MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2005

Rikors Numru. 12/2002/1

Rikors Numru 12/2002

Alfred Balzan

-vs-

Sylvana Wannous

Il- Bord,

Ra r- rikors ta’ Alfred Balzan fejn jesponi b’ rispett:

1. Illi l- esponent jikri lill- intimata Sylvana Wannous l-fond bin- numru 41 illum 54 fi Triq John Borg, Birkirkara bhala hantu u dana ghall- kera annwali ta’ mija u hamsin u ghoxrin lira maltin (Lm 125) li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

2. Illi l- intimata Sylvana Wannous issullokat l- fond hawn fuq indikat lil terzi u dana minghajr ebda permess jew kunsens tal- esponent.

3. Illi peress illi dan jammonta ghal wahda mir- ragunijiet kontemplati mill- ligi li taghti d- dritt lill- esponent sabiex jitlob lura l- pussess tal- fond.

Ghaldaqstant l- esponent umilment jitlob illi, ghar- ragunijet hawn fuq premessi, dan il- Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l- pussess tal- hantu hawn fuq indikat u li jigi iffissat terminu qasir u perentorju li fih l- intimata ghandha tizgombra mill- istess hanut.

Ra r- risposta tal- intimata Sylvana Wannous fejn teccepixxi bir- rispett:

Illi mhuwiex minnu li l- esponenti ssulokat il- fond in kwistjoni lil terzi minghajr il- permess jew kunsens tar- rikorrent – anzi dan gara bil- kunsens espress tieghu.

Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz anke kieku ma kellux jirrizulta l- kunsens espress, zgur jirrizulta l- kunsens tacitu ghal tali sullokazzjoni.

Ghaldaqstant it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda bl- ispejjez.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Sema t- trattazzjoni ta’ l- avukati.

Ra l- verbal.

Ikkonsidra,

1. L- intimata kriet il- fond minghand ir- rikorrent, zijuha (hu missierha) ghal habta ta’ L- 1978/79. L- intimata izzewget lil Halim Badr Wannous fis- 26 ta’ Ottubru 1980. Minn dan iz- zwieg hemm zewgt itfal Rochelle li twieldet f’ Mejju 1982 f’ Malta u Alvin li twieled ukoll f’ Malta f’ Mejju 1984. Il- partijiet taw importanza lil dawn id- dati u fatti (dokumenti a fol 48-50).

2. L- intimat ssullokat il- fond lil certa Miriam Southernwood fis- 27 ta' Settembru 1979, jigifieri qabel iz- zwieg taghha, bir- rata ta' lira Maltija kuljum li kellha tiggeded ghal lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm 1.25) gheluq hames snin.

3. Parti mill- fond hi ta' missier l- intimata li giet mghoddija 'lilha bil- kliem' biex il- fond jigi rrangat bhala hair dresseing saloon.

4. Zewg l- intimata jghid li inqalghawlu problemi dwar il- permess biex jahdem f' Malta (hu mill- Lebanon), kellu l- ewwel tarbija, sab xoghol il- Libja u hu u martu iddeciedu li jmorru l- Libja "u allura ridna nikruh (il- hanut) u (is- sid) ma sab l- ebda objection. "Izied li dan gara fl- 1982. Ix- xhieda ta' zewg l- intimata hi dettaljata fuq dawn il- fati izda m' hiex is- sewwa billi is- sullokazjoni, ammessa fir- risposta grat qabel. Lill- intimat qallu li martu ser ikollha tarbija u "jiena ha ninpjega wahda mieghi…. Sakemm hi tehles (fol11). L- intimata li suppost qatt ma hadet sehem fit- trattativi tghid:

"ghidtlu (lir- rikorrent) li ser nikrih, biex al menu ngib ta' l- ispejjes u hekk, hux, ghidt nitlob certu ammont ta' flus ta' l- affarjiet li kien hemm go fih. Li ma kienetx xorta wahda, hafna il- kera. U lilu naghtih l- istess kera…." (fol 72)

Fil- kitba privata Southernwood minkejja s- sullokazzjoni qed tissejah 'substitute' u l- permessi baqghu fuq l- intimata ghax hadet parir fuq hekk. Ghand in- nutar ir- rikorrent ma kienx prezenti. In kontroezami zewg l- intimata jghid li qatt ma qal lir- rikorrenti 'li se tinpjega lil xi hadd'.

