



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2012

Avviz Numru. 8/2008

Salvatore Vella

Vs

David Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Salvatore Vella fid-19 ta' Dicembru 2007, permezz ta' liema jitlob li David Azzopardi jigi kkundannat ihallsu s-somma ta' elfejn seba' mija u sittin Lira Maltija (Lm2,760), illum ekwivalenti ghal €6,429.07, rapprezentanti kera tal-fond 4, Azzopardi Flats, Sawmill Steet, Msida, u cioè tlieta u ghoxrin (23) skadenza ta' kera ta' mija u ghoxrin Lira Maltija (Lm120), illum ekwivalenti ghal €279.52, kull wahda, pagabbli kull xahar bil-quddiem; bl-imghax legali dekoribbli sad-data ta' l-effettiv pagament u bl-ispejjez giudizzjarji kontra l-istess David Azzopardi;

Rat ir-Risposta ta' David Azzopardi ipprezentata fil-11 ta' Frar 2008, permezz ta' liema jopponi ghat-talba attrici stante li: (i) it-talba ta' l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt; (ii) l-ammont mhux dovut; u (iii) l-ammont kif indikat fir-Rikors promotur huwa eccessiv;

Semghet ix-xhieda ta' l-attur moghtija waqt is-seduti tat-3 ta' Marzu 2009¹ u tad-29 ta' Novembru 2010² u rat id-dokumenti esebiti minnu waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu 2009 u markati bhala Dok. "SV1" a fol. 17 sa' 19 tal-process u Dok. "SV2" a fol. 20 tal-process, semghet ix-xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2009³;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attur jitlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallsu s-somma komplessiva ta' €6,429.07, ekwivalenti ghal Lm2,760, rapprezentanti tlieta u ghoxrin skadenza ta' kera bir-rata ta' €279.52, ekwivalenti ghal Lm120, il-wahda, pagabbli kull xahar bil-quddiem, ghall-kiri tal-fond 4, Azzopardi Flats, Sawmill Street, Msida. Il-konvenut jilqa' ghat-talba attrici bis-segwenti eccezzjonijiet: (i) illi it-talba ta' l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan kif jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza; (ii) li l-ammont pretiz mill-attur mhux dovut; u li (iii) fi kwalunkwe kaz l-ammont pretiz mill-attur huwa eccessiv.

Minn ezami tax-xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2009⁴, johrog car li l-bazi ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut essenzjalment hija dik tal-hlas tal-kera ghall-perijodu kollu pretiz mill-attur ghajr ghall-ahhar tlett xhur li, il-konvenut jammetti li ghadhom mhux imhallsa. In ezami l-konvenut iddikjara li *l-attur fl-avviz tieghu qieghed jitlob l-iskadenza ta' kwazi sentejn. Dan mhux minnu. Jiena nirrikonoxxi li ghandi naghtih biss ta' l-*

¹ Fol. 15 u 16 tal-process.

² Fol. 36 tal-process.

³ Fol. 22 sa' 25 tal-process.

⁴ Fol. 22 sa' 25 tal-process.

ahhar tlett xhur meta argumentajna u biddilli is-serratura⁵. F'dawk is-sentejn illi l-attur ighid li ghandi, kelli naghtih il-kera qatt ma ha xi passi legali kontra tieghi jew qalli bihom u in kontro-ezami kompli jghid fiz-zmien kollu li jiena domt nokkupa dak il-fond dejjem hallast il-kera, anke meta gamet il-kwistjoni tat-tfajla. Kif digà ghidt kien biss l-ahhar tlett xhur li ma hallastx⁶. L-attur kien jigi ghandi u kont naghtih il-kera. Ma kienx jigi ghalhekk imma kont niehu l-okkazzjoni u nhallsu.

Fid-dawl ta' l-ammissjoni tal-konvenut li l-kera ghall-ahhar tlett xhur mill-perijodu kollu pretiz mill-attur ghadha minnu dovuta lill-istess attur, necessarjament isegwi li huwa ghandu jhallas lill-attur is-somma komplessiva ta' €838.57, rapprezentanti appuntu tlett skadenzi ta' kera bir-rata ta' €279.52 il-wahda. Ghaldaqstant, l-iskadenzi ta' kera li huma in kontestazzjoni bejn il-partijiet kontendenti huma r-rimanenti ghoxrin skadenza pretizi mill-attur. Fir-rigward ta' dawn l-ghoxrin skadenza ta' kera l-konvenut jallega li l-istess gew minnu mhallsa u ghaldaqstant jippretendi li t-talba ta' l-attur ghall-hlas taghhom ghandha tigi michuda.

Huwa principju assodat fis-sistema guridika nostrali li *skond l-ordni logiku tar-regoli probatorji jinkombi lill-attur b'obligu u fl-ewwel lok illi jipprova b'mod adegwat l-allegazzjoni centrali tieghu illi l-konvenut huwa debitor tieghu. Sakemm dan ma jaghmlux il-konvenut jibqa' assistit mill-principju illi l-piz tal-prova huwa l-ewwel mixhut fuq l-attur. Huwa biss f'kaz illi l-attur ikun irnexxielu imqar "prima facie" jistabilixxi t-tezi tieghu illi imbaghad il-piz tal-prova jisposta ruhu ghal fuq il-konvenut. Kif jingad mill-Phipson "On Evidence" 11th Edition, para 103 "In civil cases the evidential burden may be satisfied by any species of evidence sufficient to raise a prima facie case". L-istess awtur jispiega wkoll illi r-regola "ei qui affirmat non ei qui negat incumbit probatio" "is adopted principally*

⁵ Sottolinear tal-Qorti.

⁶ Sottolinear tal-Qorti.

*because it is but just that he who invokes the aid of the law should be the first to prove his case*⁷.

Fid-dawl ta' dan il-principju ghalhekk, ghalkemm il-konvenut jikkontendi li huwa hallas lill-attur l-ghoxrin skadenza ta' kera mertu tal-kontestazzjoni, huwa l-attur li l-ewwel qabel kollox ghandu l-oneru li jipprova, imqar *prima facie*, li dawn l-ghoxrin skadenza ta' kera huma dovuti.

Fil-kaz in ezami l-Qorti hija sodisfatta li *prima facie* l-attur ghandu pretensjoni legittima fil-konfront tal-konvenut ghall-hlas tal-kera minnu pretiza. In effetti mill-provi prodotti jirrizulta inkontestat li l-konvenut kien jikri l-fond 4, Azzopardi Flats, Sawmill Street, Msida, minghand l-attur verso l-kera ta' Lm120 (illum ekwivalenti ghal €279.52) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem. Apparte l-fatt li l-attur esebixxa ftehim bejnu u il-konvenut datat 18 ta' Awwissu 2005⁸ in sostenn tal-pretensjoni tieghu, l-istess konvenut ikkonferma li *l-fond 4, Azzopardi Flats go Sawmill Street, Msida, huwa proprjetà ta' l-attur. Jiena u l-attur konna hbieb kbar, immorru ghand xulxin u kont krejt dan il-flat bir-rata ta' mija u ghoxrin lira fix-xahar. Ghamilna ftehim bil-miktub li kopja tieghu tinsab esebita minn fol. 17 sa' fol. 19 tal-process. F'dan il-ftehim jiena naghraf il-firma tieghi*⁹.

Stabbilit illi l-attur *prima facie* ghandu pretensjoni legittima fil-konfront tal-konvenut ghall-hlas ta' l-ghoxrin skadenza ta' kera in kontestazzjoni, l-oneru tal-prova necessarjament jisposta ruhu fuq il-konvenut li da parte tieghu ghandu jipprova b'mod sodisfacenti li dawn l-ghoxrin skadenza ta' kera in kontestazzjoni huma mhallsa kif minnu affermat.

Kif inghad mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Maltacom p.l.c. v. Kurt Galea Pace, Appell Civili Nru. 771/99** deciza fid-19 ta' Mejju 2004, il-

⁷ Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Civili Nru. 554/00 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Jannar 2003.

⁸ Dok. "SV1" a fol. 17 sa' 19 tal-process.

⁹ Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2009, fol. 22 sa' 25 tal-process.

piz tal-prova tal-pagament hu fuq id-debitur li jallegah. Prova din li hu jista' jaghmel b'kull mezz billi l-produzzjoni ta' ricevuta mhiex indispensabbli u jistghu jingiebu provi ohra.

Fil-kaz in ezami ricevuti għall-hlas tal-kera ma hemmx għaliex skont il-konvenut l-attur qatt ma hariglu ricevuti anke jekk jghid li kien jitolbu għalihom: *ircevuti qatt ma tani u kull meta kont nitolbu l-attur kien ighidli li kelli nafdah, aktar u aktar meta dejjem ghand xulxin. ... Mistoqsi kemm-il darba tlabt ircevuta minghand l-attur nghid illi nahseb li tlabtu erba' darbiet. Fil-bidu nett kont anke tlabt li naghmlu ktieb tal-kera izda l-attur ma riedx¹⁰.* Dan ifisser għalhekk illi huwa iktar impellenti għall-konvenut li jressaq prova ohra li sodisfacentement tikkonvinci lil din il-Qorti li l-ghoxrin skadenza ta' kera in kontestazzjoni verament thallsu minnu; prova però li fil-fehma tal-Qorti ma saritx.

