25 ta' April, 1960

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.

Grazia Mangion

versus

Antonio Mifsud et.

Lokazzjoni — Board tal-Qbejjel — Benefikati Agrikoli — Ġurisdizzjoni — "Agricultural Leases (Restriction of Rent) Regulations, 1943".

Il-Board tal-Qbejjel, imwaqqaf bl-"Agricultural Leases (Restriction of Rent) Regulations" tal-1943, jeżerċita funzjonijiet ġudizzjarji, u d-deċiżjonijiet tiegħu huma ekwiparabbli għad-deċiżjonijiet tal-Qrati ordinarji. Jekk id-deċiżjoni ta' dak il-Board kienet fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tiegħu, allura dik id-deċiżjoni tikkostitwixxi ġudikat, u l-partijiet ma jistgħux imorru kontra tagħha.

Il-Board tal-Qbejjel jista' jimponi lis-sid xi kondizzjoni meta jakkorda t-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-gabillott mir-raba' mqabbel għandu, bħal ma hi dik li jħallas lill-gabillott il-benefikati li dan ikun ser iħalli fir-raba' li minnu huwa jkun kostrett joħroġ. L-impożizzjoni ta' kondizzjoni simili hija fil-ġurisdizzjoni tal-Board; u s-sid ma jistgħax

jakkolji d-deċiżjoni tal-Board in kwantu akkordatlu l-iżgumbrament tal-gabillott u jirripudjaha in kwantu mponietlu xi kondizzjoni bħal dik li jħallas il-gabillott tal-benefikati.

U billi d-deċiżjonijiet ta' dak il-Board ma hemmx appell minnhom, ladarba d-deċiżjoni tkun taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Board, il-meritu tagħha mhux ulterjorment sindakabbli, u dik id-deċiżjoni tifforma ġudikat li jorbot lill-partijiet, kienu x'kienu l-pattijiet tal-lokazzjoni. B'mod illi, jekk il-Board jimponi lis-sid l-obligu li jħallas il-gabillott tal-benefikati, is-sid għandu jħallas dawn il-benefikati anki jekk skond il-pattijiet lokatizji l-istess ma hemmx lok għall-ħlas tagħhom.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attriċi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi hi kellha bi qbiela l-għalqa "tax-Xantin" fil-limiti tal-Imqabba; u billi hi ġiet żgumbrata b'sentenza tal-Board li Jirregola l-Qbejjel tat-22 ta' Marzu 1957; u billi hi kellha benefikati agrikoli f'dik l-għalqa; u billi skond dik is-sentenza l-konvenuti kellhom iħallsu lilha l-benefikati kollha agrikoli eżistenti fit-30 ta' Ġunju 1957 (dok. A); u billi l-konvenuti, interpellati għall-pagament, naqsu li jħallsu dawk il-benefikati; talbet li l-istess konvenuti jkunu kundannati jħallsu lilha l-valur tal-istess benefikati agrikoli eżistenti fit-30 ta' Ġunju 1957 fl-għalqa fuq indikata, okkorrendo bl-opera ta' periti nominati għal dan il-fini. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-25 ta' Ottubru 1958;

Rat in-nota tal-eċċeżżjonijiet tal-konvenuti, li biha qalu li t-talba hija nfondata, peress li skond il-kuntratt tal-lokazzjoni ġa eżistenti mal-attriċi hija ma kellha ebda dritt għall-kumpens għall-benefikati ta' ebda xorta talvolta eżistenti fl-għalqa in kwistjoni fit-tmiem tal-lokazzjoni; u illi dak li ntqal dwar l-allegati benefikati fis-sentenza tal-Board li Jirregola l-Qbejjel tat-22 ta' Marzu 1957 ma għandu ebda valur u effett; u illi huma qegħdin f'kawża

għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt li bih huma akkwistaw l-għalqa "tax-Xantin"; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-11 ta' Novembru 1959, li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u ddifferiet il-kawża għall-kontinwazzjoni; wara li kkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża li l-attriċi ġiebet il-quddiem sabiex il-konvenuti jkunu kundannati jħallsu lilha kumpens għall-benefikati agrikoli li hija tallega li ħalliet fil-għalqa msemmija fl-att introduttiv tal-kawża in segwitu għall-iżgumbrament ordnat fuq l-intima tal-konvenuti mill-Board tal-Qbejjel, bis-sentenza tiegħu tat-22 ta' Marzu 1957, jidher li qabel xejn iridu jiġu deċiżi l-kwistjonijiet sollevati mill-konvenuti;

