MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 100/2002

Rikors Nru: 100/2002

Gabriella Fusco

-vs-

1. Josephine Micallef u Mary Carmen Mangion bhala eredi tal- mejjet missierhom Crispino Mangion

2. Rose Mary sive Mary Rose Busuttil

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Gabriella Fusco fejn tissottometti b' rispett;

Illi omm ir- rikorrenti, Inez Fusco, l- awtrici tar- rikorrenti kienet tikri lill- Crispino Mangion il- fond 52, Triq Rudolfu, Sliema bil- kera ta' tmienja u tletin lira Maltija fis- sena (Lm

38) jithallas kull sena bil- quddiem, bl- ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2003.

Illi l- intimati eredi ta' Crispino Mangion, issullokaw il- fond lill- intimata Mary Rose sive Rose Mary Busuttil, minghajr l- awtorizzazjoni tar- rikorrenti.

Illi inoltre. Jirrizulta lir- rikorrenti li l- intimata Busuttil qed tikri xi kmamar mill- fond ghall- uzu temporanju minn studenti - dan ukoll minghajr l- ebda awtorizzajoni tal- esponenti.

Ghaldaqstant l- esponenti titlob bir- rispett li in vista tal- permss dan il- Bord joghogbu jawtorizzaha tirriprendi l- pussess tal- fond fuq imsemmi, u ghal dan l- iskop jigi ffisat terminu qasir u perentorju biex l- intimati jizgumraw mill- istess skond il- ligi.

Ra r- risposta ta' Josephine Micallef et fejn tesponi b' rispett:

1. Illi preliminarjament ir- rikorrenti ghandha tipprova t- titolu taghha fuq il- fond meritu tar- rikors;

2. Illi fil- meritu t- talbiet rikorrenti huma nfondati fil- fatt u fid- diritt stante li m' huwiex minnu dak li qeghda tallega r- rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm il- darba jkun il- kaz.

Ra r- risposta ta' Rose Mary sice Mary Rose Busuttil fejn tesponi b' rispett:

1. Illi r- rikorrenti trix tipproca t- titolu vantat minnha.

2. Illi l- intimata ghandha kirja valida tal- fond 52 Triq Rodolfu, Sliema.

3. Illi inoltre hi ma tikri ebda parti mill- fond mikri lil terzi.

Salv risposti ulterjuri.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra n- noti ta’ sottomissjonijiet tal- partijiet.

Ra l- verbal tal- 10 ta’ Gunju 2004.

Ra li giet irtirata eccezjoni ulterjuri.

Ikkonsidra,

1. Ir- rikorrent qed tibni t- talba taghha fuq sullokazzjoni maghmula mill- eredi ta’ Crispino Mangion lil intimata Busuttil.

2. Il- Kirja kienet tghajjat lil Crispino Mangion li l- werrieta tieghu huma l- intimati Micallef u Mangion. Fl- 1945 Mangion bil- familja tieghu telaq u marru jghixu floku missieru u ommu. Fl- 1961 marru fil- fond Josephine u Fedele Busuttil flimkien ma’ l- intimata Busuttil, binthom. Krispin Mangion kien bin Emmanuel u Maryanne Mangion. Omm l- intimata Busuttil kienet oht Krispin Mangion. L- intimata fl- affidavit taghha tghid li n- nanniet mietu bejn l-1964 u 1974. Fil- fond baqghu missierha u ommha u kienu jhallsu l- kera lil Krispin Mangion. Meta missier u omm l- intimata Busuttil mietu t- tnejn fl- 1998 hi bdiet thallas il- kera lil zijuwha Krispin Mangion u meta dan miet bdiet thallas lil bintu Josephine Micallef. L- intimata qed thallas il- kera ta’ Lm 60 fis- sena bir- rata ta’ Lm 15 kull tlett xhur bil- quddiem u gieli bir- rata ta’ Lm 30 kull sitt xhur’ (fol 85-96).

