MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2011

Avviz Numru. 409/2009

Wheelers Vehicle Rentals Limited

Vs

Sabrina Mulligan (I.D. Card Nru. 126394M)

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat mis-socjetà attrici permezz ta' liema titlob li l-konvenuta tigi ikkudannata thallasha s-somma ta' erbat elef mitejn sebgha u erbghin Euro u sebgha u ghoxrin centezmu (€4,247.27) rapprezentanti kera ghall-flat Nru. 8, San Gwann Court, Naxxar Road, San Gwann, ghall-perijodu bejn l-1 ta' April u t-30 ta' Ottubru 2009, inkluz l-ammont ta' hames mija wiehed u disghin Euro u disgha u hamsin centezmu (€591.59) rapprezentanti arretrati ta' kontijiet tad-dawl u ilma ta' l-istess imsemmi flat mikri lill-konvenuta, bl-imghax legali dekoribbli mid-data tal-prezentata ta' l-Avviz sad-data ta' l-effettiv pagament u bl-ispejjez giudizzjarji, inkluzi dawk ta'

l-ittra legali datata 24 ta’ Settembru 2009, kontra l-konvenuta;

Rat ir-Risposta tal-konvenuta permezz ta’ liema teccepixxi li: (i) preliminarjament ma hijiex il-legittima kontradittrici tas-socjetà attrici u ghalhekk ghandha tigi libertata mill-osservanza tal-gudizzju; (ii) it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li fil-perijodu mill-1 ta’ April 2009 sat-30 ta’ Ottubru 2009 hi ma kenitx l-inkwilina tal-fond in kwistjoni u b’hekk ma hemmx hlas ta’ kera u arretrati dovuti ghal dan il-perijodu; u (iii) it-talbiet attrici ghall-perijodu mill-1 ta’ April 2009 sa’ l-1 ta’ Mejju 2009 ghandhom jigu michuda stante li kien hemm ftehim bejn is-socjetà attrici u l-inkwilin tal-fond li ma giex rispettat mill-istess socjetà attrici;

Semghet ix-xhieda ta’ Bartolomeo Caruana moghtija waqt is-seduta ta’ l-10 ta’ Gunju 2010[1] u x-xhieda ta’ Charmaine Micallef moghtija waqt is-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2010[2] u rat id-dokument esebit minn Charmaine Micallef markat bhala Dok. “CM1” a fol. 20 sa’ 23 tal-process;

Rat illi ghalkemm il-konvenuta kkontestat it-talba attrici hija ma ressiqtx provi in sostenn ta’ l-eccezzjonijiet taghha;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bl-azzjoni odjerna s-socjetà attrici titlob li l-konvenuta tigi kkundannata thallasha is-somma komplessiva ta’ €4,247.27 rapprezentanti arretrati ta’ kera ghall-flat Nru.8, San Gwann Court, Naxxar Road, San Gwann, ghall-perijodu bejn l-1 ta’ April 2009 u t-30 ta’ Ottubru 2009, u arretrati ta’ kontijiet ta’ dawl u ilma ghall-imsemmi flat mikri lill-konvenuta.

---

[1] Fol. 15 sa’ 18 tal-process.
[2] Fol. 24 sa’ 25 tal-process.

Mix-xhieda li ta Bartolomeo Caruana, rapprezentant tas-socjetà attrici, waqt is-seduta ta’ l-10 ta’ Gunju 2010, jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Il-konvenuta kriet il-flat Nru.8, San Gwann Court, Naxxar Road, San Gwann, verso l-kera ta’ €522.24 fix-xahar, inklzua l-VAT;
- Ghalkemm il-konvenuta hallset xi skadenzi ta’ kera, il-kera dovuta ghall-perijodu bejn l-1 ta’ April 2009 u t-30 ta’ Ottubru 2009, ammontanti ghal €3,655.68, baqghet ma thallsitx;
- Apparte l-kera hemm arretrati dovuti ghall-konsum ta’ dawl u ilma sat-22 ta’ Settembru 2009, ammontanti ghal €591.59 u arretrati ulterjuri ghall-konsum ta’ dawl u ilma sal-31 ta’ Ottubru 2009 ammontanti ghal €16.91, liema ammont ta’ €16.91 però jifformax parti mill-mertu tal-kawza in ezami;
- Bartolomeo Caruana kemm-il darba pprova jikkomunika mal-konvenuta sabiex jottjeni l-hlas dovut izda dan b’diffikultà kbira, u l-hlas baqa’ ma giex effettwat;
- Il-ftit drabi li Bartolomeo Caruana rnexxielu jikkomunika mal-konvenuta, hija kienet tghidlu li kienet ser tirritorna c-cavetta tal-flat u li dwar il-hlasijiet pretizi minghandha kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni xoghlijiet li kienet ghamlet fil-flat;
- Dawn ix-xoghlijiet, jekk fil-fatt saru, saru minghajr il-kunsens ta’ Bartolomeo Caruana u hu da parte tieghu dejjem esiga li mar-ritorn tac-cavetti jigu effettwati l-pagamenti dovuti;
- Ic-cavetta tal-fond qatt ma giet ritornata lura u s-socjetà attrici finalment hadet pussess tal-flat billi wzat l-*spare key* taghha. Ma kienx hemm kontestazzjoni u opposizzjoni da parte tal-konvenuta ghall-fatt li s-socjetà attrici regghet hadet pussess tal-flat Nru.8, San Gwann Court, Naxxar Road, San Gwann;
- Apparte Bartolomeo Caruana kien hemm ukoll Charmaine Micallef u Anna Caruana, entrambe impjegati mas-socjetà attrici, jigru wara l-konvenuta biex jottjenu l-hlas dovut lis-socjetà attrici;
- L-uniku ftehim li kien hemm bejn is-socjetà attrici u l-konvenuta fir-rigward tal-flat Nru.8, San Gwann Court,

Naxxar Road, San Gwann, kien il-ftehim ta’ lokazzjoni ta’ dan l-istess flat favur il-konvenuta; bejniethom ma kien hemm l-ebda ftehim iehor rigward dan il-fond partikolari.

Ix-xhieda ta’ Bartolomeo Caruana giet korroborata minn Charmaine Micallef, bint l-istess Caruana u accountant mas-socjetà attrici li, waqt is-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2010 kkonfermat li *s-socjetà attrici ghandha tiehu minghand Sabrina Mulligan l-ammont komplessiv ta’ €4,264.18. Dan l-ammont jinqasam bil-mod segwenti €3,655.68 rapprezentanti kera u €608.41 rapprezentanti dawl u ilma li ma thallsux minn Sabrina Mulligan. Il-kera li jiena semmejt hija dovuta ghall-perijodu bejn l-1 ta’ April 2009 u l-31 ta’ Ottubru 2009. Il-flat kien ilu okkupat minn Sabrina Mulligan mill-1 ta’ Marzu 2008 … Sabrina Mulligan dejjem hallset il-kera dovuta bejn l-1 ta’ Marzu 2008 u l-31 ta’ Marzu 2009. Hi ma bdietx thallas mill-1 ta’ April 2009. Il-ftehim ta’ lokazzjoni bejn is-socjetà attrici u Sabrina Mulligan ma kienx bil-miktub izda kien verbali. Jiena ma naqbilx ma’ dak li qed tikkontendi l-konvenuta jigifieri li l-ftehim ta’ lokazzjoni sar mal-kumpanija taghha, izda l-ftehim sar maghha personalment. … Konna kkomunikajna diversi drabi ma’ Sabrina Mulligan jew ahjar ippruvajna u dana kien permezz ta’ e-mails jew telefonati izda l-emails ma kienux jigu risposti u meta ncemplu fl-ufficcju taghha u kienet tirrispondina s-segretarja taghha, kienet tghidilna li hi jew ma kienetx tkun hemm jew inkella kienet tkun maqbuda f’meetings. Irrid nghid li darba kienet kellmitna Sabrina Mulligan dirretament. Meta jiena rnexxieli nkellem lil Sabrina Mulligan kienet qaltilna li stajt nigbor ic-cwievet u meta kont nistaqsiha ghall-pagament u anke lis-segretarja taghha hi kienet tghidilna li c-cwievet biss ghandha u mhux il-pagament ukoll. Bhala regola generali kif jghaddi x-xahar u l-pagament ma jigix effettwat konna ncemplu izda imbaghad f’dan il-kaz aktar ma beda jghaddi z-zmien aktar bdejt naghmel telefonati frekwenti u ta’ spiss. Ic-cavetta sa’ llum il-gurnata ghadha ma gietx ghandna. Sa’ fejn naf jiena din ic-cavetta lanqas ma giet depozitata l-Qorti. Ahna qatt ma rcevejna ebda dokument mill-Qorti li jghidilna li c-cwievet qeghdin hemmhekk*.

Il-konvenuta tilqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjoni preliminari li ma hijiex il-legittima kontradittirici tas-socjetà attrici u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, u b'zewg eccezzjonijiet fil-mertu fis-sens li t-talba attrici ghall-hlasijiet ghall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 2009 u t-30 ta' Ottubru 2009 hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex tul dak il-perijodu hija ma kenitx inkwilina fil-flat in kwistjoni u ghalhekk ma ghandhiex thallas ghal kera u arretrati ghal tali perijodu, u li t-talba attrici ghall-hlasijiet ghall-perijodu bejn l-1 ta' April 2009 u l-1 ta' Mejju 2009 ukoll hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex ghal dan il-perijodu kien hemm ftehim bejn is-socjetà attrici u l-inkwilin, liema ftehim però ma giex onorat mis-socjetà attrici.

Huwa principju assodat fis-sistema guridika nostrali li *huwa minnu illi l-oneru tal-prova jinkombi fuq minn jallega fatt u mhux fuq min jinnegah. Dan jghidu espressament l-Artikolu 562 tal-Kap.12. Tajjeb f'dan l-istadju li jigi precizat illi l-principju ta' l-oneru tal-provi ma jfissirx illi d-dimostrazzjoni tal-fatti kostituttivi tad-dritt pretiz trid tigi rikvata esklussivament minn provi offerti minn min huwa gravat b'dan l-oneru. Dan ghaliex dejjem jistghu jigu utilizzati elementi probatorji ohrajn akkwiziti fil-process, in kwantu fl-ordinament guridiku taghna jvigi l-principju li r-rizultanzi istruttorji jistghu jigu ottenuti bi kwalsiasi mod, anke indipendentement mill-inizzjattiva tal-parti, basta jikkonkorru flimkien u indistintament ghall-konvinciment tal-gudikant. Fil-verità xejn ma hu eskluz, lanqas l-uzu ta' prova fornita minn parti li kapaci tforni elementi favorevoli lill-kontro-parti. Konformement ma' dan il-kuncett hemm dak li l-****piz probatorju tal-konvenut in sostenn tal-eccezzjonijiet tieghu tinsorgi fih una volta l-attur minn naha tieghu jkun gab prova ta' fatt jew fatti li jsostnu l-bazi tat-talba tieghu. Dan ghaliex l-insufficenza jew in-nuqqas tal-prova tac-cirkostanzi dedotti mill-konvenut biex jikkumbatti l-pretensjoni attrici ma tiddispensax lill-attur mill-oneru li adegwatament jiddimostra l-legittimità u l-fondatezza tal-meritu tal-pretensjoni tieghu. Fil-kaz, imbaghad, li l-konvenut ma jikkuntentax ruhu bis-semplici kontestazzjoni generika ta' l-assunt ta' l-attur, u anzi jikkontrapponga difiza artikolata fuq fatti diversi minn dawk formanti l-***

bazi tad-domanda attrici, u dan tramite eccezzjoni sostanzjali, allura jinsorgi fih l-obbligu li hu wkoll igib il-quddiem prova dimostrattiva a sensu tal-Artikolu 562, s'intendi dejjem bil-konsegwenzjali relattiva f'kaz ta' prova insufficjenti jew insodisfacenti[3].

Fil-kaz in ezami s-socjetà attrici, tramite x-xhieda ta' Bartolomeo Caruana u Charmaine Micallef, wettqet l-oneru tal-prova impost fuqha *qua* attrici kreditrici u il-pretensjonijiet taghha fil-konfront tal-konvenuta jinsabu sodisfacentement stabbiliti. La s-socjetà attrici ssodisfat l-oneru tal-prova impost fuqha u l-konvenuta ghazlet li tikkontesta t-talbiet attrici b'eccezzjonijiet ben artikolati, fid-dawl tal-principju appena citat l-oneru tal-prova nqaleb ghal fuq il-konvenuta li kjarament kellha l-obbligu li tipprova dak minnha eccepit.

Dan l-oneru tal-prova impost fuq il-konvenuta però ma giex imwettaq minnha ghaliex ghalkemm fir-Risposta taghha sahqet li kull wahda mit-tlett eccezzjonijiet sollevati minnha kienet ser tigi ippruvata f'iktar dettal waqt is-smigh tal-kawza, dana ma sarx u ma tressqet ebda prova li b'xi mod tissosstanzja dak eccepit minnha u tichad jew ixxejn dak pretiz mis-socjetà attrici.

B'hekk la l-pretensjonijiet tas-socjetà attrici jirrizultaw sodisfacentement ippruvati u ma gewx minimament imxejna mill-konvenuta, jsegwi li t-talba attrici ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuta in kwantu mhux ippruvati, tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjetà attrici s-somma komplessiva ta' €4,247.27, bl-imghax legali dekoribbli mis-27 ta' Ottubru 2009, id-data tal-prezentata ta' l-Avviz, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri u ta' l-ittra legali datata 24 ta' Settembru 2009, jibqghu a karigu tal-konvenuta.

---

[3] Mario Mifsud v. Carmelo Mifsud, Appell Civili Nru. 1536/99, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Novembru 2003. Enfasi tal-Qorti.

< Sentenza Finali >

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