Illi l-fatti tal-kawża huma dawn li sejrin jiġu relatati. Il-konvenuti, bl-ittra uffiċjali tas-16 ta' Frar 1956, għarrfu lill-attriċi li huma kienu fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tat-28 ta' Diċembru 1955 akkwistaw minn għand il-persuni hemm imsemmija l-porzjoni diviża tal-għalqa "tax-Xantin", fil-kuntrada tal-istess isem, l-Imqabba, mqabbla għand l-attriċi, u minn din l-aħħar imsemmija in parti sullokata lill-istess mittenti, u fl-istess ħin intimaw lill-istess attriċi li huma, bil-vesti li kienu assumew, ma kienux bi ħsiebhom iġeddulha l-qbiela tal-istess fond f'Santa Maria tal-annu 1956, u nġunġewha tiżgombra minn dak ir-raba';

Fuq din l-ittra uffiċjali, fis-6 ta' Lulju 1956 l-attriċi ppreżentat rikors quddiem il-Board tal-Qbejjel fejn talbet li l-intima tal-konvenuti tiġi miċħuda; u l-Board imsemmi, fit-22 ta' Marzu 1957, laqa' t-talba tal-konvenuti u ordna l-iżgumbrament tal-attriċi mir-raba' msemmi, bl-obligu lill-konvenuti li jħallsu l-benefikati agrikoli kollha li jkunu jeżistu fit-30 ta' Ġunju 1957 (jum fissat għall-iżgumbrament) lill-attriċi — kondizzjoni li hija kontestata bħala "ultra vires" mill-konvenuti;

Ġie allegat li in segwitu l-konvenuti għamlu kawża

għar-rexissjoni u riżoluzzjoni tal-vendita li biha huma akkwistaw il-fond "de quo", li għadha pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, b'mod li sal-lum il-konvenuti jidhru l-proprjetarji tal-fond ġa msemmi. Il-konvenuti jsostnu wkoll li, meta daħlet fil-lokazzjoni l-attriċi, hija kkuntrattat il-patt li mad-dħul ma tħallasx kumpensi għall-benefikati, u mal-ħruġ ma jkollhiex id-dritt li teżiġihom; mentri l-attriċi fuq dan il-punt issostni li dak il-patt kellu jseħħ biss fil-każ ta' abbandun tal-lokazzjoni volontarjament, u mhux koerċittivament;

Illi, stabbiliti l-fatti u l-kontestazzjonijiet, jingħad li fil-ħsieb kunsidrat ta' din il-Qorti, jekk l-obligu mpost għall-iżgumbrament mill-Board tal-Qbejjel huwiex jew le "intra jew ultra vires" jiddependi, fil-każ in eżami mill-aċċertament tas-sustanza tal-patt jew patti li l-attriċi assumiet meta daħlet fil-lokazzjoni tal-fond. Infatti, jekk huwa ndubitat li l-liġi komuni hija vinkolanti, huwa wkoll minnu li, meta dik l-istess liġi tiġi modifikata mill-partijiet, u l-modifika tkun permessa, din il-modifika tal-liġi komuni, u ċjoè l-kuntratt, jikkostitwixxi liġi bejn il-parteċipanti. Issa, jekk mill-eżami tal-provi t-teżi attriċi sseħħ, l-obligu mpost mill-Board ma jkunx jista' jingħad li huwa "ultra vires"; mentri, għall-kuntrarju, jekk dik it-teżi għal xi raġuni ma jistgħax jingħad li tista' tiġi akkolta, allura, fil-ħsieb ta' din il-Qorti, ebda Tribunal jew Board, b'ġurisdizzjoni kważi-ġudizzjali, ma jista' jimponiha, l-għaliex mhux permess lill-Orati jimponu kondizzjonijiet allegati pattwiti li mhumiex aċċertati, anki jekk ekwitattivament iħossu li hekk għandu jsir; u kwakunkwe tali mpożizzjoni għandha tiġi ritenuta bla valur u effett legali;

