PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Jannar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 1112/2015 AF

Eman Pace

vs

Daham Al Hamad

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Eman Pace, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti kien kera fond lill-intimat liema fond jinsab numru sitta u tmenin (86), Triq il-Hareb, Ghaxaq.

L-intimat naqas li jhallas il-kirjiet minn Jannar tas-sena elfejn u hmistax (2015) sa Ottubru 2015 liema kirja kienet regolata permezz ta' skrittura datata dsatax (19) ta' Dicembru elfejn u erbatax (2014).

Barra minn hekk l-intimat ai termini tal-iskrittura ghandu jhallas il-penali.

L-intimat halla kont tad-dawl u ilma pendenti hekk kif ser jigi pprovat fil-mori tal-kawza.

L-intimat halla l-post f'qaghda dizastruza u kkawza diversi hsarat hekk kif jidher mill-istima tal-Perit li qeghda tigi annessa ma dana ir-rikors.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat huwa debitur tal-esponenti tal-ammonti tal-kirjiet flimkien mal-penali.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat huwa debitur ghal ammont dovut tad-dawl u l-ilma.

3. Tillikwida d-danni hekk kif gew kkonstati permezz ta-rrapport tal-Perit.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra ufficcjali 3522/2015 u eventwali danni sofferti a kawza ta' tali agir kontra l-konvenut li huwa ingunt sabiex jidher in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Daham Al Hamad li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Primarjament it-talba tar-rikorrenti tal-allegat arretrati ta' kera kif ukoll in-nuqqas tal-intimat li jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt. Dan mhux biss ghaliex ma hemm l-ebda arretrati ta' kera dovuti minn Jannar tas-sena elfejn u himstax (2015) sa' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u konsegwentement wisq anqas ma huma dovuti l-penali tenendo kont li l-ghaxar (10) skadenzi tal-kera thallsu fil-hin u fl-ammont miftiehem izda ghaliex izjed minn hekk, ir-rikorrenti kien fil-fatt accetta l-hlas ta' kera fl-ammont ta' tlett mija u tletin Ewro (€330) fix-xahar flimkien mal-pagamenti rapprezentanti l-konsum tad-dawl u ta' mitejn Ewro (€200) fix-xahar dawl u ilma bil-quddiem minghajr ebda riserva. Ghalhekk l-ewwel u t-tieni talba mressqa mir-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Jigi eccepit li kull danni jew hsara li talvolta setghu irrizultaw fil-fond li jgib in-numru sitta u tmenin (86) li jinsab gewwa Triq il-Hareb, Hal Ghaxaq ma avverax ruhu ghal xi raguni imputabbli lill-intimat u konsegwentement ma huwiex responsabbli ghad-danni jew hsara allegatament sofferta mir-rikorrenti u wisq anqas l-intimat ma ghandu jigi kkundannat ihallas xi danni lir-rikorrenti.

Fi kwalunkwe kaz il-quantum tad-danni reklamati jridu jigu ipprovati u l-intimat qieghed jirriserva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward meta u jekk issir il-prova dwar l-istess. Ghalhekk it-tielet talba mressqa mir-rikorrenti ghandha tigi michuda.

In oltre u kif ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghandhom kigu respinti u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tiegħu peress li naqas milli jħallas il-kera fuq il-fond bin-numru 86, Triq il-Ħareb, Għaxaq, minn Jannar sa Ottubru tas-sena 2015, kif ukoll illi l-konvenut għandu jħallas penali skont il-ftehim ta’ lokazzjoni datat 19 ta’ Diċembru 2014. L-attur qiegħed jitlob ukoll lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tiegħu għall-ammont dovut għall-konsum ta’ dawl u ilma. Finalment, huwa qiegħed jitlob lill-Qorti sabiex tillikwida d-danni sofferti minnu konsegwenza tal-ħsarat li ġew ikkawżati fl-imsemmi fond.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 19 ta' Diċembru 2014, l-attur kera lill-konvenut u lill-ċertu Rewah Awad il-fond bin-numru 86, Triq il-Ħareb, Għaxaq, għall-perjodu ta' sena bil-kera ta' €330 fix-xahar bil-quddiem. Ġie miftihem ukoll illi l-konvenut iħallas €200 fix-xahar għall-konsum ta' dawl u ilma b'dan illi ġie patwit ukoll illi l-konsum kif ukoll il-kera tal-*meters* relattivi kellhom ikunu a karigu tal-inkwilini. Minkejja li ma ġewx ippreżentati skritturi oħra, l-attur jgħid illi l-fond kien diġa mikri lill-konvenut u fil-fatt fuq l-iskrittura ta' kera ġie ddikjarat illi kien hemm kont pendenti ta' dawl u ilma li jammonta għal €888.

