17 ta' April, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St. J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Giovanni Spiteri et.

versus

Reverendissimu Monsinjur Kanoniku Kapitolari
Don Giorgio Cefai

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Sullokazzjoni — Art. 1368 tal-Ord. VII tal-1868 — Ord. XXI tal-1931.

Qabel il promulgazzjoni tal-Liġi tal-Kera l-inkwilin, fin-nuqqas ta' projbizzjoni fil-kuntratt tal-kiri, kellu, skond il-liġi allura in vigore, id-dritt jissulloka. Jekk mbgħad is-sid, li kien jaf bis-sullokazzjoni, wara li ħarġet il-Liġi tal-Kera kompla jġedded il-lokazzjoni lill-inkwilin bil-pjena konsapevolezza tas-sullokazzjoni, huwa jiġi illi rrinunzja għad-dritt li ma jġeddidx il-kiri minħabba dik s-sullokazzjoni, għax ma jistgħax jinvoka bħala raġuni għat-talba tiegħu għar-ripreża ta' pussess tal-fond fatt li għalieh huwa jkun akkweta ruħu għal bosta żmien.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex, biex jiġu awtorizzati jirriprendu l-fond b'żewġ bibien, wieħed numru 38 Trieq Michel Angelo Refalo u l-ieħor numru 1 Trieq Adrian Dingli, Victoria, Gozo, fi tmiem il-preżenti perijodu ta' rilokazzjoni, wara li ppremettew li l-awtur tagħhom kien kera

lill-imsemmi Monsinjur Don Giuseppe Cefai il-fond predett ad użu ta' ħanut, bil-kera ta' £7 fis-sena pagabbli kull sena b'lura f'Santa Marija, u għalhekk l-ewwel skadenza taħbat fil-15 ta' Awissu 1960, illi l-imsemmi Monsinjur Don Giuseppe Cefai miet u ħalla bħala eredi universali tiegħu lill-intimat, u li dan il-fond ġie sullokat mingħajr il-kunsens espress tas-sidien;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tat-13 ta' Diċembru 1960, li biha dik it-talba ġiet miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; wara li l-Bord ikkunsidra;

Il-provi juru, kif sewwa jissottomettu r-rikorrenti, li l-ħanut in kwistjoni kien ġie mikri, apparentement bil-fomm biss, mill-awtur tagħhom Salvatore Zammit lill-Monsinjur Don Giuseppe Cefai xi ħamsin sena ilu, u li dan il-Monsinjur issullokah lil ħadd ieħor. Il-Bord, però, ma jikkonvjenix mar-rikorrenti in kwantu jsostnu li dak il-ħanut ġie hekk sullokat mingħajr il-permess "espress" tal-imsemmi awtur tagħhom. Iċ-ċirkustanzi speċjali tal-każ juru manifestament il-kuntrarju;

Huwa ċar, infatti, li Monsinjur Don Giuseppe Cefai, in vista tal-ministeru saċerdotali tiegħu, minn żmienijiet antikissimi kunsidrat inkompatibbli mal-eżerċizzju tal-kummerċ, ma setgħax ried il-ħanut biex jattivah fl-interess proprju jew ta' ħadd ieħor sija pure permezz ta' rappreżentant. Il-kanone 142 tal-Kodiċi Kanoniku, li ma jagħmelx ħlief jirripeti l-projbizzjoni li d-Dekretali u l-Papiet, fosthom reċentement Papa Piju XII, minn dejjem laqtu b'sanzjonijiet severissimi, jiddisponi testwalment:— "Prohibentur clerici per se vel per alios negotiationem aut cercaturam exercere, sive in propriam sive in aliorum utilitatem". Dak il-ħanut, għalhekk, Monsinjur Cefai seta' riedu biss, kif wera bil-fatti li riedu, biex jissullokah lil terzi persuni; u mhux konċepibbli li ma esternax din l-intenzjoni tiegħu ma' Salvatore Zammit, jekk mhux spontaneament u mill-bidu nett, kif preżumibbilment għamel, biex jevita eventwali skandlu, żgur fuq rikjesta da parti tal-istess Salvatore Zammit, li ma setgħax ma rahiex mill-anqas, ħaġa straordinarja u kurjuża ferm li Monsinjur imur jikri "ħa-

nut" minn għandu. Salvatore Zammit ippresta d-debitu kunsens tiegħu, kif jiddimostrah id-diportament tiegħu sa ma miet, *matul oltre erbgħejn sena li l-fond kien ilu jiġi* sullokat, kif ma hemmx dubju, bil-pjena konsapevolezza tiegħu. U ladarba, kif intqal, ma setgħax ma sarx diskors dwar l-iskop preċiż li għalieh Monsinjur Cefai ried il-ħanut, dan il-kunsens ma setgħax ġie prestat ħlief b'mod espliċitu;

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Frar 1958 in re "Kaptan Harry Beck vs. John Cassar Demajo", ċitata mir-rikorrenti, wara li ssottolineat in-neċessità, biex il-lokaturi jissokkombu f'kawża bħal din, li *s-sullokazzjoni tkun ġiet "espressament" permessa, żiedet* tgħid li "il-kunsens espress ma hemmx bżonn li jirrivesti ebda forma sagramentali", u li "għall-prova tal-għoti tiegħu, meta jiġi affermat, jista' jittieħed sussidju anki miċ-ċirkustanzi, kif sar fil-każ "Zammit vs. Grech", deċiż minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar 1955;

Issa, appuntu fil-kwadru taċ-ċirkustanzi fuq imsemmija, dan il-Bord huwa soddisfatt li l-lokazzjoni in eżami saret bl-*intendiment "espliċitu" li Monsinjur Don Giuseppe* Cefai ikun jista' jissulloka l-fond lil ħadd ieħor;

Konsegwentement, it-talba tar-rikorrenti, bażata fuq il-presuppost li l-fond in eżami ġie sullokat mingħajr il-kunsens espress tal-awtur tagħhom, hija infondata, u għandha tiġi respinta;

Rat ir-rikors li bih l-aħwa Spiteri u l-aħwa Galea appellaw minn dik is-sentenza, u talbu li tiġi revokata, u li t-talba tagħhom tiġi milqugħa; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-Qorti ma jidhrilhiex li mill-provi jirriżulta li kien hemm da parti tas-sid ta' dak iż-żmien il-kunsens "espress" għas-sullokazzjoni tal-fond mill-inkwilin; anzi, verament,

l-appellat anqas ippretenda jew allega li kien hemm kunsens "simili";

B'dan kollu it-talba tal-appellanti xorta waħda ma tistgħax isseħħ. Is-sullokazzjoni nvokata minnhom bħala bażi tat-talba tagħhom saret dwar ħamsin sena ilu, fl-1912, meta l-inkwilin, fin-nuqqas ta' projbizzjoni fil-kuntratt tal-kiri, kellu, skond il-liġi allura in vigore (art. 1368 Ord. VII tal-1868) id-dritt jissulloka. L-awturi tal-appellanti kienu jafu bis-sullokazzjoni mill-bidu nett, kif juru l-provi. Saħansitra jirriżulta mix-xhieda ta' Nicola Agius li, meta darba dan tħajjar biex jieħu l-ħanut hu, is-sid ta' dak iż-żmien (xi tmien snin ilu), bagħtu "biex jirranġa" ma' Monsinjur Cefai, l-inkwilin;

Għal tletin sena sħaħ, minn mindu daħlet fis-seħħ l-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 109), is-sidien baqgħu jġeddu l-lokazzjoni lill-inkwilin bil-pjena konsapevolezza tas-sullokazzjoni. Kieku anki kien hemm dritt skond din il-liġi l-ġdida għall-azzjoni tal-appellanti, il-Qorti ma jista' jkollha ebda dubju illi dan id-dritt, f'dawn iċ-ċirkustanzi, għandu jitqies li ġie rinunzjat, kif bosta u bosta drabi ġie ritenut illi s-sid ma jistgħax jinvoka bħala raġuni ta' talba għar-ripreża ta' pussess, ngħidu aħna, impuntwalità fil-ħlas tal-kera li tkun ġrat bosta snin qabel, jew tibdil ta' użu li għalieh akkweta ruħu għal bosta żmien, waqt li ntant komplew jiġu konsentiti favur il-kerrej rilokazzjonijiet ripetuti;

Għal dawn il-motivi, u mingħajr ma tidħol fi kwistjonijiet oħra, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.