Illi mix-xhieda ta' Michael Xuereb, prodott mill-konvenuti, jirriżulta li huwa u ċertu Leonardo Azzopardi kienu ttrasferew lill-konvenuti l-għalqa in kwistjoni, li kienet kondotta mill-attriċi bla skrittura u bla determinazzjoni ta' żmien. L-istess xhud qal li, meta l-għalqa in kwistjoni ġiet imqabbla lill-attriċi, huwa kien qal lilha li hiex tidħol ma kellhiex tħallas ebda kumpens għall-benefikati, u meta tiġi biex toħroġ ma tieħux kumpens għall-istess kawżali......; afferma li dak il-patt ma kienx limitat

biss għal min joħroġ minn jeddu. Mill-banda l-oħra, l-attriċi tammetti l-kliem espress fis-sens li hija ma jkollhiex dritt għa'l-kumpens għall-benefikati fil-każ biss li toħroġ mill-għalqa minn jeddha, imma li jkollha dak id-dritt jekk tkun koartata toħroġ minnha......;

Illi, għalkemm fil-kontro-eżami x-xhud Xuereb qal li l-patt li min joħroġ ma jkollux dritt tal-kumpens għall-benefikati ma kienx ristrett għall-każ li bniedem joħroġ minn jeddu, eppure fl-eżami qal:— "Meta qabbiltilha l-għalqa avżajtha li min jidħol ma jħallasx miljoramenti u min joħroġ ma jieħu xejn tal-benefikati"......;

Illi l-kliem "min joħroġ", li fuqhom hemm kwistjoni, iridu jiġu nterpretati fid-dawl tal-intenzjoni tal-partijiet meta saħħu l-obligazzjoni, jew aħjar konvenzjoni u fis-sens l-aktar konvenjenti għall-kuntratt. Huwa fatt li l-patt in kwistjoni kien ta' natura restrittiva, u bħala tali ma jistgħax jiġi estiż. Din il-Qorti tinklina biex taħseb li meta l-attriċi u Xuereb għamlu dak il-patt ma kienux qegħdin jaħsbu fil-każ li l-attriċi tiġi koerċittivament kostretta titlaq mill-fond, imma pjuttost li l-instanti toħroġ minn jeddha. Infatti, il-koerċizzjoni ma ġietx imsemmija fil-waqt tal-kuntratt, imma ġie msemmi biss il-ħruġ volontarju; l-għaliex il-kliem "min joħroġ" daqshekk jimpurtaw, u ma hux preżunt li l-kliem mhux espressi li jirrendu l-obligazzjoni aktar gravi kienu voluti mill-partijiet kontraenti. Fil-każ li ma jkun intqal xejn mill-kontraenti dwar dak li jirrendi aktar gravuża l-obligazzjoni, għandu jissupplixxi għas-silenzju dak li huwa l-indoli tal-kuntratt. Issa, huwa tal-indoli tal-kuntratt tal-lokazzjoni tal-fondi rustiċi li, meta l-istess tispiċċa, il-konduttur li jkun qiegħed joħroġ għandu d-dritt tal-kumpens tal-benefikati. Dan il-kumpens, fil-każ in diżamina, ġie eskluż għall-każ li l-attriċi toħroġ mill-fond, imma ma ġiex espressament eskluż fil-każ li hija tkun kostretta ġudizzjarjament li toħroġ. Del resto, "cum quaeritur in stipulatione quid actum sit ambiguitas contra stipulatum est" (L. 26 De reb. dub.);

Illi kwindi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għandhom jiġu miċħuda;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuti u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu illi dik is-sentenza tiġi revokata, billi jiġu milqugħa l-eċċezzjonijiet tagħhom, u jiġu miċħuda t-talbiet tal-attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;

Omissis;

Il-fatti huma kjarament esposti fis-sentenza appellata. It-talba tal-attriċi, skond iċ-ċitazzjoni, għal dak li hu l-presuppost legali tal-azzjoni tagħha hi bażata fuq id-deċiżjoni tal-Board tal-Qbejjel tat-22 ta' Marzu 1957, li biha hi ġiet ordnata li tiżgombra mir-raba' in kwistjoni, "bl-obligu tal-konvenuti li jħallsu lilha l-benefikati kollha agrikoli li kien hemm fit-30 ta' Ġunju ta' dik is-sena";

Il-konvenuti appellanti jsostnu primjerament illi l-obligu għal dan il-ħlas hekk impost lilhom f'dik id-deċiżjoni kien "ultra vires" u bla effett, u għalhekk "it-talba tal-attriċi ma tistgħax issib kawżali valida f'dik id-deċiżjoni tal-Board tal-Qbejjel" (fol. 37);

Il-kwistjoni, kif impustata mill-konvenuti, hi jekk dak il-Board kellux ġurisdizzjoni biex jimponi dak l-obligu;

