagħha, biex il-konvenuta tieħu l-fond ta' din il-persuna l-oħra u tagħtieh lill-binha, inveċe hija esponiet falsament quddiem il-Board tal-Kera li riedet il-fond tal-attur għal binha; u fl-ewwel xhieda tagħha quddiem il-Board, qabel ma l-attur odjern fix-xhieda tiegħu sussegwenti wera li sa-datant kien skopra l-manuvra, qalet il-kliem:— "Il-post jinsab għandi in użufrutt u rridu għal ibni Paolo Sammut ...";

Deher mill-provi li l-attur appellat kien assuma li joħroġ mill-fond lilu mikri mill-konvenuta unikament għax din kienet qaltlu li rieditu għall-binha, u għalhekk ħaseb li, ladarba kien hekk, kien ikun inutili li jikkontesta l-azzjoni tal-konvenuta odjerna;

Dan hu, għalhekk, każ li jaqa' taħt il-komminazzjoni tal-art. 1017 u 1024 tal-Kodiċi Ċivili. Ma hemmx dubju li d-dolo ġie eżerċitat "mill-parti". Kienet il-konvenuta, u binha fil-preżenza tagħha, li qalu lill-attur li l-fond lilu mikri l-konvenuta rieditu għall-binha. Għalhekk il-manuvra doluża kienet pratikata mill-konvenuta u minn ħadd ieħor, iżda bil-kompliċità tagħha (ara Pothier, Vol. Obbligaz., no. 32). Hu ugwalment ċar li dan ma kienx il-"dolo incidente", jew aċċidentali, imma dak li dottrinalment jissejjaħ "dolo principale", ċjoè dak li mingħajru l-parti li baqgħet vittima tiegħu ma kienetx tagħti l-kunsens tagħha (ara Baudry, Vol. I, Obbligaz. p. 158-159, para. 116);

Ġie osservat, fil-kors tad-dibattitu, li in sostanza l-konvenuta riedet il-fond mikri lill-attur għall-binha, fis-sens li jekk dan il-fond kien jiġi żgumbrat mill-attur, allura kien iservi ta' "alternative accomodation" għal ċerta Anna Grech, inkwilina tal-konvenuta, u bin il-konvenuta kien ikun jista' jieħu l-fond ta' din tal-aħħar, li verament ried. Ġie għalhekk argomentat li d-dikjarazzjoni tagħha kienet in sostanza veridika. Iżda mhux hekk. L-ewwelnett, il-konvenuta ma qaletx u ma xehdetx li trid il-fond mikri lill-attur bħala "alternative accomodation", iżda li tridu biex imur fih binha. It-tieni, il-liġi ma tikkontemplax li fond jittieħed minn għand il-kerrej biex iservi ta' "alternative accomodation", imma biex imur fih is-sid jew persuni oħra li jiġu minnu skond il-liġi. It-tielet, b'interpretazzjoni simili tiġi nfiċjata l-bażi tal-Liġi tal-Kera. Ir-raba', b'dan il-mod il-pont tal-"hardship" jiġi falsat;

Għalhekk, l-obligazzjoni li assuma l-attur li joħroġ mill-fond lilu mikri kienet bażata fuq kunsens li kien vizzjat bl-għemil doluż tal-parti l-oħra; u kwindi hi nulla;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi.