FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Frar, 2017

Talba Nru: 871/2015PA

Harry Cutajar

vs

Eugenio Bartolo

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fl-10 ta' Novembru 2015 li permezz tiegħu l-attur premetta li l-konvenut Eugenio Bartolo huwa debitur tiegħu fis-somma ta' elf, tmien mija u disgħin Ewro (€1,890), oltre l-imgħax legali ta' sebgħa u għoxrin (27) xahar kumpens lilu dovut tal-fond 'Papa Mario', Sliema Road, Gżira, għall-perjodu bejn Awissu 2013 u Novembru 2015, allegatament miġbura mill-konvenut bħala legatarju tal-mejjet James Grech skond testment tiegħu tal-11 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok.'A'); li l-konvenut jirċievi l-kera mingħand l-eredi ta' Roger Calleja tal-fond in kwistjoni skond skrittura ta' Diċembru 1998 iffirmata minnhom quddiem in-Nutar Pierrre Attard (Dok.'B'); li l-konvenut, bħala legatarju ta' James Grech li kien inkwilin tal-fond, kien obbligat skond it-testment imsemmi li jħallas lill-attur sebgħin Ewro (€70) mill-mija u erbgħin (€140) żieda fuq il-kera li talvolta kienet dovuta lill-mejjet Emanuel Grech; li b'żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-28 ta' Ġunju 2011 u tal-24 ta'

Ġunju 2015 tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fl-ismijiet *Harry Cutajar vs Eugenio Bartolo*, il-konvenuti (recte: konvenut) ġie kundannat iħallas sehmu tal-kumpens minn Jannar 2009 sa Jannar 2013 (Doki.'C' u 'D'); li l-konvenut ħallas ukoll il-kumpens għall-perjodu minn Frar 2013 sa Awissu 2013; li l-konvenut għadu debitur tal-attur fil-kumpens dovut lilu għall-perjodu bejn Settembru 2013 u Novembru 2015, ammontanti għas-somma fuq imsemmija. Għaldaqstant, l-attur talab li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut iħallsu s-somma ta' elf, tmien mija u disgħin Ewro (€1,890) oltre l-imgħax legali ta' sebgħa u għoxrin xahar kumpens lilu dovut tal-fond 'Papa Mario', Sliema Road, Gżira, għall-perjodu bejn Awissu 2013 u Novembru 2015, dovuti minnu bħala legatarju tal-mejjet James Grech kif fuq spjegat, bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra legali tat-12 ta' Awissu 2015 kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mal-Avviż tat-Talba, senjatament kopja ta' testment ta' Giacomo *sive* Jimmy Grech pubblikat min-Nutar Pierre Attard fil-11 ta' Ġunju 2003 (Dok.'A', fol. 2) li permezz tiegħu ħalla lil Eugenio Bartolo *'is-sehem tat-Testatur tal-kera li tkun qed titħallas, minn żmien għal żmien, kif ukoll kull rigal li jista' jkun dovut minn żmien għal żmien għall-fond magħruf bħala The Cottage ġia Papa Mario, Sliema Road, Gżira, kif ukoll kull dritt personali li għandu t-Testatur fuq l-imsemmi fond. Għal kull bwon fini t-Testatur jiċċara illi mill-kera dovuta lilu nofs hija dovuta lil Harry Cutajar'*[1]*;* skrittura privata (Dok.'B', fol.6) datata Diċembru 1998 bejn James Grech, Roger Calleja u Harry Cutajar li permezz tagħha l-partijiet kontraenti ddikjaraw li fil-kuntrattazzjoni ta' sullokazzjoni tal-fond 'Papa Mario', 24 u 25, Sliema Road, Gżira, ma kinux inkludew bħala ko-inkwilin u ko-sullokatur lil Harry Cutajar, u għalhekk kienu qed jemendaw l-iskrittura oriġinali tad-19 ta' Ottubru 1988 billi James Grech u Roger Calleja rrikonoxxew lill-attur bħala ko-sullokatur, filwaqt li l-attur irrikonoxxa lil Roger Calleja bħala sub-inkwilin ta' dan il-fond; sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (*Sede* Inferjuri) fit-28 ta' Ġunju 2011 fl-ismijiet *Harry Cutajar vs Eugenio Bartolo* (Dok.'C', fol.7) li permezz tagħha l-Qorti kkundannat lill-konvenut Eugenio Bartolo jħallas lill-attur is-somma ta' €777 rappreżentanti sehem l-attur mill-kera tal-fond in kwistjoni, għall-perjodu bejn Jannar 2009 u Novembru 2009, liema kera nġabret mill-konvenut, u

[1] Fol. 4

qabel mill-mejjet James Grech, bl-imgħax legali mill-1 ta' Novembru 2009 sal-ħlas effettiv; u sentenza mogħtija minn dan it-Tribunal, diversament presjedut, fl-24 ta' Ġunju 2015, li permezz tagħha l-konvenut ġie kundannat iħallas lill-attur is-somma ta' €630, bl-imghax u bl-ispejjeż, rappreżentanti nofs il-kera perċepit mill-konvenut fuq il-fond 'Papa Mario', Sliema Road, Gżira, bejn Mejju 2012 u Jannar 2013.

Ra r-Risposta tal-konvenut Eugenio Bartolo li, kuntrarjament għal dak allegat mill-attur, attwalment u kif filfatt ġie mgħarraf ripetutament l-avukat Dr. Edward Debono, l-avukat tal-attur, anke bil-miktub, il-konvenut qatt ma ġabar l-allegata somma mill-pagatur tagħha. Din ġiet depożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti , u sakemm iddum hekk depożitata, ċertament li ebda pagament ma huwa dovut lill-attur, u minħabba f'hekk it-talba attriċi ghandha tiġi miċħuda.

Ra li, fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2016 miżmuma minn dan it-Tribunal (diversament presjedut), id-difensuri tal-partijiet qablu li l-mertu ta' din il-kawża huwa identiku għall-mertu ta' kawża oħra deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju 2011 (Avviż Numru 926/2009) kif ukoll għal kawża oħra deċiża fis-26 ta' Ġunju 2015 minn dan it-Tribunal diversament presjedut (Avviż Numru 161/2013) għajr għall-fatt illi, f'dawk il-kawżi, il-pagamenti tal-kera kienu attwalment mogħtija, u riċevuti mill-konvenut, u mhux depożitati l-Qorti kif qed jiġri f'dan l-istadju. Id-difensuri tal-partijiet, minħabba f'hekk, qablu li dan it-Tribunal għandu jistrieħ fuq il-provi li sejrin iressqu permezz ta' dikjarazzjoni konġunta tal-partijiet.

Ra li, fl-udjenza sussegwenti tas-16 ta' Marzu 2016, id-difensur tal-konvenut informa lit-Tribunal illi mill-verifiki li għamel fir-Registru tal-Qorti, irriżultalu li kuntrarjament għal dak li kien ġie nfurmat mill-avukat tal-inkwilin tal-fond in kwistjoni, il-kera tal-istess fond qatt ma ġiet depożitata, u għalhekk irreġistra li l-kontestazzjoni tal-konvenut għal din it-talba issa hija fis-sens li l-ebda ammont m'hu dovut lill-attur billi l-inkwilin tal-fond qatt ma ħallas il-kera lill-konvenut, u lanqas iddepożitaha taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Ra x-xiehda tal-konvenut, imressaq mill-attur b'xhud tiegħu, li ddikjara li dakinhar li xehed (15 ta' Novembru 2016) kien ilu bejn wieħed u ieħor sentejn ma jirċievi kera tal-fond 'Papa Mario', 24 u 25, Sliema Road, Gżira. Ix-xhud iddikjara wkoll li ma kellux mod kif jivverifika meta l-aħħar tħallas il-kera, billi n-nota kienet fil-ktieb tal-kera miżmum mill-inkwilina, il-mara ta' Roger Calleja. Il-konvenut spjega li kellu kwistjoni mal-inkwilina tal-fond għaliex riedet li jagħmel l-ispiża tas-soqfa fil-post, meta kemm hu u anke hi kienu jafu li l-post kien ser jaqa' dalwaqt. Minħabba f'hekk, il-konvenut qal li waqaf jirċievi l-kera, u baqa' jirrifjuta li jagħmel l-ispiża. Skond il-konvenut, dakinhar li xehed, dan il-fond ma kienx għadu jeżisti, għaliex twaqqa' u minfloku telgħu l-pilastri l-ġodda ta' *Regional Road*. Qal ukoll li, għalkemm l-inkwilina qatt ma offrietlu l-kera meta qamet din il-kwistjoni, hija kienet qaltlu li l-kera ddepożitatha l-Qorti. Skond ix-xhud, l-inkwilina baqgħet topera l-post sakemm ħadu l-Gvern għat-triq, għall-ħabta ta' Settembru 2015. Dan ġara xi żmien wara li waqfet tħallas il-kera. Il-post kien jopera bħala *restaurant*.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

Din il-kawża tirrigwardja talba tal-attur għall-ħlas ta' sehmu mill-kera tal-fond *'The Cottage'*, qabel magħruf bhala 'Papa Mario', fi Sliema Road, Gżira, għall-perjodu bejn Awissu 2013 u Novembru 2015. Għalkemm ma ġiex pruvat li t-testment magħmul minn Giacomo (*sive* James *sive* Jimmy) Grech fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tal-11 ta' Ġunju 2003 jirregola s-suċċessjoni tal-istess Jimmy Grech, ma jidhirx li huwa kontestat mill-konvenut li effettivament dan huwa l-każ. Fit-Tielet Artikolu ta' dan it-testment, Giacomo Grech irrikonoxxa li nofs il-kera perċepita minnu dwar dan il-fond hija dovuta lill-attur Harry Cutajar, filwaqt li ħalla b'titolu ta' legat il-bqija tal-kera mħallsa lilu lill-konvenut Eugenio Bartolo. L-ispjegazzjoni wara dan ir-rikonoxximent tinstab fl-iskrittura datata Diċembru 1998 (fol.6) fejn il-mejjet Giacomo Grech, u s-subinkwilin Roger Calleja, irrikonoxxew li Giacomo Grech kien kera dan il-fond

flimkien ma' Harry Cutajar, u mhux waħdu, mingħand is-sid Emmanuele Grech, u li flimkien kienu ssullokawħ lil Roger Calleja.

Stabbiliti hekk il-binarji ta' din l-azzjoni, it-Tribunal iqis li kien jinkombi fuq l-attur li jipprova (i) l-ammont ta' kera effettivament dovuta u pagabbli lil Giacomo Grech, jew lis-successuri tiegħu, mis-subinkwilin tal-fond *'The Cottage', Sliema Road,* Ġżira; (ii) is-sehem spettanti lilu mill-kera hekk dovuta u pagabbli, u (iii) li l-kera hekk dovuta tħallset mis-subinkwilin lil Giacomo Grech, jew lis-suċċessuri tiegħu, għall-perjodu kollu bejn Awissu 2013 u Novembru 2015. Dan l-oneru tal-prova kien jispetta lill-attur għaliex *'[l]-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah'* (**art. 562**, Kap. 12).

Filwaqt li strieħ fuq żewġ proċedimenti preċedenti bejnu u l-konvenut li ġew deċiżi favur tiegħu, f'din il-kawża l-attur naqas li jressaq l-aħjar prova (**art. 559**, Kap. 12) kemm tal-kera dovuta u pagabbli dwar dan il-fond, u anke li dik il-kera effettivament tħallset lill-konvenut fl-interess tiegħu. Din il-prova setgħet faċilment issir bix-xiehda tal-inkwilin, u bil-produzzjoni tar-riċevuti tal-kera mħallsin minnu. Din il-prova pero' tirriżulta għalkollox karenti minn dan il-proċess. Lanqas ma jirriżulta kif l-attur wasal għas-somma pretiża minnu f'din il-kawża. Jirriżulta biss mill-proċedimenti preċedenti li l-ħlas dovut lill-attur mill-kera ta' dan il-fond kien ta' LM1 (€2.33) kuljum (fol. 15).[2]

Kwantu għall-proċedimenti preċedenti, it-Tribunal jinnota li għalkemm kienu jirrigwardjaw l-istess materja, il-ħlas ta' kera mitlub fihom kien jirreferi għal żmenijiet differenti minn dawk li dwarhom l-attur qed jitlob il-ħlas f'din il-kawża. Inoltre, f'dawk iż-żewġ istanzi, il-konvenut ikkontesta l-kompetenza ta' dan it-Tribunal sabiex jiddeċiedi t-talbiet tal-attur in kwantu kienu jirrigwardjaw talbiet għal ħlas ta' kera, filwaqt li ressaq kontestazzjonijiet fil-mertu bażati fuq il-jeddijiet petitorji tiegħu. Għall-kuntrarju, f'dan il-każ, id-difiża tal-konvenut kontra t-talba attriċi hija bażata fuq li l-konvenut ma rċeviex ħlas ta' kera fiż-żmien in kwistjoni, u allura ma huwa obbligat iħallas xejn lill-attur.

[2] Din il-pretensjoni ta' fatt ma taqbilx ma' dak dikjarat minn Giacomo Grech fit-Tielet Artikolu tat-testment pubblikat min-Nutar Pierre Attard fil-11 ta' Ġunju 2003 *('mill-kera dovuta lilu nofs hija dovuta lil Harry Cutajar'*, fol. 4)

L-unika xiehda mressqa mill-attur, u li tirrigwardja b'mod dirett it-talba tiegħu f'din il-kawża, hija x-xiehda tal-konvenut. Il-konvenut Eugenio Bartolo ddikjara fil-15 ta' Novembru 2016 li kien ilu aktar minn sentejn, bejn wieħed u ieħor, ma jirċievi l-kera mingħand is-subinkwilini ta' dan il-fond, għaliex kellu kwistjoni magħhom dwar xogħlijiet strutturali li huma pretendew li jagħmlilhom fil-fond, u hu rrifjuta minħabba li kien ġa magħruf li l-fond kien ser jiġi esproprjat mill-Gvern. Mitlub jivverifika meta l-aħħar irċieva l-kera, il-konvenut iddikjara li ma kellux mod kif jagħmel dan, għaliex l-unika notament li kellu kien fil-ktieb tal-kera miżmum mis-subinkwilini. Dan il-ktieb tal-kera baqa' ma ġiex eżibit, u l-attur ma talabx il-produzzjoni tiegħu.

Tohroġ b'hekk distinzjoni netta bejn żewġ fażijiet fiż-żmien li għalih l-attur qed jitlob il-ħlas tal-kera b'din l-azzjoni - il-perjodu minn Awissu 2013 sa Novembru 2014, u minn Novembru 2014 sa Novembru 2015. Il-konvenut eskluda b'ċertezza fix-xiehda tiegħu li rċieva kera għall-perjodu minn Novembru 2014 sa Novembru 2015, pero' ma għamilx dan fir-rigward tal-perjodu minn Awissu 2013 sa Novembru 2014.

Kwantu għall-aktar żmien riċenti, kif issottometta l-abbli difensur tal-konvenut fit-trattazzjoni orali, ma hemm ebda prova li l-ħlas sar, jew li l-ħlas ġie rifjutat, jew li ġie depożitat.

Fir-rigward ta' dan iż-żmien, id-difensur tal-attur argumenta li, anke jekk il-konvenut għażel li ma jirċevix il-kera, minħabba fil-kwistjoni tat-tiswijiet, jew għar-raġunijiet tiegħu, huwa ma jistgħax jippretendi li jċaħħad lill-attur minn sehmu mill-kera perċepibbli sempliċement għaliex kien iddeċieda li ma jinsistix għall-ħlas.

It-Tribunal pero' ma jaqbilx ma dan l-argument. Skond l-iskrittura datata Diċembru 1988, l-attur kien inkwilin tal-fond in kwistjoni, u sullokatur ma' Giacomo Grech tal-istess fond lil Roger Calleja. Roger Calleja rrikonoxxieh bħala sullokatur bl-istess skrittura, u bħala tali kellu jedd *in marte proprio* li jirċievi sehmu mill-ħlas tal-kera dovuta mis-subinkwilin. Bl-istess mod, kien fl-interess tal-attur li jżomm ruħu informat dwar l-andament tas-sullokazzjoni, il-ħlas tal-kera u l-kwistjonijiet l-oħra li kellhom

x’jaqsmu mat-tgawdija tal-fond. Wara kollox, bħala sullokatur, kellu l-istess drittijiet u obbligi daqs is-sullokatur l-ieħor Giacomo Grech, jew is-successur tiegħu, fil-konfront tas-subinkwilin. Mill-provi mressqa, inklużi s-sentenzi fil-proċedimenti preċedenti, it-Tribunal fehem li l-attur ma kienx jinvolvi jew jinteressa ruhu fl-andament tar-relazzjoni sullokatizja bejnhom u s-subinkwilin Roger Calleja, imma sempliċement jistenna l-ħlas ta’ sehmu mill-kera. Il-liġi trid li kull suġġett ikun viġilanti u jipprosegwi l-jeddijiet tiegħu b’diliġenza, fit-termini stabbiliti minnha. Is-suġġett pero’ jibqa’ ħieles li ma jagħmilx dan, bir-riskju li dik l-attitudni passiva ttellfu dawk il-jeddijiet, jew partijiet minnhom. F’dan il-każ, l-għażla tal-attur li jibqa’ passiv, u ma jinteressax ruhu fis-sullokazzjoni, ma tagħtih ebda dritt jippretendi li s-sullokatur l-ieħor (il-konvenut bħala suċċessur fid-dritt personali li kellu Giacomo Grech fuq dan il-fond) iħallsu sehmu mill-kera li, għal xi raġuni jew oħra, ma tħallsitx mis-subinkwilin.

Kwantu għaż-żmien ta’ qabel, huwa minnu li l-konvenut deher mhux ċert dwar id-data preċiża meta waqaf jirċievi l-kera mingħand is-subinkwilini ta’ dan il-fond. Pero’ t-Tribunal ma jemminx li l-konvenut ma kellux mod kif jivverifika meta attwalment waqaf jirċievi l-kera mingħand is-subinkwilini, meta jirriżulta li issa din il-proprjeta’ kienet ġiet tappartjeni lilu, wara li wiritha mingħand is-sid preċedenti Emmanuele Grech, filwaqt li fl-aħħar snin kellu diversi kwistjonijiet fuqha, kemm mas-subinkwilini minħabba fit-tiswijiet, u anke minħabba t-tehid tal-proprjeta’ mill-Gvern, u l-għoti tal-kumpens dwarha, fil-kwalita’ tiegħu ta’ sid. Ċertament, kieku l-konvenut ħa żball fl-indikazzjoni tal-perjodu ta’ sentejn qabel xehed bħala ż-żmien meta ma rċeviex kera, huwa seta’ faċilment talab il-produzzjoni tal-ktieb tal-kera miżmum mis-subinkwilini sabiex jipprova li effettivament ma rċeviex il-kera għaż-żmien kollu mertu ta’ din l-azzjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal iqis li t-talba attriċi ġiet pruvata biss għaż-żmien bejn Awissu 2013 u Ottubru 2014, ix-xahrejn inklużi, ossia b’kollox erba’ mija u sebgħa u ħamsin (457) jum.

Tenut kont li l-attur jgħid li ħalla sat-12 ta' Awissu 2015 biex jitlob il-ħlas lill-konvenut[3], u wkoll tan-nuqqas ta' prova meta effettivament kien sar dovut il-kera likwidat favur l-attur, fid-dawl pero' tar-relazzjoni kummerċjali tal-attur mal-konvenut, u l-awtur tiegħu Giacomo Grech, u ta' dak fuq deċiż dwar liema ħlas huwa effettivament dovut lill-attur, it-Tribunal jidhirlu li l-imgħax għandu jitqies li beda jgħaddi mill-1 ta' Novembru 2014 (**art. 1141(1)**, Kod. Ċiv.).

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut in kwantu l-istess eċċezzjoni hija konformi ma' dawk hawn deċiż, u tiċħadha għall-bqija, u konsegwentement tilqa' t-talba tal-attur limitatament għas-somma ta' elf, erbgħa u sittin Ewro, tnejn u ħamsin ċenteżmu (€1,460.52ċ), bl-imgħax legali mill-1 ta' Novembru 2014 sad-data tal-pagament effettiv.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

Avukat, Phyllis Aquilina LL.D.

ĠUDIKATUR

[3] Ara riferenza għall-ittra legali tat-12 ta' Awissu 2015 (fol. 18), mhix eżibita fl-atti