5. Lil- Bord jirrizultalu li r- rikorrent gie ingannat u ghalhekk ma jistax jinghad li f' dak il- mument kien hemm xi sura ta' kunsens ghas- sullokazzjoni li "a differenza ta' cessjoni ta' drittijeit tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalieh sid il- kera principali huma totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill- kuntratt originali tal- kirja u ghalhekk quddiem sid il- kera s- subinkwilin huwa terza persuna"

(‘Darmanin vs Camilleri’, App. 28/1/2000; ‘Chircop vs Attard’ App. Civ. 31/1/1966)

F’ dan il- kaz ir- rabta hi ghal kollox lejn ir- rikorrent u l- intimata u l- ligi titlob il- kunsens espress tas- sid biex tevita l- kwistjonijiet. (ara ‘Sant Fournier vs Bezzina Wettinger’ 10/1/03; ‘Vassallo vs Dimech’, 05/02/03 imsemmija fit- trattazjoni bil- fomm, ‘Ellul vs Buttigieg’, App. Civ. 12/05/50;)

6. Jinghad ukoll illi l- gurisprudenza tghallem “illi meta l- lokatur ikun jaf bis- sullokazjoni… u b’ dana jibqa’ jircevi l- kera u jhalli l- lokazzjoni tkompli u tiggedded, ghandu f’ cirkostanzi normali jitqies illi jkun irrinunzja ghall- azzjoni li aghtih il- ligi.” (‘Debono vs Ciantar’; 22/05/67; ‘Critien et vs Tabone et’, 7/12/72, ‘Mamo pro et noe vs Camilleri’, 2/5/69; kollha Appelli Civili). L- intimata tissottometti li kien hemm il- kunsens tacitu u r- rikorrent irrinunzja ghall- azzjoni tieghu ghax talab zieda fil- kera u hadha.

7. Mill- ktieb tar- ricevuti (fol 6) li jibda minn Jannar 1985 u jghalaq fit- 12 ta’ Jannar 2001 jirrizulta li fit- 12 ta’ Lulju 1991 thallset kera ghola u hekk issoktat – Lm 62.50 c flok Lm 50 kull sitt xhur – Lm 150 fis- sena flok mija.

8. Zewg l- intimata jghid li ghall- habta ta’ l- 1988 meta il- familji tal- partijiet kienu hbieb, ir- rikorrent gie ma ‘missier martu u qallu li sar jaf li:

“int qed taqla tlett mija u hamsin li tigi lira kuljum, kif tajniha ahna bla rigal u bla xejn, u qalli qed taghtini mija minnhom. Ghidtlu jien qed naghtih mija, inhallas il- permess ghax dovut imhallas skond il- kuntratt, li hu sittin lira, kull ma jibqali mhux hafna. Jigifieri dawn l- affarjiet li ghandi, ghax jiena meta krejtu bla rigal, ghandi l- affarjiet, flusi, kollha hemm. Hu kien qalli mhux sew u jien ta’ ragel, billi hu tal- familja, ghedtlu ‘jien ha naghtik hamsa u ghoxrin extra’. (fol 62)

(zewg l- intimata hu mill- Lebanon u l- Malti tieghu hu ftit dghajjef). L- intimat sab xoghol f’ Malta u hu u l- familja

gew Malta ghal kollox. Martu qatt ma hadmet izjed fil- hanut. (fol 60) Tajjeb jew hazin l- intimata xehdet li hadet rigal u qalet lir- rikorrent li kienet ser tiehu xi fiti kera izjed. (ara fuq)

9. Ir- rikorrent jghid li l- kera kien baxx u ried jghollih u hawnekk hu korroborat mill- intimata, jigifieri li l- ammont jew ahjar iz- zieda tieghu, m' ghanda x' taqsam xejn mas- sullokazzjoni. Haga stramba ukoll li zewg l- intimata jghid li l- kera zdied fl- 1988 u mill- ktieb tal- kera jirrizulta li zdied f' Lulju1991 Kif jghid li donnu qasam Lm 365 (bil- lira kuljum) meta martu tghid li l- kera kienet saret bil- Lm 1.25c kuljum. (fol 73)

10. Li jirrizulta hu li f' xi zmien qabel il- prezentata tar- rikors ir- rikorrent ried jifdi xi cnus fosthom dak tal- hanut u sab certa Carmen Catania fil- hanut li qaltlu li lilu ma tafux imma kienet taf lill- intimat u li

"Jiena ghamilt kuntratt ma Sylvana Balzan… ta' lira kuljum… issa ghalaq u ergajana geddidnieh, lira u hamsa kuljum." (fol 12)

11. Kif il- kirja daret fuq Catania ma jirrizultax. L- iskrittura esebita hi bejn l- intimata u persuna ohra.

12. Meta l- gurisprudenza issemmi l- kunsens tacitu il- giudikant irid joqghod attent ghax 'gjaladarba l- kliem tal- ligi jsemmi l- kunsens espress allura kunsens tacitu irid jirrizulta car u inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b' mod iehor, illi l- kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghall- kunsens espress." (ara 'Debono vs Ciantar' fuq imsemmija)

Billi s- sullokazzjoni saret minghajr kunsens tas- sid il- Bord jilqa' it- talba tar- rikorrent u jawtorizzah jerga jiehu f' idejh il- fond bin- numru 41 illum 54, Triq John Borg, Birkirkara; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m' illum; l- ispejjez jithallsu mill- intimata.

< Sentenza Finali >

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