Il-kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi wkoll illi:

> "*Din il-lokazzjoni tiġi risoluta ipso jure (awtomatikament) fil-każ li l-inkwilini jonqsu milli josservaw il-kundizzjonijiet kollha ta' dan il-ftehim u/jew ikun moruż għal aktar minn xahar fil-pagament ta' rata waħda ta' kera jew ammont ekwivalenti, f'liema każ il-kera togħla u ssir ħmistax-il ewro (€15.00) kuljum, liema ammonti jkunu jistgħu jinżammu mid-depożitu fuq imsemmi*[1]*, u s-sid ikollu d-dritt jittermina din il-lokazzjoni u li jieħu lura l-pussess tal-fond bla preġudizzju li jesiġi l-kera lilu dovut u dan mingħajr obbligu li jħallas lill-inkwilin ebda kumpens għal benefikati li jkun għamel fl-istess fond.*
>
> ...
>
> *Fi żmien sena mil-lum l-inkwilini jridu jċedu ċ-ċwievet lis-sid sakemm ma jsirx ftehim ieħor, liema ftehim ikun bil-miktub; F'każ illi l-inkwilini jonqsu milli jivvakaw l-fond fit-terminazzjoni tal-kirja u jibqgħu jirrifjutaw għal aktar minn xahar hu jkun obbligat li jħallas penali ta' mija u għoxrin ewro (€120) kuljum sakemm jivvaka l-istess fond u dan mingħajr preġudizzju għal kull rimedju ieħor li għandha s-sid skont dan il-kuntratt.*"

M'huwiex ikkontestat illi l-lokazzjoni ġiet fi tmiemha u li l-konvenut m'għadux jokkupa l-fond in kwistjoni minkejja li ma

---

[1] Madanakollu, ma jirriżulta li tħallas l-ebda depożitu fuq l-iskrittura imsemmija.

tressqet l-ebda prova dwar meta huwa effettivament irritorna ċ-ċwievet lill-attur. Għaldaqstant, hija din il-Qorti li għandha kompetenza tiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi.

Il-Qorti tinnota li l-fond ma kienx mikri lill-konvenut waħdu iżda wkoll lil ċertu Rewah Awad. Minkejja li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens, il-Qorti tirrileva li ma kien hemm xejn li jwaqqaf lill-attur milli jfittex lil inkwilin wieħed.

Il-konvenut eċċepixxa li ma hemm l-ebda arretrati x'jitħallsu għaliex huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin flimkien ma' €200 fix-xahar bil-quddiem għall-konsum ta' dawl u ilma. Huwa eċċepixxa wkoll illi m'huwiex responsabbli għal kwalunkwe ħsarat li rriżultaw fil-fond. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova sabiex jissostanzja l-eċċezzjonijiet tiegħu.

L-ewwel talba attriċi hija għall-dikjarazzjoni li l-konvenut huwa debitur tal-attur fl-ammont ta' kirjiet flimkien mal-penali. Kif diġa ngħad, il-konvenut laqa' għall-ewwel talba attriċi billi eċċepixxa l-pagament tal-ammont dovut.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li min jallega l-pagament għandu l-oneru li jippruvah. Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dr Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe et tal-14 ta' Ottubru 2014 qalet hekk:

> *"Issa huwa minnu illi fil-kors ordinarju tal-process min jallega l-pagament dan irid jissostanzjah - "la prova del pagamento e' a peso del convenuto che lo allega" - ara Azzopardi vs Cutajar, PA 30/06/1982, u l-gurisprudenza hemm kwotata. L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Cassar vs Agius, deciza fis-7 ta' Lulju, 1924, qalet li l-piz tal-prova tal-pagament hu fuq il-konvenut li jallegah u jekk ikun hemm xi dubju, dak id-dubju ghandu jigi risolut favur l-attur (ara wkoll Seychell vs Gabriele, PA 29/07/1982; Satariano vs Saliba, PA 01/10/1982; Scicluna vs Mizzi, Qorti tal-Kummerc 28/03/1988; u Scicluna vs Cutajar, PA 30/06/2000);*

Biex jaghmel din il-prova l-konvenut mhux necessarjament ghandu jipproduci ricevuti. Provi ohra konvincenti jibbastaw skond ic-cirkostanzi u l-fatti tal-kaz li jkun, kif emergenti mir-rizultanzi processwali (Avv. J. Buttigieg noe vs Jos. Portelli noe, App Kum 26/01/1976; Joe Chetcuti noe vs Joseph Pearson et noe, App 05/10/1998). Kif professat fis-sentenza riportata Vol. XLIII.ii.624, "il-pagament jista' jigi provat bil-mezzi kollha ammessi u rikonoxxuti mid-dritt probatorju, jigifieri bi provi diretti, bhal dokumenti, xhieda, u l-konfessjoni tal-kreditur, kif ukoll bi provi indiretti, bhal ma huma l-prezunzjonijiet u l-indizji kapaci li jikkonvincu lill-gudikant.'"

In kwantu li l-konvenut jallega li huwa dejjem ħallas il-kera, l-oneru tal-prova ta' dan il-fatt kien jispetta lilu. Intqal ukoll fis-sentenza Andrew Dalli vs Michael Balzan noe, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Jannar 2003:

"Hi fil-fatt ġurisprudenza paċifika illi min jallega l-pagament għandu jippruvah għas-sodisfazzjon tal-Qorti (Vol. XLIX.ii.776). Fid-dubju u fin-nuqqus ta' riċevuta għandha tipprevali l-presunzjoni Ii d-dejn ma tħallasx (Vol. XXXVII P I p 525), jekk ma jiġix pruvat - kif del resto ma sarx f'dan il-kaz - b'mezzi oħra li l-attur huwa sodisfatt (Vol. XXXV.ii.604; Desmond Mizzi noe vs. Patrick Filletti pro et noe, Appell, 28 ta' Jannar, 2000)."

F'dan il-każ il-konvenut ma ressaq l-ebda prova sabiex jissostanzja l-eċċezzjoni tiegħu li huwa ħallas il-kera dovuta u fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti ssib illi l-ewwel talba attriċi fir-rigward tat-talba għall-dikjarazzjoni li l-konvenut huwa debitur fl-ammont ta' kirjiet mhux imħallsa għandha tintlaqa'.

Permezz tal-ewwel talba tiegħu, l-attur qiegħed jitlob ukoll dikjarazzjoni li l-konvenut huwa debitur tal-attur għall-penali skont l-iskrittura ta' lokazzjoni. Madanakollu, skont din l-iskrittura, il-penali kellhom jiġu imposti f'każ illi l-inkwilini jirrifjutaw li jivvakaw il-fond. In kwantu li ma jirriżultax li l-inkwilini baqgħu jokkupaw il-proprjetà, isegwi li m'humiex dovuti l-penali msemmija fl-iskrittura.

L-iskrittura tipprovdi wkoll illi f'każ illi l-inkwilini jonqsu milli josservaw il-kundizzjonijiet kollha ta' dan il-ftehim, inkluż li jkunu morużi għall-aktar minn xahar fil-pagament ta' rata waħda ta' kera, il-lokazzjoni tintemm *ipso jure*. L-iskrittura tkompli billi tgħid illi f'dan il-każ il-kera togħla għal €15 kuljum. Il-Qorti tibda billi tirrileva li din il-klawżola m'hijiex ġuridikament sostenibbli in kwantu li ma tistax fl-istess ħin tintemm il-lokazzjoni u togħla l-kera. B'żieda ma' dan, anke li kieku l-Qorti kellha taċċetta li ż-żieda fil-kera msemmija f'din il-klawżola kellha tiġi interpretata bħala xi forma ta' penali, ma jirriżultax illi din ġiet mifthema f'każ ta' dewmien biss, u għalhekk ai termini tal-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili, l-attur ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali fl-istess ħin. F'dan il-każ jirriżulta li l-attur talab il-ħlas tal-kera, u għalhekk m'huwiex dovut l-ebda ħlas ieħor skont din il-klawżola tal-ftehim.

Fir-rigward tat-tieni talba attriċi, il-konvenut ukoll jeċċepixxi l-ħlas u għal darba oħra huwa naqas milli jipprova dak li jallega. Da parti tiegħu, l-attur ippreżenta diversi kontijiet ta' dawl u ilma u kopja tal-*payment portal* tal-website tal-ARMS Limited bħala prova ta' dak illi ħallas hu fil-mori tal-kawża.

Skont l-iskrittura tal-14 ta' Diċembru 2014, meta ġie ffirmat il-ftehim kien hemm pendenza fuq dan il-kont li kien jammonta għal €888. Fl-affidavit tiegħu l-attur jgħid illi l-konvenut ħallas biss €1000 għad-dawl u ilma fil-bidu tas-sena 2015. Il-Qorti tirrileva li kontijiet eżebiti mill-attur jinkludu kontijiet li jkopru perjodu li jippreċedi l-kirja *de quo*. B'żieda ma dan, l-attur naqas milli jagħti data meta effettivament il-konvenut ħareġ mill-fond. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li tal-inqas il-konvenut kien telaq qabel is-26 ta' Ottubru 2015 in kwantu li r-rapport tal-perit ex parte dwar l-istat tal-fond iġib dik id-data. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tqis biss il-kontijiet li jkopru l-perjodu fejn hemm prova ċara li l-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond, u mhux il-kontijiet li jippreċedu d-data tal-ftehim tal-lokazzjoni, b'dan illi sejra tqis ukoll l-arretrati ta' €888 msemmija fil-ftehim. Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas ukoll il-pagament ta' €1000 magħmul mill-konvenut fil-bidu tas-sena 2015.

Għaldaqstant, il-Qorti jirriżultalha li l-ammont dovut mill-konvenut għall-konsum ta' dawl u ilma u kera tal-meters relattivi, inkluż imgħax fuq l-arretrati mhux imħallsa għall-perjodu mit-3 ta' Jannar 2015 sal-5 ta' Settembru 2015 jammonta għal €1549.

L-aħħar talba attriċi hija għall-likwidazzjoni ta' danni għall-ħsarat li l-attur jgħid illi l-konvenut ikkawża fil-fond.

In sostenn tal-pretenzjonijiet tiegħu, l-attur ippreżenta kopji ta' ritratti li juru l-istat tal-fond qabel inkera lill-konvenut kif ukoll diversi ritratti tal-ħsarat li sab meta l-proprjeta ġiet lura f'idejh. Huwa ppreżenta wkoll rapport tal-Perit Roberta Mallia datat 29 ta' Ottubru 2015. F'dan ir-rapport saret stima tal-ħsarat fl-ammont ta' €15,000.

Il-konvenut jeċċepixxi li m'huwiex responsabbli għal dawn il-ħsarat iżda għal darb'oħra ma ressaq l-ebda prova sabiex jikkontradixxi l-provi tal-attur. Kif spjegat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Frances Cassar et vs B & M Supplies Ltd tal-1 ta' Diċembru 2004:

> *"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss pero`. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu";*
>
> *Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna*."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum u fin-nuqqas tal-iċken prova kontrarja da parti tal-konvenut, il-Qorti hija sodisfatta li dawn il-ħsarat ġew ikkawżati mill-inkwilini tul iż-

żmien tal-okkupazzjoni tagħhom tal-fond u għaldaqstant, it-tielet talba attriċi wkoll ser tiġi milqugħa.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament billi tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-attur fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt ewro (€3300) u ċjoe għaxar skadenzi ta' kera minn Jannar sa Ottubru 2015.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-attur fl-ammont ta' elf ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€1529) konsistenti f'konsum ta' dawl u ilma, inkluż il-kera tal-meters relattivi u imgħax li ddekorra fuq l-ammont dovut.

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tillikwida d-danni kkawżati mill-konvenut fil-fond bin-numru 86, Triq il-Ħareb, Għaxaq, fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u tikkundanna lil Daham Al Hamad iħallas dan l-ammont lil Eman Pace.

Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG