MALTA

COURT OF MAGISTRATES (MALTA)

MAGISTRATE DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Sitting of the 10 th November, 2009

Avviz Number. 27/2009

Lou Bondi

Vs

Richard Attard

Il-Qorti:-

Rat l-avvizipprezentat mill-attur nhar il-wiehed w ghoxrin (21) ta' Jannar 2009 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma t'erbat elef hames mija tlieta u hamsin euro u tnejn u disghin euro centesmu (EURO 4,553.92) ekwivalenti fi flus maltin ghal elf disgha mija hamsa u disghin lira Maltin (LM1,995) rapprezentanti bilanc ta' kera dovuta lilu tal-proprjeta li tinsab numru 15 Triq il-Gnien, Gharghur u dan skond ftehim ta' kera li huwa ffirma mieghu, liema somma sa llum ghada ma thallsitx minkejja li gie diversi drabi nterpellat sabiex ihallas u minkejja li diversi drabi rrikonoxxxa w accetta li l-istess somma hija dovuta minnu w ghalhekk din is-somma hija dovuta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ngunt in subizzjoni.

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa s-segwenti:-

1. L-ammont mitlub mhux dovut kif ser jigi rpruvat waqt is-smiegh.

2. Bla pregudizzju, l-ezitu ta' din il-kawza huwa wiehed akkademiku biss stante li l-eccipjenti ghandu mahrug kontra tieghu ordni t'iffrizar taht il-kapitolu 101 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar it-8 ta' Lulju 2008 xehed l-attur **Lou Bondi** w ikkonferma li huwa kien kera l-proprjeta tieghu numru 15 fi Triq il-Gnien, Gharghur lill-konvenut u dan meta l-konvenut kien jokkupa l-kariga ta Direttur tal-Public Broadcasting Services. Jispjega li l-post kellu jinkera ghal perjodu ta' tlett snin. Jghid li huwa kellu kuntratt mal-konvenut, izda dan ma jinsabx fil-pusess tieghu ghaliex meta biddel ir-residenza tieghu, dan id-dokument intilef. Huwa esebixxa biss l-abboz tal-kuntratt li ma kienx finali li gie mmarkat bhala Dok. 'Z'. Jispjega li l-kirja bdiet mis-sena 2004 u kellha tispicca fis-sena 2007. Dan nonnostante pero, l-konvenut evaka l-post fis-sena 2008. Jghid li ghall-ewwel sena, l-konvenut kien ihallsu kera ta' LM175 mensilment, fit-tieni sena hallsu LM185 mensilment u fit-tielet sena hallsu s-somma ta' LM195 mensilment. Fir-raba sena l-konvenut baqa' fil-fond u kien ihallas is-somma ta' LM195 fix-xahar. Jghid li l-pagamenti xejn ma kienu regolari, pero peress li kellu fiducja fil-konvenut, kien jaccetta kull hlas li kien isir u dan kien jitnaqqas mill-ammont dovut.

Ikkonferma pero li aktar ma beda jghaddi z-zmien aktar beda jaqa' lura. Huwa esebixxa *email* li giet immarkata bhala Dok. 'LB' li tindika kif l-konvenut waqa' lura fil-pagamenti. Huwa beda jibghatlu *reminders* kull xahar kif jirrizulta mill-*emails* li gew esebiti w immarkati b'mod komplessiv bhala Dok. 'LB 1'. Jikkonferma li l-ammont

lahaq is-somma mitluba fl-avviz ta' LM1995. Huwa kkonferma li pendenti dawn il-proceduri l-konvenut ma ghamel l-ebda hlas w ghalhekk din is-somma ghadha dovuta fl-intier taghha. Huwa esebixxa *email* mibghuta mill-konvenut li fiha jghid li verament kien ser jitlaq mill-fond, pero qabel ma jitlaq kien ser ihallsu ta' dak dovut minnu. Dan hu konfermat bl-*email* esebit w immarkat bhala Dok. 'LB 2'.

Jelabora u jghid li sussegwentement l-konvenut tressaq il-Qorti u gie akkuzat bi traffikar ta' droga w ghalhekk ma griex warajh biex jithallas, ried jaghtih ftit cans izda xorta xtaq li jithallas. In segwitu huwa rcieva *email* minghand il-konvenut datata hamsa w ghoxrin (25) ta' Settemrbu 2007, fejn fiha stqarr li ma kienx f'posizjoni li jikkometti ruhu ghal *fixed payment programme* w ghalhekk ha passi ghaliex il-konvenut baqa' ma hallasx.

Jghid li huwa mhux qed jitlob il-kera tal-ahhar xahar peress li meta l-konvenut dahal fil-fond, kien hallas *deposit* ekwivalenti ghal xahar kera.

Illi nhar is-6 ta' Ottubru 2009 xehed il-konvenut **Richard Attard** w ikkonferma li verament kien kera il-fond numru 15 fi Triq il-Gnien, Gharghur minghand l-attur u dan ghal perjodu ta' ftit anqas minn tlett snin, ghalkemm kuntratt tal-kirja effettiva qatt m'inghata minghand l-attur u lanqas ricevuta tal-kirjiet li hallas. Qal li kien hemm xi zmien meta xtaq jixtri din id-dar pero kien irrizultalu li kien hemm xi partijiet ta' din id-dar li kienu inbnew minghajr il-permess tal-MEPA u ma ftehmux fuq il-prezz.

Jghid li l-ewwel darba li sema' li kellu jaghti lill-attur, kien meta rcieva l-ittra ufficcjali. Normalment kien ihallas lill-attur permezz ta' *cheque* li kien johrog f'isem Where's Everybody. Qal li pero kien jaf li kellu arretrati xi jhallas mal-attur, izda ma kienx jaf kemm kienu jammontaw. Jaqbel li effettivament ghandu jaghtih xi flus, izda mhux fl-ammont li qed jigi reklamat. Huwa pprometta li jesebixxi l-prospett u l-ircevuti li kellu f'idejh, pero dan qatt ma sar.

Illi l-konvenut ma ressaq l-ebda prova ohra 'n sostern tal-eccezzjonijiet tieghu.

Ikkunsidrat:-

Illi f'din il-kawza l-attur qed jitlob lil Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallsu l-ammont ta' flus imsemmija fir-rikors promotur bhal arretrati ta' kirja.

Il-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu jghid li l-ammont dovut huwa eccessiv u fit-tieni lok ghandu impediment legittimu li jhallas peress li huwa mahkum b'ordni tal-iffrizar mahruga ai fini tal-Kapitolu 101 tal-Ligijiet ta' Malta.

Issa, hi fil-fatt gurisprudenza pacifika li min jallega l-pagament, ghandu jipprovah ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti (**Vol.XL1X p11 p 776**). Fid-dubbju u fin-nuqqas ta' ricevuta, ghandha tipprevali l-presunzjoni li d-dejn ma thallasx (**Vol.XXXV11 p1 p 525**), jekk ma jigix ppruvat – (kif del resto ma sarx f'dan il-kaz) – b'mezzi ohra li l-attur huwa sodisfatt (**Vol. XXXV p 111 p 604; <u>Desmond Mizzi noe vs Patrick Filletti pro et noe</u>**, Appell 28 ta' Jannar 2000).

Naturalment, is-socjeta attrici li tallega d-debitu, ghandha fl-ewwel lok u dejjem, l-obbligu li tipprova l-kreditu minnha vantat, inkella fin-nuqqas li taghmel dan, jibqa jimpera l-principju '*actor non probante reus absolvitur'.*

Kif gie ritenut fis-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc nhar is-sitta w ghoxrin (26) ta' Jannar 1976 fl-ismijiet **<u>Avv. John Buttigieg noe vs Joseph Porteli noe</u>**

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

Ma hemmx dubbju li l-oneru tal-prova tad-debitu jibqa fuq is-socjeta attrici mill-bidu sa l-ahhar tal-kawza, ghax hi

qed tallega d-debitu u kulhadd ghandu jipprova l-allegazzjoni tieghu.

Kif gie ritenut fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-sebgha w ghoxrin (27) ta' Mejju 1970 fl-ismijiet **Manuel Zerafa vs Nazzareno Muscat Scerri** u konfermat fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri per Onor. Imhallef Philip Sciberras) nhar id-dsatax (19) ta' Mejju 2004 fl-ismijet **Maltacom p.l.c vs Kurt Galea Pace**

"*F'kaz ta' konflitt serju bejn il-kontendenti fuq il-provi nkombenti rispettivament lilhom, cioe l-attur l-esigibilita' u l-konvenut is-soluzzjoni tad-debitu, in-nuqqas tat-tieni ma tikkolmax il-lakuna probatizja tal-ewwel u jibqa dejjem jimpera l-principju actore non probante reus absolvitur. L-attur li jallega d-debitu ma jistax jiskarta l-oneru tieghu fuq il-principju l-iehor reus in excipiendo fit actor, ghax jerga jinghad***,** *l-oneru centrali tal-akkuza jiqa' fuqu. Altrimenti f'kull kaz ta' konflitt ikun facli ghall-attur jirbah avolja l-Qorti tibqa sospiza fi stat ta' dubju jekk hemmx debitu."*

Il-Qorti m'ghandhiex dubbju li verament id-debitu kien dovut mill-konvenut kif qed jippretendi l-atturi, u dan ghaliex fil-fehma taghha, rnexxilu jipprova li d-debitu kien dovut fis-somma ndikata fl-avviz, primarjament mix-xhieda tieghu, li ma gietx kontestata, anzi sa certu punt, konfermata mill-konvenut stess.

Il-konvenut stess jghid jaf li kellu arretrati ta' kera mal-attur, pero ma kienx jaf f'liema ammont. Jghid ukoll li kellu jesebixxi prospett dettaljat, izda dan ma ghamlux.

Illi ghalhekk, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddubita lill-attur, molto piu in vista tal-fatt li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova kuntrarja.

Illi ghalhekk, is-somma msemmija fir-rikors promoter, hija dovuta mill-konvenut lil-attur.

Dwar it-tieni ecezzjoni tal-konvenut, li huwa jinsab f'posizzjoni mpossibli li jghamel il-pagament, ghaliex

jinsab mahkum b'Ordni t'Iffrizar mahruga ai termini tal-Kapitolu 101 tal-Ligijiet ta' Malta, jinghad li l-istess Kapitlu jipprovdi x'ghandu jsir sabiex jithallas buona fide debitur w ghalhekk il-konvenut ghandu jadopera dik il-procedura.

Ghaldaqstant, il-Qorti tiddikjara li verament il-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' erbat elef hames mija tlieta u hamsin euro u tnejn u disghin euro centesmu (EURO 4,553.92) lill-attur.

Bl-ispejjez u bl-imghax skond il-ligi jithalsu mill-konvenut.

< Final Judgement >

--------------------------------END--------------------------------