MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 12/2002/1

Alfred Balzan

vs

Sylvana Wannous

Il-Qorti,

Fis-27 ta’ Jannar, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“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 <u>espress</u> 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- <u>12 ta' Lulju 1991</u> 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- <u>1988</u> meta il- familji tal- partijiet kienu hbieb, ir- rikorrent gie ma 'missier martu u qallu <u>li sar jaf</u> 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- <u>1988</u> u mill- ktieb tal- kera jirrizulta li zdied <u>f’ Lulju1991</u> 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."

L-intimata tikkontesta din is-sentenza b' sensiela ta' ilmenti li, komplessivament, jolqtu l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Bord. Hi tissottometti li l-Bord attribwixxa diskors li jinghad li ntqal minn zewgha meta in effetti dan intqal mill-appellat u li jidher li dan kien influwenzat minn certa xhieda li semmiet li l-kirja kienet daret fuq Carmen Catania, meta dan ma kienx hekk il-kaz. Hi, imbaghad, tikkontendi wkoll illi l-versjoni ta' l-appellat ma kienetx wahda verosimili u l-fatt li dan naqas milli jipproduci lis-subinkwilini Miriam Southernwood ikompli jdghajjef il-kredibilita` tieghu;

Il-kawzali unika li fuqha l-appellat ippremetta t-talba tieghu ghat-tehid lura tal-pussess tal-fond lokat hi dik li l-intimata appellanti ssullokat dan il-fond minghajr il-kunsens tieghu. B' din il-kawzali huwa japporta ruhu ghat-test tal-ligi (Kapitolu 69) fl-Artikolu 9 (a) u cjoe dik il-parti tieghu li tghid li sid il-fond jista' jirrikjama lura l-fond jekk il-kerrej tieghu "ikun issulloka l-fond jew itrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera". Fis-sentenza taghha fl-ismijiet "**Kaptan John Beck -vs- John Cassar Desain**", 28 ta' Frar 1958 a **Vol. XLII P I p 66**, il-Qorti ta' l-Appell issottolinejat in-necessita` li s-sullokazzjoni tkun giet espressament konsentita. Issoktat taggungi li "l-kunsens espress ma hemmx bzonn li jirrivesti ebda formola sagramentali" u "ghal prova tal-ghoti tieghu, meta jigi affermat, jista' jittiehed sussidju anke mic-cirkustanzi";

Ferma din l-introduzzjoni preliminari, f' kazijiet ta' din ix-xorta dak li jokkorri jigi ezaminat huwa qabel xejn jekk l-appellanti jew zewgha esternawx mar-rikorrenti-sid l-intenzjoni taghhom li jissullokaw il-fond. Stabbilit dan, jekk kienx hemm akkonsentiment mis-sid jew, jekk dan kien b' xi mod iehor jaf bis-sullokazzjoni, huwa akkwietax ruhu u baqa' jgedded il-kirja b' mod li dan l-atteggjament tieghu jkun kapaci jigi tradott f' rinunzja;

Il-Qorti hasbet bir-reqqa fuq il-fatti ta' dan il-kaz imma ma thossx li tezisti raguni sufficcjenti biex titbieghed mill-konkluzjoni tal-Bord. L-aktar li hasseb lill-Qorti kienet certa amnesija ta' l-appellat fil-kors tal-kontro-ezami serrat li sarlu. B' danakollu, mill-kumpless tal-provi kollha konsiderati fl-assjem taghhom ma jidherx li jista' jinghad bi grad ta' certezza li l-appellat kien akkonsentixxa ghas-sullokazzjoni jew li hu kien jaf biha biex allura jista' jitqies li hu rrinunzja ghad-dritt tieghu li jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond in vista ta' dik is-sullokazzjoni. Kollox ma' kollox, hi l-fehma tal-Qorti illi l-Bord ghamel apprezzament korrett tal-provi prodotti u s-sentenza tikkontjeni motivazzjoni gusta;

Oltre l-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Bord, din il-Qorti taghmel dawn ir-riljievi fuq l-investigazzjoni taghha tal-provi:-

1. Halim Wannous, zewg l-appellanti, jistqarr li huma ssullokaw il-fond fl-1982 fl-okkazjoni meta hu sab xoghol fil-Libja u hu u martu ma setghux allura jibqghu Malta. Dak iz-zmien l-ewwel tarbija taghhom kien ghad kellha xi xhur. Ara deposizzjonijiet tieghu a fol. 58 *et sequitur.* Bil-kontra, mill-iskrittura esebita mill-istess xhud jirrizulta li s-sullokazzjoni kienet saret fis-27 ta' Settemrbu 1979, meta allura l-appellanti kienet ghadha xebba (ara kopja ta' l-iskrittura a fol. 67);

2. Ghalkemm din l-istess skrittura tippreciza illi t-trasferiment tal-hanut mill-appellanti lil Miriam Southernwood kien qed isir b' titolu ta' sullokazzjoni, f' parti ohra taghha jinghad illi "minn issa stess il-komparenti Miriam Southernwood qeghda tigi nominata bhala substitute fl-imsemmi hanut";

3. Minn dawn il-provi s' issa senjalati din il-Qorti ma ssibx li hu inverosimili dak rakkontat mill-appellat illi zewg l-intimata kien tabilhaqq qallu f' dak l-istess zmien ta' meta martu kien ser ikollha l-ewwel tarbija Rochelle, li

twieldet fit-3 ta' Mejju 1982 (ara certifikat tat-twelid taghha, fol. 49), li huma kienu behsiebhom iqabbdu impjegata biex tiehu hsieb il-hanut. Din il-Qorti tistqarr illi ssibha difficli temmen li huma gharrfu lill-appellat bis-sullokazzjoni, u dippju li dan ma talabhomx aktar informazzjoni dwar din l-istess sullokazzjoni. Sullokazzjoni din, li, kif diga` nghad, kienet saret erba' snin qabel, cirka fl-1979 u li, kif dikjarat mix-xhud Halim Wannous ma kienux ghaddewlu kopja ta' l-iskrittura relattiva, jew ma kienx jiftakar jekk qattx ghadda kopja bhal din (fol. 103);

4. Wisq naturali illi jekk zewg l-appellanti tgharraf lill-appellat li huma kienu ser jimpjegaw persuna biex tmexxi l-hanut jew taghmilha ta' substitute minflok l-appellanti dan ma kellux jallarma l-appellat daqstant in kwantu, kif saput, il-ligi "ma tipprojbix illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut" jew li "jdahhal substitute" ("**Vincenzo Camileri -vs- Carmelo Tabone *nomine***", Appell, 27 ta' April 1962; "**John Portelli *nomine* -vs- Guzeppe Cordina *et***", Appell, 29 ta' April 1962);

5. Il-Qorti, bhal Bord qabilha, hi sodisfatta li l-appellat sar jaf bil-fatt tas-sullokazzjoni la fl-okkazjoni ta' l-1982 qabel ma l-appellata u zewgha marru l-Libja, u lanqas fl-okkazjoni ta' l-1991 meta hu talab u nghata zieda fir-rata annwali tal-kera (ara librett tal-kera a fol. 6, senjatament ir-ricevuta tat-12 ta' Lulju 1991). Dik is-sullokazzjoni giet minnu skoperta fl-okkazjoni ta' meta mar fil-hanut ghal ksib ta' taghrif dwar tibdil fl-enumerar tal-bibien ghall-skop ta' fidi ta' cens. Minn hemm ghadda ghall-proceduri. In effetti mill-istess librett ta' kera jirrizulta li hu accetta l-ahhar hlas ghall-iskadenza li tkopri l-perijodu mit-12 ta' Jannar 2001 sat-12 ta' Lulju 2001;

6. Issa hu minnu li l-appellat u wliedu li akkompanjawh f' din l-ahhar okkazjoni accennew li t-terza persuna li sabu fil-hanut kienet certa Carmen Catania. Il-fatt li l-vera subinkwilina ma kienetx din imma Miriam Southernwood ma jidherx li mpressjona zzejjed lil Bord. Kif lanqas ma jidher li l-Bord kien tant influwenzat

negativament ghaliex l-appellat ma pproduciex lil din l-ahhar imsemmija persuna, kif hekk, skond l-appellanti, messu kien il-kaz. Ghal dan hemm twegiba ovvja u wisq logika. Gjaladarba l-appellanti stess esebiet l-iskrittura manifestanti l-fatt tas-sullokazzjoni x' sens aktar kien jaghmel li tigi prodotta s-subinkwilina. Ma jkunx inopportun hawn li jigi mfakkar illi "*nel sistema probatorio vige il principio che non è ammissibile la prova testimoniale contro od in aggunta al contenuto di un atto scritto*" (**Kollez. Vol. XXV P I p 150**). Dan naturalment in omagg ghall-massima nota "*contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur*". Jigifieri, fi kliem iehor, mhux ammess li provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car. Ara "**Joseph Gatt -vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 14 ta' April 1975;

Fis-sens tal-kunsiderazzjonijiet kollha maghmula, b' aggunta ma' dawk l-ohra tal-Bord, din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma hi wkoll li s-sullokazzjoni maghmula mill-appellanti ma saretx bl-awtorizzazzjoni ta' l-appellat, ma ssibx raguni biex tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b' dan illi z-zmien ta' tliet xhur prefiss ghall-izgumbrament ta' l-appellanti mill-fond jibda ghaddej mil-lum. L-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew ukoll mill-intimata appellanti.

< Sentenza Finali >

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