Il-konvenut jghid li fil-maggor parti tad-drabi l-hlas tal-kera lill-attur kien isir fi flus kontanti imma jghid ukoll li *kien hemm xi zewg okkazzjonijiet jew tlieta li hallast permezz ta' cheque.* Madanakollu però dawn ic-cheques, li jekk xejn certament setghu jaghtu ferm iktar kredibilità lill-affermazzjoni tieghu li kemm dam jokkupa il-fond ta' l-attur dejjem hallas il-kera, ma gewx minnu esebiti fl-atti ta' dawn il-proceduri għalkemm dan seta' facilment isir. Il-konvenut jghid ukoll li t-tfajla li kien qieghed maghha dak iz-zmien gieli ratu jhallas il-kera lill-attur – *fiz-zmien kollu li jiena domt nokkupa dak il-fond dejjem hallast il-kera, anke meta qamet il-kwistjoni tat-tfajla. Kif digà ghidt kien biss l-ahhar tlett xhur li ma hallastx. L-attur kien jigi ghandi u kont naghtih il-kera. Ma kienx jigi għalhekk imma kont niehu l-okkazzjoni li nhallsu. Għal bidu li krejt il-post kont wahdi. Illum m'ghadnix bl-istess tfajla. Ir-relazzjoni taghna spiccat f'Awissu li ghadda. Sadakinhar kienet ghadha toqghod mieghi. Gieli ratni nhallas il-kera lill-attur...* - izda, hawn ukoll stranament il-konvenut ma ressaqx lil din it-tfajla bhala xhud biex tikkonferma dak minnu allegat. Mill-bqija, affermazzjonijiet ohra li għamel il-konvenut in

¹⁰ *Ibid.*

sostenn ta' l-allegazzjoni tieghu li l-ghoxrin skadenza ta' kera mertu tal-kontestazzjoni huma mhallsa, in verità ftit li xejn ghandhom rilevanza ghall-kaz in ezami.

Ghalkemm il-konvenut jipprova jattribwixxi certa *mala fede* lill-agir u l-azzjonijiet ta' l-attur kontrih, l-attur cahad l-allegazzjonijiet li saru fil-konfront tieghu u mill-gdid ikkonferma li l-konvenut huwa debitur tieghu ghal tlieta u ghoxrin skadenza ta' kera: *l-konvenut ghandu jhallasni arretrati ta' kera ta' sena u disa' xhur u dana bir-rata ta' Lm120 fix-xahar. Jiena kategorikament nichad li kelli niehu hlas ta' din il-kera b'mod iehor li huwiex flus kontanti*¹¹. Ghal din ic-cahda kategorika ta' l-attur, il-konvenut ma ressaq ebda prova ohra li tikkorobora dak minnu allegat u insinwat fil-konfront ta' l-istess attur, partikolarment il-*mala fede* ta' l-attur fl-agir tieghu kontra l-konvenut. Ai termini ta' l-Artikolu 532 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta *ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha, liema prova trid tirrizulta minn cirkostanzi univoci. "La prova della mala fede si deve desumere da circostanze ineluttabili ed affatto non equivoche"*¹². Fin-nuqqas ta' provi univoci ta' l-insinwata w allegata *mala fede* ta' l-attur fl-agir tieghu fil-konfront tal-konvenut, dak affermat u insinwat mill-konvenut jibqa' mera allegazzjoni minghajr ebda bazi fondata.

Biex ikompli jixhet dawl ikrah fuq l-attur, il-konvenut jsemmi wkoll li l-attur biddel is-serratura tal-fond li kien mikri ghandu: *jiena ddecidejt li nitlaq mill-flat u waqt li kont sejjer u qed ingorr l-affarijiet tieghi ghax gol-flat kelli hafna proprjetà, l-attur gie li biddilli is-serratura u ma kellix iktar access ghall-flat. Kien ghal habta tal-bidu ta' Frar 2008 illi l-attur biddel is-serratura*¹³. Però hawn ukoll il-Qorti ma tarax ir-rilevanza ta' tali fatt fil-kuntest ta' talba ghall-hlas ta' skadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti qabel dan l-incident, u liema fatt fi kwalunkwe kaz sehh fiz-zmien meta l-konvenut kien telaq mill-fond in kwistjoni.

¹¹ Xhieda moghtija mill-attur waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2010.

¹² John Calleja v. Carmelo sive Charles Degiorgio et, Appell Civili Nru. 833/97 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Marzu 2004.

¹³ Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2009, fol. 22 sa' 25 tal-process.

Kif osservat mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Andrew Dalli v. Michael Balzan noe, Appell Civili Nru. 187/90** deciza fil-31 ta' Jannar 2003, *fid-dibju u fin-nuqqas ta' ricevuta ghandha tipprevali l-presunzjoni li d-dejn ma thallasx, jekk ma jigix pruvat b'mezzi ohra li l-attur huwa sodisfatt.*

F'dan il-kaz il-Qorti ma hijiex affattu konvinta li l-ghoxrin skadenza ta' kera in kontestazzjoni gew imhallsa mill-konvenut lill-attur kif minnu allegat u dana billi, kif già iktar 'l fuq osservat, ma tressqet ebda prova sodisfacenti li tikkonferma dan il-pagament. B'hekk l-ghoxrin skadenza in kontestazzjoni wkoll ghadhom dovuti mill-konvenut lill-attur.

Minn dan kollu osservat, isegwi li l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut kontra it-talba ta' l-attur ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa' t-talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' €6,429.07, ekwivalenti ghal Lm2,760, rapprezentanti tlieta u ghoxrin skadenza ta' kera bir-rata ta' €279.52, ekwivalenti ghal Lm120, il-wahda ghall-kiri tal-fond 4, Azzopardi Flats, Sawmill Street, Msida, bl-imghax legali dekoribbli mill-11 ta' Frar 2008, id-data tal-prezentata tar-Risposta tal-konvenut, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----