QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 8 ta' Marzu, 2002 .

Citazzjoni numru : 89/1988G1(PC)

George Galea .

vs

Alfred Attard .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attur, wara li ppremetta :

Illi huwa kien kera lill-konvenut flat furnished u cioe' Flat numru wiehed (1) Comino Street, The Garden, Ghajnsielem, Ghawdex versu l-kera ta' zewg liri maltin (Lm2) kuljum u liema kera llum ntemmet izda l-konvenut ghad fadallu jhallas lill-attur l-kera ghall-perijodu ta' bejn 27 ta' Awissu, 1983 sat-12 ta' Mejju, 1986 fl-ammont globali ta' elf disa' mija u tnejn u tmenin lira (Lm1982) ;

Li nonostante d-diversi promessi ta' pagament l-konvenut baqa' ma hallasx .

Illi fil-fehma tal-attur l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet x'jaghti .

Li ghall-finijiet tal-artikolu mija sebgha u sittin (167) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili qieghed jigi hawn anness affidavit tal-attur nomine markat bhala dokument A .

Talab lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tghaddi ghas-sentenza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur u skond l-artikolu 167 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili ; u
2. Tikkundannah ihallas s-somma ta' elf disa' mija u tnejn u tmenin lira maltija (Lm1982) skond il-premess .

Bl-ispejjea komprizi u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata ta' din ic-citazzjoni sad-data tal-hlas effettiv kontra tieghu debitament imharrek bis-subizzjoni .

Rat id-Dikjarazjoni tal-fatti ta' l-attur minnu mahlufa .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa illi :

1. Huwa ma ghandu jaghti xejn lill-attur, George Galea dwar kera allegatament dovut minnu, anzi ghall-kuntrarju huwa ghandu jircievi minghand l-attur rifuzjoni ta' ammont ta' kera minnu imhallsa eccessiv lill-attur u ghall-istess fini sejjer jipprocedi b'rikors quddiem il-Borg tal-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna .
2. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut debitament guramentata.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur qed jitlob li jithallas tal-bilanc li huwa jallega li ghadu dovut minghand il-konvenut ghall-hlas ta' kera tal-appartament indikat fic-citazzjoni . Il-konvenut da parti tieghu jichad li ghad hemm xi bilanc dovut lill-attur . Ghalkemm il-kontendenti jaqblu fuq l-ammont globali li attwalment thallas lill-attur, u cioe' s-somma ta' tlett elef tliet mija u erba' liri maltin

(Lm3304), l-attur isostni li ghadha dovuta s-somma indikata fic-citazzjoni u cioe' elf disa' mija u tnejn u tmenin lira maltija (Lm1982), filwaqt illi l-konvenut isostni li hallas kull ma kien dovut, anzi hallas ukoll iz-zejjed, peress illi kellu mhallas sa l-ahhar tas-sena 1986, mentri l-attur rega' ha lura l-pussess ta' l-appartament in kwistjoni fit-12 ta' Mejju ta' dik is-sena .

Din hija ghalhekk kwistjoni ta' kredibilita' . F'tali cirkostanzi l-kompitu tal-Qorti huwa li tiddecidi liema miz-zewg verzjonijiet tal-partijiet hija l-aktar verosimili, u dana wara li tkun evalwat sewwa l-provi migjuba u d-dokumenti pprezentati . Skritturi ta' kera ma kienx hemm u lanqas qatt ma nghataw ircevuti . Dan in-nuqqas li jirrilaxxja rcevuti, George Galea jiggustifikah ghax jikkontendi li l-konvenut qatt ma kien regolari fil-hlas .

L-ikbar konflitt bejn il-kontendenti huwa dwar ir-rata tal-kera . L-attur jghid illi din kienet mill-bidu u baqghet sa l-ahhar zewg liri maltin (Lm2) kuljum, filwaqt illi l-konvenut jikkontendi illi ghalkemm ghall-bidu kienet tassew biz-zewg liri (Lm2) kuljum, wara li gibidlu l-attenzjoni li haddiehor fl-istess inhawi kien qed izomm bil-lira kuljum, u li ghalhekk huwa kien lest li ma jkomplix fil-kera, l-attur rriducielu r-rata ghal lira kuljum . L-attur jichad illi qatt kien hemm xi ftehim fejn accetta li ssir tali riduzzjoni, filwaqt illi l-konvenut ressaq biex tikkoroborah lill-mara tieghu, li pero' meta giet mistoqsija min kienu dawk li kienu qed izommu bir-rata ta' lira kuljum, m'gharfitx twiegeb bl-iskuza illi ma tiftakarx, ghax kien ghadda z-zmien .

Mart l-attur waqt id-depozizzjoni taghha pproduciet *note-book* fejn zewgha kien izomm il-kontijiet tan-negozju tieghu (Dok. LG a fol. 50), u dana wara li f'seduta precedenti kienet ippresentat kopja fotostatika tal-pagni mill-istess *note-book* li jindikaw fid-dettal bid-data u ammont rispettiv, il-pagamenti maghmula mill-konvenut (Dok. LG a fol. 40). Dawn in-notamenti jindikaw illi l-konvenut l-ewwel li dahal fl-appartament ta' l-attur kien fis-17 ta' Frar 1979 u hallas mitt lira (Lm100) bil-quddiem . In segwitu jidher li saru s-segwenti pagamenti ghal dik is-sena :

12.3.79:	Lm100
	Lm100
F'data mhix indikata:	85
28.9.79:	75

total ta' Lm460 ghas-sena 1979 meta l-ammont dovut u li jaqblu fuqu z-zewg nahhat, kien proprjament ta' Lm636 .

Ghall-elf disa mija u tmenin (1980) saru s-segwenti pagamenti :

15.2.80	Lm130
05.7.80:	200
07.8.80:	140
?.10.80:	150

total ta' sitt mija u ghoxrin lira maltija (Lm620) .

Ghall-elf disa mija u wiehed u tmenin (1981) saru s-segwenti pagamenti :

05.2.81:	Lm240
20.8.81:	200
f'data mhux indikata hallas b'katina d-deheb stmata:	Lm154

total ta' hames mija erba' u disghin lira maltija   (Lm594) .

Fl-elf disa mija tnejn u tmenin (1982) hallas is-segwenti :

22.2.82:	Lm300
30.8.82:	200

total ta' hames mitt lira maltija (Lm500) .

Fl-elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) hallas is-segwenti :

17. 2.83:	Lm200
13.10.83:	150

total ta' tliet mija u hamsin lira maltija (Lm350) .

Fl-elf disa' mija erba' u tmenin (1984) hallas erba mija u ghoxrin lira maltija (Lm420) fit-28.8.84, u fl-elf disa' mija u hamsa u

tmenin (1985), hallas tliet mija u sittin lira maltija (Lm360) fit-8.3.85 .

Imbaghad fl-ahhar hemm notament li l-konvenut hareg mill-flat fit-12.5.86 .

Dawn l-ammonti ndikati fin-notamenti ta' l-attur igibu flimkien total ta' : tlett elef tliet mija u erba' liri maltin (Lm3304) li huwa appuntu l-istess ammont li z-zewg partijiet jaqblu li thallas lill-attur .

Il-konvenut pero' jsostni illi dan l-ammont thallas bil-mod segwenti, skond ma jindika fid-Dok. AA. 1 (a fol. 89) :

Ghall-1979, f'zewg pagament ta' tliet mija u tmintax il-lira maltija (Lm318) l-wiehed, kkalkulati bir-rata ta' zewg liri (Lm2) kuljum, biex b'hekk igibu : Lm636 ;

imbaghad ghas-snin mil-1980 sal-1986 bir-rata ta' lira (LM1) kuljum li jgibu 365 x 7 = Lm2555 ;

u Lm113 ghall-kontijet ta' dawl u ilma li jgibu : LM113 ;

b'kollox total ta' Lm3304, proprju l-istess ammont indikat mill-attur . Imma kuntrarjament ghal dak indikat fin-notamenti ta' l-attur, il-konvenut isostni illi huwa l-pagamenti dejjem kien jaghmilhom bil-quddiem, fl-ahhar ta' Dicembru ta' kull sena, u li dejjem kien regolari fil-hlas . Bhala prova ta' dan esebixxa zewg *diaries* ghas-snin 1982 u 1985 (Dokti. AA. 3 u AA. 4), fejn hemm s-segwenti notamenti dwar il-hlas tal-kera :
(i) fid-*diary* ghall-1982 hemm notament bid-data tad-29 ta' Dicembru bil-kliem : "Also pay George Galea Lm365 for rent ." ; u
(ii) fid-diary ghall-1985, wara l-entry ghad-29 ta' Dicembru bil-kliem : "Pay George Galea Lm360 for the flat), u
(iii) parti minn kalendarju tal-1979 fejn fil-pagna ghal Dicembru hemm id-data tal-Milied imdawra b'cirku u n-naha ta' fuq hemm

notament : "Pay George Galea 365 pounds rent money for 1980 as agreed upon" (DokAA. 2) .

Biex jiggustifika l-ammont li indika bhala hlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma, l-konvenut esebixxa tliet kontijiet, tnejn intestati fuq l-attur (li ma jidhrux illi qatt thallsu) u iehor fuqu stess (a fol. 135-7) . Huwa jghid illi ghall-ewwel kien jaghti l-flus lill-attur ghal dawn il-kontijiet, imbaghad dan kien dawwar il-kontijiet ghal fuqu . Sinjifikanti izda illi l-kont a fol. 137 intestat lill-konvenut stess, jirrizulta li thallas fid-9 ta' Novembru 1983, u ghalhekk jidher illi ta' l-inqas f'xi zmien qabel dik id-data l-kontijiet kienu gia daru fuqu . Lanqas iz-zewg kontijiet l-ohra ma tant jimmilitaw favur dak li qed isostni l-konvenut f'dan ir-rigward . Dan ghaliex kieku kien minnu li l-kontijiet kien tassew qed ihallashomlu l-attur mill-flus li kien jaghtih ghal dan il-ghan, ma kien ikun hemm ebda raguni ghaliex l-istess kontijiet kellhom jispiccaw f'idejn il-konvenut u jibqghu mhux imhalsa !

Il-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi hija iktar propensa illi taccetta l-provi mressqa mill-attur . Dan ghaliex, filwaqt illi dejjem kien konsistenti fix-xhieda tieghu, l-attur kien ukoll f'posizzjoni jippresenta dokumentazzjoni ferm aktar ezatta mill-konvenut . In-notamenti tieghu jindikaw bi precizjoni kull pagament li sar mill-konvenut u d-data ta' meta jkun sar tali pagament . Kieku l-pagamenti kienu tassew daqstant regolari kif jikkontendi l-konvenut, ma kien ikun hemm ebda raguni ghall-attur li joqghod jivvinta u jaqsam l-istess pagamenti f'dati daqshekk sporadici u f'ammont dejjem differenti . Lanqas kellu ghalfejn jindika li darba minnhom il-konvenut hallas b'katina tad-deheb, u dan il-fatt qatt ma gie nnegat mill-istess konvenut . Di' piu in-*note-book* pprezentat minn mart l-attur jista' jitqies bhala ktieb tan-negozju, li fil-ligi dejjem huwa prova ta' dak indikat fih .

Hekk ukoll mill-istess ammonti imhallsa kif jidhru f'dan in-*note-book*, jirrizulta illi ghal diversi snin il-konvenut hallas ferm iktar minn dak li jippretendi li kellu attwalment ihallas, haga

inspjegabbli li kieku l-konvenut kien tenut ihallas biss bil-lira (Lm1) kuljum kif qed jippretendi .

Minn naha l-ohra kien ferm facli ghall-konvenut li, sabiex jaqbel perfettament ma’ l-ammonti dikjarati mill-attur bhala mhallsa lilu, kwazi sena shiha wara li giet esebita l-kopja fotostatika tal-pagni rilevanti minn dan in-*note-book*, ipprezenta *break-down* tal-pagamenti maghmula minnu (Dok. AA 1), minghajr ma indika ebda dati, fejn id-differenza fl-ammonti spjegaha bhala pagamenti ta’ kontijet ta’ dawl u ilma li kien ta lill-attur, u bla ma ssostanzja dawn l-istess pagamenti . Fix-xhieda tieghu tat-22 ta’ Novembru 1988 (a fol. 22), il-konvenut kien gia pprometta li jesebixxi notamenti dettaljati li qal li kellu dwar il-pagamenti kollha minnu maghmula lill-attur, imma dawn ghal xi raguni jew ohra baqghu qatt ma gew ipprezentati u ssodisfa ruhu semplicement bil-karta “Dok. AA. 1.” L-istess, in-notamenti fid-*diaries* ma huma xejn konvincenti . Jekk tassew il-pagamenti kienu jsiru regolarment fid-29 ta’ Dicembru ta’ kull sena, kif iridna nemmnu l-konvenut, ghaliex l-*entries* ma sarux proprju fl-ispazju riservat ghal dik id-data ?

Hekk ukoll il-kontradizzjoni fix-xhieda tal-konvenut . Ghalkemm ipproduca lil martu biex tixhed li kienet prezenti ghall-ftehim meta l-kera suppost li giet ridotta, huwa stess ma kienx cert minn dan : “*Jiena m’inix cert mija fil-mija li l-mara kienet prezenti meta sar il-ftehim tar-riduzjoni minn zewg liri ghal lira, izda probabilment kienet prezenti*” (a fol. 22) . L-istess fir-rigward ta’ l-epoka meta sar dan il-ftehim . Filwaqt illi fl-ewwel udjenza f’din il-kawza (13.7.88) stqarr illi r-rata ta’ zewg liri (Lm2) kuljum kellha tghodd ghall-ewwel sitt xhur biss (a fol. 7), sussegwentement biddel il-verzjoni u qal :

“*Il-ftehim kien illi l-kera kelli nhallasha bil-quddiem bir-rata ta’ zewg liri (Lm2) kuljum, u l-perijodu inizjali kien ghal zmien sitt (6) xhur . Izda x’hin skadew dawn is-sitt xhur marti kienet qed tistenna tarbija u allura kont ftehemt li jestendili l-perijodu ghall-ahhar tas-sena, kif fil-fatt gara . Meta skada dan il-perijodu,*

jigifieri sa l-ahhar tas-sena, konna ghamilna ftehim iehor, jiena u l-attur George Galea, illi jien nibqa' fil-fond, imma bir-rata ta' lira kuljum." (xhieda tat-22.11.88 a fol. 20) .

Fil-fehma tal-Qorti xi hadd li huwa konvint minn dak li qed jghid u li jrid jipperswadiha temmen il-verzjoni tieghu, m'ghandu jkollu ebda diffikolta' jiftakar sew dak li proprjament gara, u mhux joqghod ibiddel certi partikolaritajiet f'temp ta' ftit xhur . Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu l-konvenut jittenta jattakka l-kredibilita' ta' l-attur, ghax qal li biex jizgombra lill-konvenut mill-appartament in kwistjoni kellu jirrikorri ghall-Qorti, mentri fil-fatt kull ma ghamel kien li baghat jghidlu ma' l-Ispettur tal-Pulizija u mbaghad qabad sgassa u dahal . Din l-imprecizjoni, pero', li wara kollox m'ghandha xejn x'taqsam mal-kwistjoni dwar il-modalitajiet tal-kirja li kienet saret, m'ghandha teffettwa bl-ebda mod il-kredibilita' ta' l-attur dwar x'kienet tassew ir-rata ta' kera miftehma bejn il-kontendenti .

Ghaldaqstant, u peress illi rrizulta li din il-kirja bdiet b'effett mis-17 ta' Frar 1979 u ntemmet meta rega' ha l-fond f'idejh l-attur fit-12 ta' Mejju 1986, data li lanqas ma giet innegata mill-konvenut, jigi li l-konvenut kellu jhallas : Lm636 ghas-sena 1979,

Lm730	"	"	1980,
Lm730	"	"	1981,
Lm730	"	"	1982,
Lm730	"	"	1983,
Lm730	"	"	1984,
Lm730	"	"	1985, u
Lm264	"	"	1986; total ta' :

Lm5280.

Minn dawn jirrizulta li hallas Lm3304, u fuq dan l-ammont, kif inghad, jaqblu z-zewg nahat, u ghalhekk baqa' dovut lill-attur bilanc ta' : elf disa' mija u sitta u sebghin lira maltija (Lm1976), u cioe' sitt liri inqas minn dak dikjarat fic-citazzjoni .

Ghaldaqstant, u peress illi t-talba attrici tirrizulta gustifikata, b'din id-differenza minima ta' sitt liri, tiddecidi l-kawza billi, filwaqt

illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-istess talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elf disa' mija u sitta u sebghin lira maltija (Lm1976) rapprezentanti bilanc ta' hlas ta' kera ghall-appartament indikat fic-citazzjoni .

Bl-ispejjez u bl-interessi fuq din l-istess somma mill-prezentata tac-citazzjoni sad-data tal-pagament effettiv, kollox kontra l-konvenut .

(ft) Paul Coppini
Magistrat

(ft) Francis Attard
Deputat Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur
S8988G1(Pc)
2310