L-Ewwel Onorabbli Qorti rraġunat illi s-soluzzjoni ta' dik il-kwistjoni, fil-każ in eżami, kienet tiddependi mill-pattijiet li kienu saru bejn il-partijiet jew l-awturi tagħhom meta saret favur l-attriċi l-lokazzjoni tar-raba'. Jekk skond dawk il-pattijiet, rettament interpretati, l-attriċi kellha dritt, fiċ-ċirkustanzi li fihom ġiet terminata l-lokazzjoni, titħallas tal-benefikati, l-obligu impost fid-deċiżjoni tal-Board tal-Qbejjel hu validu u "intra vires", mentri jekk skond dawk il-pattijiet (li huma liġi għall-partijiet) l-attriċi ma kellhiex dritt għall-ħlas, allura l-obligu fuq imsemmi hu "ultra vires". Dik il-Qorti aċċettat in definittiva l-ewwel ipotesi;

Il-konvenuti appellanti jimpunjaw dan ir-raġunament. Huma jissottomettu illi l-kwistjoni tal-ġurisdizzjoni tal-Board hi indipendenti mill-pattijiet talvolta eżistenti bejn il-partijiet. Kienu x'kienu dawk il-pattijiet — il-konvenuti jgħidu — il-Board ma kellux ġurisdizzjoni jimponi dak l-obligu;

Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwistjoni tal-ġurisdizzjoni tal-Board tiddependi mill-liġi li kkostitwietu u tirregolah. Din hi kontenuta fir-Regolamenti msejħin "The Agricultural Leases (Restriction of Rent) Emergency Regulations, 1943", li għadhom fis-seħħ. Ma hemmx dubju illi l-Board imwaqqaf b'dawk ir-Regolamenti jeżerċita funzjonijiet ġudizzjarji, u d-deċiżjonijiet tiegħu huma ekwiparabbli għal deċiżjonijiet tal-Qrati ordinarji (Vol. XXXIII-II-62);

Jekk id-deċiżjoni tal-Board mogħtija fil-każ preżenti kienet fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tiegħu, allura dik id-deċiżjoni tikkostitwixxi ġudikat, u l-partijiet ma jistgħux imorru kontra tagħha, u l-konvenuti ma jistgħux aktar jikkontrastaw l-obligu mpost lilhom (ibidem), lanqas jekk "ex hypothesi" dak l-obligu, bħala meritu, ma kienx jaqbel mal-pattijiet tal-lokazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet — ħaġa li l-Qorti ma tirritjenix;

Fil-kawża fuq ċitata (XXXIII-II-61), li fiha ċ-ċitazzjoni kienet identika fis-sustanza għal dik preżenti, il-kwistjoni tal-ġurisdizzjoni ma ġietx sollevata mill-partijiet, u anqas mill-Qorti "ex officio". U infatti, anki din il-Qorti hi ta' fehma illi l-Board kellu ġurisdizzjoni biex jimponi l-obligu in kwistjoni bħala kondizzjoni tal-evizzjoni mitluba mill-konvenuti;

L-art. 2 tar-Regolamenti fuq imsemmija jagħti lill-kerrej id-dritt li jirreżisti talba tas-sid għall-iżgumbrament mir-raba'. Dan id-dritt hu rikonoxxut lill-kerrej kemm il-darba hu jidhirlu illi l-evizzjoni tikkaġunalu "undue hardship" (reg. 4). F'dan il-każ, hu għandu s-setgħat jirrikorri lejn il-Board biex it-talba tas-sid tiġi miċħuda. Dan juri illi taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Board il-kwistjoni tal-"hardship" li tista' tiderriva lill-kerrej mill-evizzjoni mitluba

mis-sid, u fl-eżami ta' din il-kwistjoni jista' jkollha rilevanza l-konsiderazzjoni tal-benefikati li l-kerrej ikun għamel u jkun ser jitlef jekk jiġi żgumbrat;

Mbgħad jiġi r-reg. 5, fejn huma miġjubin il-każijiet li fihom l-evizzjoni tista' tiġi akkordata. Wara li fil-paragrafu (a) sa (e) jissemmew raġunijiet speċifiċi li għalihom is-sid jista' jitlob l-evizzjoni, mbgħad hemm il-paragrafu (f), li b'mod residwali jipprevedi illi l-evizzjoni tista' tiġi ordnata jekk "there are other good reasons for resisting the tenant's application";

Fil-każ preżenti, l-evizzjoni ngħatat appuntu taħt dan l-aħħar paragrafu, mhux għax kien hemm xi ħtija da parti tal-attriċi, iżda għaliex il-konvenuti kellhom bżonn jieħdu lura r-raba' għall-konvenjenza u nteressi tagħhom, biex jaqtgħu l-blat;

Issa, il-kliem tal-imsemmi paragrafu (f), kombinat mal-kliem tar-regolament 4, juri ċar illi l-liġi riedet tagħti, u tat, lill-Board diskrezzjoni ampja. Hi ħalliet l-apprezzament taċ-ċirkustanzi ta' kull każ fil-prudenza tal-Board, biex jiddeċidi jekk hemmx "undue hardship" għall-kerrej u "good reasons" għall-evizzjoni. Fl-apprezzament ta' dawn il-"good reasons" u taċ-ċirkustanzi ta' "hardship", li ħadd ma jista' jispeċifika "a priori", il-Board naturalment għandu d-dritt u l-obligu li jqies iċ-ċirkustanzi kollha, b'mod li kemm jista' jkun jikkonċilja l-interess tas-sid ma' dak tal-gabillott. Fil-fehma tal-Qorti, ma hemm xejn aktar naturali milli f'dawn iċ-ċirkustanzi l-Board għandu jkollu d-dritt, biex jista' jsib illi jeżistu "good reasons", illi jittempera l-piż tal-iżgumbrament bl-inkommodu u t-telf li inevitabbilment iġib miegħu, ċjoè il-"hardship" tal-gabillott, b'ċerti kondizzjonijiet li jirrendu l-evizzjoni mhux inġusta jew mhux gravuża ż-żejjed għall-gabillott;

Meta l-Board jagħti deċiżjoni simili, ċjoè jakkorda l-evizzjoni, imma b'ċerti kondizzjonijiet, għaliex b'dan il-mod biss jidhirlu li l-evizzjoni hi ġustifikata, ċjoè li hemm "good reasons" għaliha u ma hemmx "undue hardship", id-deċiżjoni trid tittieħed kollha f'daqqa, kif inhi; u ma

jistgħax is-sid jakkolji d-deċiżjoni in kwantu tagħtu l-evizzjoni u jirripudjaha in kwantu mponietlu ċerti obligi bħala kondizzjoni tagħha; għar-raġuni ovvja illi mingħajr dawk l-obligi l-evizzjoni preżumibbilment ma kienetx tiġi mogħtija;

Kemm l-interpretazzjoni li qegħdha tagħti l-Qorti hi korretta jidher mill-paragrafu (a) tal-imsemmi art. 6 tar-Regolamenti. Dan jgħid illi, jekk is-sid ma jurix raġuni tajba għall-evizzjoni għas-sodisfazzjon tal-Board, il-Board jiċħad l-evizzjoni "on such conditions as it considers to be fair and equitable". Minn dan il-kliem tidher id-diskrezzjoni prudenzjali u ekwitattiva li biha l-liġi nvestiet il-Board. Jekk dan, meta jiċħad l-evizzjoni, għandu l-fakoltà li jimponi fuq il-gabillott dawk il-kondizzjonijiet li jidhrulu "fair and equitable", "a fortiori" l-istess fakoltà l-Board għandu meta jakkorda l-evizzjoni. Infatti, il-kliem, għalkemm hu divers ifisser neċessarjament l-istess ħaġa. Biex il-Board jissoddisfa ruħu illi hemm "good reasons" għall-evizzjoni fid-diskrezzjoni tiegħu, irid bilfors iqies dak li hu "fair and equitable". Huwa magħruf il-prinċipju rikonoxxut u applikat fis-sentenza riportata fil-Kollezzjoni Vol. XIII. p. 426:— "Cui jurisdictio data est, ea quoque concessa videntur sine quibus jurisdictio explicari non potest";

Issa, kondizzjoni li per sè hi eminentement ekwa hi dik illi l-gabillott evitt għall-interess u konvenjenza tas-sid jitħallas tal-benefikati li jkun għamel fir-raba' li ser iħalli għax kostrett;

Skond ir-regolament 7(3), mid-deċiżjonijiet tal-Board ma jingħatax appell. Għalhekk, ġa ladarba, fil-fehma tal-Qorti, id-deċiżjoni in kwistjoni kienet taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Board, il-meritu tagħha mhux ulterjorment sindakabbli kienu x'kienu l-pattijiet tal-lokazzjoni. "Pro veritate habetur";

In vista' ta' din il-konklużjoni, il-Qorti ma jidhrilhiex li hu l-każ li tidħol biex teżamina kwistjonijiet oħra;

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tiddeċidi billi, fissens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellanti.