Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 871/2015/1

Harry Cutajar (appellat)

Vs

Eugenio Bartolo (appellant)

18 ta' Gunju, 2018.

Permezz ta' rikors li pprezenta fit-2 ta' Marzu 2017 l-attur appella mis-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-14 ta' Frar 2017 li biha, wara li t-Tribunal laqa' in parte t-talba tal-attur, ikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' elf erbgha mija u sittin ewro u tnejn u hamsin centezmu (€1,460.52), bl-imghax legali mill-1 ta' Novembru 2014 sad-data tal-effettiv pagament b'dan li kull parti thallas l-ispejjez taghha.

Fis-sentenza t-Tribunal qal:

"... ... ... omissis ... ...

*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, Gżira; (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 setghet 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).*[1]

… … … omissis … … … *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.*

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 ruħu 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 ruħu 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.

[1] 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)

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……."

L-aggravji tal-konvenut huma:-

i. L-oneru tal-prova li huwa rcieva l-hlas tal-kera pretiza mill-attur f'din il-kawza, kien spettanti lill-istess attur u certament mhux lilu, u dan in omagg ghall-principju *actor non probante reus absolvitur*. Isostni li galadarba l-attur ma ressaqx din il-prova, it-Tribunal messu cahad it-talba attrici.

ii. It-Tribunal kien zbaljat meta ddecieda li l-perijodu li ghalih il-konvenut ghandu jhallas kera huwa dak bejn l-1 ta' Awwissu 2013 u t-30 ta' Ottubru 2014, ghaliex lanqas hemm provi fl-atti li jiggustifikaw likwidazzjoni f'ammont ta' kera rapprezentanti l-imsemmi perijodu.

L-attur wiegeb b'risposta tal-20 ta' April 2017 u b'mod preliminari qal li l-appell hu null minhabba li l-ammont li llikwida t-Tribunal ma jaqbizx l-ammont ta' €1,500, u f'kull kaz l-appell ma sarx abbazi ta' wahda mir-ragunijiet li tissemma fl-Artikolu 8(2) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta. Kompla biex jargumenta li mhemmx bazi biex din il-qorti tiddisturba d-diskrezzjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar ghal dak li jirrigwarda l-apprezzament tal-provi.

Fl-udjenza tat-23 ta' April 2018 quddiem din il-Qorti, il-partijiet iddikjaraw li m' ghandhom xejn x'izidu mal-atti u l-appell thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Il-qort qrat l-atti.

Preliminarjament l-attur isostni li l-konvenut ma setax jappella mis-sentenza tat-Tribunal peress li s-somma li llikwida t-Tribunal hi inqas mis-somma ta' €1,500, u l-aggravji ma jaqghux taht wiehed mill-kazijiet kontemplati fl-Artikolu 8(2) tal-Kap. 380.

L-Artikolu 8(3) jipprovdi:-

"Ikun hemm ukoll dritt ta' appell fil-każijiet kollha ***fejn l-ammont in kwistjoni****, kalkolat skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3(2), jaqbeż elf u ħames mitt euro (€1,500)".*

Meta fit-2 ta' Marzu 2017 il-konvenut ipprezenta l-appell, il-materja dwar l-ammont in kwistjoni kienet ghadha miftuha. Dan peress li l-attur kien ghad ghandu dritt jappella mis-sentenza u jitlob riforma taghha fis-sens li l-ammont li l-konvenut kellu jhallas kien dak pretiz fl-avviz tat-talba (€1,890). Jekk fl-istadju li l-konvenut ipprezenta l-appell kellu jigi accettat li l-ammont in kwistjoni kien dak li gie kkundannat ihallas il-konvenut, ifisser li l-attur ma setax jappella hlief fil-kazijiet kontemplati fl-artikolu 8(2) tal-Kap. 380. Certament li dik ma kinitx il-posizzjoni korretta.

Pero' kif ghaddew l-ghoxrin jum mid-data tan-notifika tar-rikors tal-appell u l-attur ma pprezentax appell incidentali, l-ammont in kwistjoni kien zgur inqas mis-somma ta' €1,500 li tissemma fl-artikolu 8(3) tal-Kap. 380. Hu maghruf li bazat fuq l-appell tal-konvenut, din il-qorti ma tista' qatt tikkundanna lill-konvenut biex ihallas l-ammont pretiz fl-avviz tat-talba. Ghalhekk f'dak l-istadju l-ammont in kwistjoni sar dak li t-Tribunal ikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur. Ladarba dik is-somma hi taht l-€1,500, l-aggravji li jistghu jigu kkunsidrati minn din il-qorti jridu jkunu relatati ma' wiehed mill-kazijiet kontemplati fl-artikolu 8(2) tal-Kap. 380.

<u>Fatti</u>.

i. Permezz ta' skrittura privata li saret minn James Grech, l-attur u Roger Calleja kien inghad li Grech kien issulloka lil Roger Calleja il-fond Papa Mario, 24/25,

Sliema Road, Gzira. B'dik l-iskrittura gie ddikjarat li l-attur kien ukoll wiehed mis-sullokaturi.

ii. B'testment tal-11 ta' Gunju, 2003 Jimmy Grech halla lill-konvenut is-sehem tal-kera li ghandu dritt ghaliha t-testatur fir-rigward tal-imsemmi fond. Fih jinghad ukoll, *"it-Testatur jiccara illi mill-kera dovuta lilu nofs hija dovuta lil Harry Cutajar"*.

iii. B'sentenzi ta' din il-qorti fil-kawza **Harry Cutajar vs Eugenio Bartolo** (926/2009/1) tat-28 ta' Gunju, 2011 u tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fil-kawza **Harry Cutajar vs Eugenio Bartolo** (161/2013) tal-24 ta' Gunju 2015, il-konvenut gie kkundannat ihallas lill-attur sehemu mill-kera ghall-perjodi differenti.

iv. L-attur jippretendi l-hlas ta' sehemu mill-kera ghall-perjodu minn Awissu 2013 sa Novembru, 2015.

v. L-uniku xhud kien il-konvenut stess li qal, *"Nghid illi ili ma nircievi kera ghar-rigward tal-fond Papa Mario, 24/25, Sliema Road, Gzira zmien bejn wiehed u iehor* ***nahseb li ilni iktar minn sentejn****"* (seduta tal-15 ta' Novembru, 2016).

vi. It-Tribunal ghal Talbiet Zghar ikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' €1,460.25 bhala kera ghall-perjodu bejn **Awissu 2013 u Ottubru 2014**.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

Bla dubju l-ilment tal-appellant jirrigwarda l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Mill-artikolu 8(2) tal-Kap. 380 ma jidhirx li hemm appell fuq punt ta' fatt.

F'kull kaz hu minnu li min jallega jrid jipprova. Principju li ovvjament japplika wkoll fi proceduri quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Pero' principju iehor li japplika hu li quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar mhemmx htiega ghall-ahjar prova (ara artikolu 9).

Minn dak li xehed il-konvenut u wkoll is-sentenzi fuq imsemmija, mhemmx dubju li l-kera kienet qeghda tingabar mill-konvenut. Nofs dik il-kera hi dovuta lill-attur. Il-konvenut qal li kien jahseb li kien ilu ma jircievi l-kera, *"iktar minn sentejn"*. L-appellant argumenta li b'dawk il-kliem, *"wiehed facilment jista' jghid illi kien ilu ma jircievi kera ferm qabel bhal per ezempju almenu minn April 2014"*. Jista' jkun, pero gialadarba hemm provi cari li l-kera kienet tingabar mill-appellant, kien jinkombi fuqu li juri meta l-ahhar ircieva l-kera. Fatt li kif qal it-Tribunal kellu jkun maghruf lill-appellant.

Il-qorti tinnota wkoll kif per ezempju quddiem it-Tribunal l-appellant qal, *"l-esponenti qatt ma gabru l-allegata somma mill-pagatur taghha. Din giet depozitata taht l-awtorita tal-Qorti u sakemm iddum hekk depozitata certament li ebda pagament ma huwa dovut lill-attur"* (ara twegiba a fol. 22). Kien ovvjament il-konvenut li kellu jipprova li sar id-depozitu. Waqt is-smiegh tal-kawza rrizulta li l-kera ma gietx depozitata l-qorti (ara verbal tas-16 ta' Marzu, 2016).

Il-fatt li l-konvenut qal li kien ilu ma jircievi kera *"iktar minn sentejn"*, mhuwiex bizzejjed biex din il-qorti tikkonkludi li ma rceviex kera fil-perjodu bejn Awissu 2013 u Ottubru, 2014. Kien il-konvenut li kellu jghid kemm **"iktar"** zmien mis-sentejn (2015 u 2016) ma kienx ircieva kera. Ladarba ma qalx, ghandu jitqies li kien thallas il-kera ghall-perjodu msemmi.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

Anthony Ellul.