3. Il- fond in kwistjoni kien propjeta’ ta’ omm ir- rikorrenti li mietet fis- 16 ta’ Awissu 1997 f’ Ruma u skond testment fl- atti tan- Nutar Victor Bizazza tas- 27 ta’ Awissu 1980 halliet werrieta taghha lir- rikorrenti u l- legittima lil bin bintha ohra. Fid- divizjoni tas- 7 ta’ Awissu 1998 il- fond kollu miss lir- rikorrenti (fol 20-27).

4. Ix- xhud Anthony Guillaimier mar mar- rikorrenti fil- fond biex jaghatiha parir wara li din taghtu n- numru tat-

telephone ta’ Busuttil. Dwar l- ammont ta’ kera r- rikorrenti “kienet irrimarkat li hi ma ticevix daqsekk”. (fol 36) Maghhom mar ukoll Francesco Paolo Giuliani. Dan iltaqa’ ma Busuttil darb’ ohra (Settembru 2002) L- ewwel laqgha saret xi tlett snin qabel.

“So Mrs. Busuttil quite frankly, in both occasions told us she is occupying the house, and paying rent to Mrs. Micallef and that she is paying sixty pounds.” (fol 46)

5. Ir- rikorrenti fl- affidavit taghha (fol3) tghid li marret fuq il- post flimkien max- xhieda fuq imsemmioja fit- 23 ta’ Settembru 2002 “u sibt li kienet tabita regolarment fih Mary Rose Busuttil” u “Ikkonfermatilna minghajr ebda titubonzi li hi fil- fatt kienet qed thallas Lm 60 fis- sena lil wahda mit- tfal ta’ Crispino Mangion”. (fol 4)

6. In kontinwazjoni tghid li marret darbtejn u jista’ jkun li darba minnhom marret qabel il- mewt ta’ ommha. Qabel il- laqgha ta’ Settembru “I had called and she answered the phone, I remember this and she said ‘Come, come and see the property if you want.’ Ommha mietet ta’ 97, ommha kellha bhala prokuratur lil Maggur Naudi li ma giex prodott minn xi parti bhala xhud. Taf li Krispin Mangion kien joqghod band’ ohra li ilha taf li miet. Wara Dr. Ramon Rossignaud beda jiehu hsieb l- affarjiet. Fuq mistoqsija:

“did you as far as you know, did you ever tell Dr. Rossignaud LL. D. that somebody else was living in the premises and not Krispin Mangion?”

twegiba

“No I did not” (fol 103)

7. L- intimata Micallef taghti d- dettalji msemmija fit- tieni (2) paragrafu ta’ din is- sentenza. Missierha miet fl- 1995 (fol 74). Missierha baqa’ jhallas il- kera u kien jghid li s- sid, omm ir- rikorrenti kienet taf min kien qed joqghod fil- fond. Missierha beda jitlef il- memorja imhabba incident li gara fl- 1984 u hi bidiet tieghu hsieb hwejgu. Ma bediex jiftakar fejn kien ihallas il- kera u daarba irceviet ittra

minghand l- avukat (fol59) dwar arretrati ta’ kera. Dawn gew accettati mill- istess avukat fit- 8 ta’ Marzu 1993 (fol 62). Tghid li l- avukat kien jaf li fil- post kien hemm Busuttil. Fl- 1996 baghatet cekk ghal hlas ta’ kera li ma ssarafx. In kontroezami tghid li qatt ma kienet prezenti meta missierha kien ikellem lis- sid. Kienet thallas il- kera f’ isem il- wirt ta’ missierha u lill- avukat taghha darba qaltlu li fil- post kien hemm l- intimata Busuttil. Izda wara tghid fuq mistoqsija ta’ l- avukat taghha:

“Jiena ghidtlu li kemm il- kugina u kull tant imur il- papa’.” (fol75)

8. L- intiamata Busuttil tghid li lis- sidien ma kienetx tafhom u dejjem hallset lil zijuwha Krispin Mangion. Ir-rikorrenti marret ghandha fl- 1999, qaltilha li kienet is- sid kif ukoll li ma kienetx taf li d- dar kienet ‘okkupata’. Ir-rikorrenti kienet interessata li tbiegh id- dar.

9. Ir- rikorrenti esebiet tlett cedoli ta’ depozitu

a. 21 ta’ Jannar 1997 maghmula f’ isem
“Josephine Micallef u Mary Carmen Mangion ghan- nom ta’ Rose Mary Busuttil.” (fol28)

b. 30 ta’ Jannar 1998 fl- istess ismijiet (fol 29)

c. 23 ta’ Frar 1999 maghmula f’ isem
“Josephine Micallef u Mary Carmen Mangion bhala l- eredi universali tal- mejjet missierhom Crispino Mangion u l- istess Josephine Micallef ghan- nom ta’ Mary Rose Busuttil.”

10. L- ewwel zewg ittri ufficjali qed isiru mill- intimati Micallef u Mangion f’ isem <u>Busuttil</u> kontra l- Avukat Rossignaud f’ isem omm ir- rikorrenti. Issa “is- sullokazzjoni a differenza ta’ cessjoni ta’ drittijiet tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalieh sid il- kera principali huma totalment estranei, u li huwa nettament distint mill- kuntratt originali tal- kirja u ghalhekk quddiem sid il- kera is- subinkwilin huwa terza persuna (Darmanin vs Camilleri, App. 28/1/2000; Chircop vs Attard App. 31/1/1966)

11. Bejn Busuttil u Fusco m’ hemm l- ebda rabta. Ghaliex l- intiamti qed jidhru f’ isimha u jiddepositaw tlieta u tmenin lira (Lm 38) meta hi thallashom sittin (Lm60) Dan jghodd ghall- ewwel zewg cedoli. Fit- talbiet, l- intimati Mangion u Micallef qed jidhru bhala eredi universali ta’ missierhom u Micallef qed tidher ukoll ghan- nom ta’ Busuttil. Il- kera hi ta’ tmienja u tletin lira (Lm38). Kif inhuma dawn ic- cedoli jistghu qed jahbu s- sullokazzjoni. Busuttil tghid hi stess li intaqghet ma Fusco fl- 1999 (fol 67).

12. Fin- nota ta’ sottomissjonijiet taghhom l- intimati ammettew li saret sullokazzjoni ghax din bdiet tirrizulta mill- ewwel fil- proceduri. Jargumentaw illi huma

“gabu bizzejed provi …. Li fil- fatt is- sid fuq bazi ta’ probabbilta’ kienet taf bis- sullokazzjoni u accetat dan l- istat ta’ fatt, minn nuqqas taghha stess li tagixxi gudizjarjament fuq periodu ta’ kwazi hamsin sena”

13. Il- Bord ser jissenjala xi gurisprudenza li jidhirlu li hi attenenti

a. “Il- Ligi precizament biex tevita l- kwistjonijiet u suppozizzjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l- kunsens ghas- sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l- ligi kienet trid li s- semplici kunsens tal- lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l- kunsens mehtieg kien il- kunsens espress… il- fatt li l- ligi trid il- kunsens espress teskludi l- kunsens tacitu”
(‘Ellul vs Buttigieg’, 12/05/1950, Vol XXXIV A – 1 – 168; ara wkoll ‘Mallia vs Meli’, 08/10/2003, u “Vassallo vs Dimech”, 05/03/2003 – App. Mill- Bord)

b. F’ ‘Beck vs Cassar Demajo’ (Vol XLII – 1 – 66) gie rilevat li “Naturalment dan il- kunsens, ma hemmx bzonn jinvesti ebda forma sagramentali, pero’ espress jehtieg li jkun, ghad illi prova ta’ l- ghoti tighu, meta jigi affermat, jista’ jittiehed anke minn cirkostanzi.”

c. “Trid issir distinzjoni bejn li wiehed jikkostitwixxi ghall- fatt li wiehed ikun jaf li sehh u li jakkwiriexxi ghall- fatti li setghu kienu indikaturai ta’ dak li forsi gara” (‘Grech vs Farrugia’, App. mill- Bord, 4/4/1997; ara ukoll ‘Gauci et vs Farrugia’, App. mill- Bord, 17/03/2003)

d. “Biex ikun hemm ratifika tas- sullokazjoni b’ mod illi dina tista’ taghmel le veci tal- kunsens espress imsemmi fil- ligi…dina trid tirrizulta b’ mod car u mhux ekwivoku, ghaliex tinvolvi rinunzja ta’ dritt u kwalunkwe rinunzja trid tirrizulta cara b’ mod li l- atteggjament tar- rinunzjati ma jistax jigi interpretat mod iehor hlief li huma riedu jirrinunzjaw ghal dan id- dritt. Illi l- ewwel rekwizit biex jista’ jkun hemm notifika tas- sullokazzjoni huwa li s- sid ikun jaf biha.” (‘Castaldi vs Grima”, App. Civ. 17/4/1967)

e. “L- accettazzjoni tas- sid tal- fatt tas- sullokazzjoni hija ta’ stretta interpretazzjoni.” (‘Debono vs Ciantar’, App. Civ. 22/05/1967, Vol XLI – 1 – 287)

14. Il- Bord ma jistax jaqbel mas- sottomissjoni li tkun kollox “fuq basi ta’ probabilita” meta il- gurisprudenza hi ghal kollox differenti. Huwa minnu li l- accettazzjoni tal- kera tfisser rinunzja (ara barra s- sentenzi msemmija fin- nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l- intimati “Mamo pro et noe vs Camilleri’, App. Civ. 02/05/1969 u ‘Critien et vs Tabone et’ 07/12/1972 App. Civ.) imma s- sid irid ikun jaf dak li tassew gara u l- implikazzjonijiet legali. Micallef stess tghid li lill- avukat Rossignaud qaltlu “U jiena ghidtlu li hemm il- kugina u kulltant imur il- papa.” Ghaliex semmiet lil missierha? Espressjoni li tfisser hafna. Minn imkien ma jirrizulta direttament jew indiredttament li l- avukat kellu xi mandat biex jamministra il- fond jew biex ibiddel kondizzjonijiet tal- lokazzjoni, jikkreja lokazzjonijiet godda jew jirrikonoxxi inkwilini godda. (ara ‘Fenech et vs Mizzi’ App. Civ. 2/4/1984) Hemm imgbhad il- kwistjoni tac- cedoli diga msemmija.

15. Huwa minnu li r- rikorrenti jidher li trid tbiegh il- post u anki l- intimata Busuttil kienet taf li l- gar kien lest li “jiehu hsieb(ha)”. L- ahhar kera gie accettat fl- 1995 jigifieri sa meta miet Krispin Mangion. Ma jirrizultax

ghaliex wara ma giex accettat. Omm ir- rikorrenti ghada hajja.

Fid- dawl tal- gurisprudenza u tal- provi mressqa l-Bord hu tal- fehema li ma kienx hemm il- kunsens mehtieg ghas- sullokazzjoni (ara “Sant Fournier vs Bezzina Wettinger’, App. Mill- Bord, 10/01/2003) u ghalhekk mhux ser jidhol fuq it- tieni kawzali.

Ghalhekk il- Bord jilqa’ t- talba tar- rikorrenti u jawtorizzha terga tiehu f’ idejha l- fond 52, Triq Rudolfo, Sliema. Ghal ghan ta’ tkeccija jaghti sitt (6) xhur zmien m’ illum. L- ispejjez jithallsu mill- intimati in solidum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------