MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1255/1994/2

Carmel sive Brian Mangion
Vs
Mary Pace u zewgha Anthony Pace ghal kull interess li jista' jkollu; u Adrian Pace, binhom, ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Premess illi bi skrittura tal-1 ta' Lulju 1993 (Dok. A) l-attur kera minghand il-konvenuta Mary Pace l-appartament numru 3, Eagle Flats, Reid Street, Gzira, bil-kera u l-pattijiet indikati fl-istess skrittura, fosthom li l-kirja kienet ghal tnax il-xahar mid-19 ta' Lulju 1993 rinovabbli ghal perjodi ohra ta' 12 il-xahar basta il-kerrej ihallas il-kera puntwalment;

Premess illi l-konvenuti hadu il-pussess tal-imsemmi appartament b'diversi oggetti mobbli proprjeta' tal-attur li kienu jinsab fl-appartament imsemmi, billi biddlu s-serratura tal-bieb tal-istess appartament u infatti sussegwentement il-konvenuta kriet l-istess appartament lil terzi persuni;

Premess illi ghalkemm mitluba biex jirritornaw l-imsemmija oggetti mobbli li huma illegalment u abusivament impossessaw ruhhom minnhom kif qabel imsemmi, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi, dina l-Qorti ma ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-konvenuti impossessaw ruhhom abusivament u illegalment mill-oggetti mobbli proprjeta' tal-attur li kienu jinsabu fl-appartament numru 3, Eagle Flats, Reid Street, Gzira;

2. tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom fissat jirritornaw lill-attur l-oggetti mobbli kollha tieghu li kienu jinsabu fl-appartament fuq imsemmi kif qabel spjegat;

3. fin-nuqqas tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur il-valur tal-istess oggetti mobbli li kienu jinsabu fl-appartament imsemmi, liema valur ghandu jigi stabbilit jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi.

Bl-imghax u bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra tat-22 ta' Gunju 1994 kontra l-konvenuta li hi ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu fl-appartament minnu abbandunat, l-attur halla biss oggetti ta' ftit valur li l-parti kbira taghhom kienu ghar-rimi;

2. Ill fit-tieni lok wara l-abbandun fit-tul tal-appartament li qabel kien qed jokkupa l-attur ma jistax jitfa' r-responsabbilita' tal-oggetti li halla arbitrarjament, fuq is-sidien tal-istess appartament;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, mhemmx oggezzjoni li l-oggetti li baqa' u li ma hemmx ghar-rimi, jittiehdu lura mill-attur, minghajr ma' l-eccipjenti jbatu spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi permezz ta' skrittura privata datata 1 ta' Lulju 1993[1] l-attur kera minghand il-konvenuta Mary Pace il-fond numru 3 Eagle Flats, Reid Street Gzira versu l-kera mensili ta' Lm38 pagabbli mis-19 ta' Lulju 1993, ghal zmien sena, rinnovabbli awtomatikament ghal perijodi ta' sena "provided the rent is paid punctually …".

Fl-istess ftehim gie ukoll konvenut li l-attur huwa debitur fil-konfront tal-konvenuta fis-somma ta' Lm1,600 arretrati ta' kera riferibbilment ghall-perijodu li jestendi mis-19 ta' Marzu 1990 sas-19 ta' Gunju 1993, pagabbli b' rati mensili ta' Lm150. Ghalhekk skond din l-iskrittura l-attur kien obbliga ruhu versu l-konvenuta li jhallas is-somma ta' Lm188 kull xahar, rapprezentanti in parte kera dovuta u in parte akkont tal-arretrati ta' kera.

Illi wara li ghaddew erba xhur, l-attur waqaf milli jhallas kemm il-kera kif ukoll il-bilanc tal-arretrati dovuti minnu u kif obbliga ruhu li jaghmel. Rizultat ta' dan, il-konvenuta u binha, Adrian Pace, kienu ghamlu diversi tentattivi sabiex

[1] Fols.5-6

jikkomunikaw mal-attur, izda minghajr success; ghax kull meta marru jhabbtulu l-bieb tal-appartament mikri lilu, u dan f' hinijiet differenti tal-guranata, ma fetah hadd. Dawn il-konvenuti qalu li l-girien kienu qalulhom li l-attur ma kienx ghadu joqghod hemm u kien mar jghix San Gwann. Wara circa hames xhur, il-konvenuti kellhom suspett fondat li l-attur kien abbanduna l-kirja, stante wkoll li dana waqaf mill-pagamenti kemm tad-debitu tieghu kif ukoll tal-kera, izda baqa' fil-pussess tac-cavetta.

F' dan il-kwadru tal-fatti, il-konvenut Adrian Pace, flimkien ma zewg impjegati tieghu, wara li nforma lill-Pulizija, sgassa il-bieb tal-appartament, u skond hu l-fond kien jidher li kien abbandunat u kien hemm xi tjur fih, u diversi affarijiet ghar-rimi, bhala gaggeg, gallinari, spallieri u diversi ghotjen tad-wc. Il-konvenuti qalu wkoll li sabiex jizbarazzaw il-post mill-imbarazz giethom spiza ta' Lm40. Huma zammew xi affarijiet sabiex meta jitfacca l-attur jnewluhomlu.

Il-konvenuti spjegaw li l-attur kien ilu zmien twil ma jhallashom il-kera, u di fatti kellhom jaghmlu kawza l-Qorti, b' ezitu favorevoli ghalihom, sabiex l-attur jigi kkundannat jhallashom l-arretrati tal-kera dovuta. Izda, wara li saru d-debiti ricerki minn naha taghhom, irrizulta li l-attur ma kellhux flus fil-banek. F' dawn ic-cirkostanzi, il-konvenuta ddeciediet li tirrinnovalu l-kera purche' jsir ftehim mal-attur dwar il-modalita' tal-hlas tal-arretrati li lahhqu s-somma ta' Lm1,600. Peress li l-attur kien accetta, u di fatti ffirma l-iskrittura fuq indikata, hija regghet krietlu l-fond kif fuq indikat. Izda wara ftit xhur, l-attur baqa' inadempjenti fil-hlas.

Illi l-attur minn naha tieghu, filwaqt li ma kkontestax il-kontenut tal-iskrittura, sostna li huwa ma kienx abbanduna l-post imma kellu zewg residenzi: wahda tieghu fil-fond in kwisjtoni, u l-ohra San Gwann ghand il-habiba tieghu, fejn kien imur ta' spiss minhabba l-mard li kellu. Huwa sostna wkoll li dejjem kien hallas il-kera, izda, ghalkemm fix-xhieda tieghu tal-25 ta' April 1997 kien ipprometta li jesebixxi kopji tac-cheques relattivi, dan ma ghamlux kif

lanqas esebixxa ebda prova tal-pagamenti sostnuti minnu, bhal per ezempju, ricevuti jew ktieb tal-kera.

L-attur pprezenta lista ta' oggetti li huwa allega li kienu fl-appartament tieghu, u li qed jitlob li jigu ritornati lilu. Dawn l-oggetti jinsabu deskritti fl-elenku[2] esebit minnu, u valutati minnu fis-somma komplessiva ta' Lm4,239. Minn naha taghhom il-konvenuti qed jichdu li kien hemm dawn l-oggetti indikati mill-attur, u jsostnu li kull ma kien hemm kien imbarazz, u xi ftit affarijiet li zammewhom ghandhom biex jirritornawhom lill-attur. Fil-frattemp il-post inkera lil terzi persuni.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi din il-Qorti wara ezami tal-fatti hija propensa li taghti affidament ghal-versjoni tal-konvenuti u taccetta bhala veritiera t-tesi taghhom li huma kienu kostretti li jidhlu fil-fond proprjeta' taghhom bil-mod kif dahhlu, ghax genwinament hasbu li l-attur kien abbanduna l-fond. Konkluzjoni raggjunta minnhom wara li l-attur kien waqqaf ghal kollox il-pagamenti, u dan ghal diversi xhur, u inoltre wara li kienu ghamlu diversi tentattivi inutili sabiex jipprovawh isibuh. Inoltre il-girien kienu nformawhom li l-attur kien qed joqghod f' San Gwann, liema fatt kien gie ammess wkoll mill-attur.

Mill-banda l-ohra t-tesi tal-attur tfalli mill-lat tal-logika u tal-probabbilita'. Il-Qorti tosserva li huwa ferm, u ferm, improbabbli li l-attur kien adempjenti fil-pagamenti tieghu; fl-ewwel lok ghax hu ma prezenta ebda prova konkreta in propositu, u fit-tieni lok ghax huwa kontro sens li l-konvenuta tizgombra lill-attur 'il barra mill-fond jekk dan jkun qed jhallas il-kera attwali u l-arretrati ta' kera dovuta lilha; biex imbaghad tikrih lil terzi. Ghalhekk il-Qorti m' ghandha ebda dubbju, li kif l-attur ma hallas il-kera ghall-perijodu kollu fuq indikat, huwa xorta baqa' inadempjenti ftit xhur waqra li ffirma l-imsemmija skrittura.

[2] Prezentat fil-12 Novembru 2003 – Fol.185-187

Dan premess u kunsidrat il-Qorti wasslet ghall-konkluzjoni li l-attur ma kienx veritier fix-xhieda tieghu, u din il-Qorti ma thoss li mghandhiex taghtih affidament.

Illi jigi osservat li l-ewwel talba attrici hi fis-sens li din il-Qorti tiddikjara illi “il-konvenuti impossessaw ruhhom abusivament u illegalment mill-oggetti mobbli proprjeta’ tal-attur” li kienu jinsabu fl-imsemmi appartament. Ghalhekk jirrizulta car li din mhix kawz ta’ spoll rizultat tal-isgass kommess mill-konvenuti, izda kawza ghal-rifuzjoni ta’ oggetti mobbli appartenenti lill-attur li allegatament jinsabu fil-pussess tal-konvenuti.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-attur ma rnexxielux jipprova li l-oggetti indikati fil-lista minnu prezentata kienu fl-imsemmi fond, u li kienu ttiehdu mill-atturi. Kif fuq indikat din il-Qorti ma tistax tistrieh fuq il-kelma tal-attur, nuda u cruda minghajr xintilla ta’ prova sodisfacenti. Huwa minnu li l-konvenuti ma cahdux li zammew xi affarijiet ghandhom biex jikkonsenjawhom lill-attur, izda huma cahdu li kellu l-affarijiet indikati minnu. Huwa palezi li jinghad li l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-attur fuq l-istregwa tal-massima onus probandi ei qui dicit non ei qui negat, u ghalhekk huwa l-attur li kellhu jipprova sodisfacentement li dawk l-affarijiet fil-fatt kienu fil-fond tieghu, u il-konvenuti m’ ghandhom ebda obbligu li jipprovaw li l-oggetti ma kienux jezistu. L-attur baqa’ sokkombenti f’ din il-prova.

Illi rigward l-affarijiet li l-konvenuti zammew ghandhom, dawn sostnew li huma kienu zammewhom precizament sabiex jikkonsenjawhom lill-attur meta jitfacca, u ghalhekk ma kienx gustifikat li ttiehed azzjoni gudizzjarja kontra taghhom. Kien tort tal-attur li ma kienx qed jhallas il-kera u li allura ma kienx tfacca, li pogga lill-konvenuti fis-sitwazzjoni li, sabiex dawn jipproteggu l-interessi finanzjarji taghhom, dahhlu fil-fond biex ikun jistghu jergghu jikruh lil terzi persuni. L-attur ma jstax validament jippretendi li jibqa’ jzomm ghandu il-fond in eternum minghajr ma jhallas il-kera, multo magis fid-dawl tal-klawsola 2 tal-imsemmija skrittura li taghtih id-dritt ta’ rinovament awtomatika tal-kirja “provided the rent is paid punctually by the lessee”.

In vista tal-premessi konsiderazzjonijiet l-azzjoni odjerna mhijex gustifikata u t-talbiet attrici m’ ghandhomx jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi tichad l-ewwel talba attrici bl-ispejjez. Konsegwentement mhux il-kaz li din il-Qorti tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba.

< Sentenza Finali >

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