MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1076/2012

Massih Massihnia

vs

Stivala Properties Limited

Michael Stivala

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tas-26 ta' Ottubru 2012 li jghid hekk:

Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat it-13 ta' Mejju 2012 l-attur kera minghand is-socjeta konvenuta l-proprjeta ossia showroom li kien jismu "Homespace Showroom" u li qieghed fl-indirizz 122, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera, u dana taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet citati fl-iskrittura relattiva, kopja ta' liema qed tigi mmarkata bhala Dok. "A"

kompriz l-ghoti ta' depozitu fl-ammont ta' tlett elef euro (€3,000) mill-attur lis-socjeta konvenuta kontestwalment mal-ezekuzzjoni tal-ftehim lokatizzju u minn liema fond l-attur kien jiggestixxi l-kummerc;

Illi nonostante li l-attur kien gja hallas il-kera dovuta sal-31 ta' Jannar 2012, fil-jum tat-23 ta' Jannar 2012 ghall-habta tas-5.45 ta' wara nofsinhar il-konvenut acceda fil-fond mikri lill-attur u b'mod ghall-kollox klandestin biddel is-serraturi tal-istess fond u wara li ma ppermettix aktar lill-attur li jidhol fil-fond precitat mikri lilu approprja ruhu b'mod indebitu mill-oggetti mobbli li kienu jinsabu fl-istess fond u li huma indikati fuq l-elenku hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B";

Illi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-tratazzjoni tal-kawza odjerna l-valur komplessiv ta' l-imsemmija oggetti indikati fuq l-elenku hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B" kien jammonta ghas-somma ta' ghaxart elef disgha mija u hamsa u ghoxrin euro (€10,925.00);

Illi noltre l-oggetti indikati fuq l-elenku hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B" l-konvenut ukoll approprja ruhu (mod indebitu minn album ta' ritratti li kien fih ir-ritratti tal-familja tal-attur, VAT receipt book mahrug mid-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud lill-attur, il-kotba tal-kummerc tal-attur u anke diversi catalogues ukoll appartenenti lill-attur;

Illi oltre dan fit-tmiem il-lokazzjoni precitat il-konvenuti naqqsu milli jirritornaw d-depozitu ta' tlett elef u tlett mitt euro (€3,300.00) lilhom moghti a tenur tal-imsemmi kuntratt (Dok. "A");

Illi noltre dan, peress illi l-attur kien gja hallas il-kera dovuta sal-31 ta' Jannar 2012 u peress illi l-attur gie spussessat mill-fond lilu mikri fit-23 ta' Jannar 2012 gie li l-konvenuti jew min minnhom ghandhom jirrimborsaw lill-attur b'ammont ekwivalenti ghal tmient ijiem kera cioe li jammonta ghas-somma ta' erba’ mija u erbghin euro (€440.00);

Illi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-tratazzjoni tal-kawza odjerna dan l-agir precitat ikkawza danni lill-attur u ghal liema danni huma responsabbli l-konvenuti jew min minnhom;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghalhiex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni:

1) Tiddikjara li l-attur sofra danni attur u ghal liema danni huma responsabbli l-konvenuti;

2) Tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jirritornaw lill-attur il-precitati minn album ta' ritratti li kien fih ir-ritratti tal-familja tal-attur, VAT receipt book mahrug mid-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud lill-attur, il-kotba tal-kummerc tal-attur u anke diversi catalogues ukoll appartenenti lill-attur u fin-nuqqas jhallsu lill-attur il-kumpens lill-xieraq li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tillikwida;

3) Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur minhabba l-fuq premess; u

4) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-attur id-danni hekk likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez u bl-imghax mit-23 ta' Jannar 2012 sal-hlas effettiv kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-attur skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament Michael Stivala personalment ma ghandu ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

2. Illi preliminarjament l-kompetenza tal-Qorti billi skond il-ligi kull kwisjoni n-konnessjoni ma' kirja hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-fatt l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali".

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost mhux minnu li Michael Stivala acceda fil-post kif allegat fir-rikors u lanqas hu minnu li l-esponent approprja ruhu minn xi oggetti mhux tieghu.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost mhux minnu li s-socjeta Stivala Properties Limited u jew Michael Stivala ghandhom jaghtu xi ammont lil attur in konnessjoni ma' din il-kirja.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-ewwel eccezzjoni dwar il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti giet deciza b’sentenza parzjali tat-2 ta’ Lulju 2013;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-attur kellu kuntratt ta' kera tal-fond 122 Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera skond skrittura iffirmata fit-13 ta' Mejju 2012 bejnu u s-socjeta konvenuta rapprezentata min Michael Stivala liema kirja kienet ghal perjodu ta' erba' snin.

Jidher bhala fatt illi l-attur ma baqax fil-pussess tal-fond fit-23 ta' Jannar 2012 billi skond hu gie spossessat mill-imsemmi fond ghax inbidlet is-serratura. Is-socjeta konvenuta tammetti biss illi l-kirja llum hi terminata (ara verbal tat-8 ta' April 2013). L-attur iddikjara li l-bdil tas-serratura sar min hames persuni fosthom Carlo Stivala u la baqghalu access ghal fond u anqas ghall-affarijiet kollha li kellu fil-fond. Zied li Carlo Stivala u l-persuni l-ohra dahlu fil-fond minn bieb iehor f'kuridur b'access ghal hanut mikri lilu.

L-attur mhix qed jikkontesta t-terminazzjoni tal-kirja per se izda qed jitlob id-danni sofferti. Dawn id-danni jikkonsistu fl-oggetti kollha li kellu fil-fond u li ttiehdu mill-konvenuti jew min minnhom; ir-ritorn tad-depozitu ta' €3,300 moghti lis-socjeta attrici a bazi tal-ftehim ta' kera; il-hlas lura tal-kera mhallsa zejda tal-iskadenza sal-31 ta' Jannar 2012 peress illi gie effettivament privat mit-tgawdija fit-23 ta' Jannar 2012.

Kontra din il-pretensjoni gie eccepit fl-ewwel lok illi Michael Stivala personalment ma ghandu ebda relazzjoni guridika mal-attur. Din trid tigi trattata fl-ewwel lok.

Nuqqas ta' relazzjoni guridika ma' Michael Stivala

Hu fatt illi Michael Stivala iffirma l-iskrittura tal-kera mal-attur pero hu deher fl-iskrittura f'isem u in rapprezentanza ta' Stivala Properties Limited biss. Kwindi kull talba tal-attur naxxenti mir-relazzjoni purament kontrattwali ta' kera cioe l-hlas lura tad-depozitu u hlas zejjed ta' kera ghandha tigi ezercitata kontra l-istess Stivala Properties Limited u mhux diretta lejn Michael Stivala personalment li ma assuma ebda obbligu personali fuq il-kirja. In kwantu

ghar-responsabilta mhix kontrattwali naxxenti mit-talba attrici dwar l-approprjazzjoni indebita tal-mobbli appartenenti lilu, din tista' titmexxa kontra terz personalment anki jekk mhux imqabbad mill-istess socjeta li kriet il-fond. Pero f'dan il-kaz l-istess attur b'mod ripetut fix-xiehda tieghu isostni illi fil-gurnata li gie sprossessat mill-pussess tal-fond ra lil Carlo Stivala fil-fond flimkien ma' persuni ohra skonoxxuti u mhux lil Michael Stivala. Fl-ebda hin ma jissemma' Michael Stivala bhala partecipi fl-allegat tehid bla permess tal-oggetti appartenenti lil attur.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi Michael Stivala gie mharrek personalment inutilment f'dawn il-proceduri billi ma ghandu ebda relazzjoni kontrattwali jew extra kontrattwali mal-attur.

Ghalhekk l-eccezzjoni ta' Michael Stivala hi ben fondata u ghandha tigi milqugha.

Mertu

L-attur jixhed illi fit-23 ta' Jannar 2012 hu ghalaq il-hanut tieghu bhas-soltu u xi ftit tal-hin wara rega' irritorna ghax kien nesa l-computer. Induna li fil-hanut kien hemm Carlo Stivala u rgiel ohra. Hu ma affrontahomx izda minflok mar ghal siehbu Peter Sullivan. Meta rritorna ma kien hemm hadd fil-hanut pero ma setax jidhol fil-hanut ghax is-serratura kienet inbidlet. Issejjhu l-pulizija fejn setghu jaraw li s-serratura kienet inbidlet u l-ghamara fil-hanut kienet giet imcaqilqa. Hu talab ir-ritorn tal-oggetti li hu elenka u stima li baqghu fil-hanut permezz ta' ittra legali pero dawn ma gewx ritornati. Hu talab ukoll ir-rimbors ta' kera zejda li lahaq hallas sal-iskadenza u d-depozitu li kellu fil-bidu tal-kirja. Fil-kontroezami hu xehed pero illi meta gew il-pulizija l-affarijiet tieghu kienu ghadhom fil-hanut pero l-ghada siefer u meta gie lura sab li l-hanut kien gie svujtat, pero ma jafx min kien li hadhom, fizikament. Hu cahad li l-kirja kienet giet terminata bi ftehim jew li wera l-intenzjoni li jitlaq.

Peter Sullivan, sieheb l-attur jixhed li l-attur mar ghandu Santa Venera u xi nofs siegha wara billi kien halla l-computer fil-hanut talbu jwasslu lura. Meta waslu fejn il-hanut indunaw li s-serratura kienet inbidlet u ma setghux jidhlu u cemplu l-ghassa.

Carlo Stivala, manager ta' Stivala Properties Limited xehed illi l-attur xtaq jittermina l-kirja u tah il-permess jidhol fil-hanut ma' terzi biex ikun jista' jiehu l-fond. Fil-fatt sab inkwilin gdid u ghalkemm ftihem mal-attur li l-kirja tigi terminata fl-ahhar ta' Jannar 2012, l-attur kien ikkuntattjah li xtaq jiltaqa qabel ghax ried isiefer. Fil-fatt iltaqghu fit-23 ta' Jannar 2012, ra l-istat tal-proprjeta, hadu reading tad-dawl u ilma u l-attur tah ic-cwievet u anki l-password tal-alarm. Il-hanut kien battal, pero kien fadal xi kaxxi vojta u mbarazz iehor li ried li jbattal qabel jidhol l-inkwilin il-gdid. Ftiehem li jiltaqa' xi siegha wara l-ufficju tal-kumpanija biex isir it-termination agreement u jitnaqqsu penali ghal pagament tardiv tal-kera u hlas ta' xi kont tad-dawl u ilma mid-depozitu li l-kumpanija kellha f'idejha. Meta ltaqghu u saru l-konteggi rrizulta li l-attur kien debitur b'xi €800. Meta ra hekk, l-attur ma ffirmax it-termination agreement u telaq il-barra, u x-xhud ma sema' xejn aktar minghandu. Cahad li l-attur halla xi oggetti fil-hanut.

Il-pulizija PS 1176 Kurt Zahra prodott mill-attur ma kkontribwixxa xejn ghal vertenza billi d-data indikata lilu tar-rapport tal-izgass fit-tahrika giet indikata bhala 10 ta' Frar 2012 u mhux 23 ta' Jannar 2012 kif jixhed l-istess attur.

Konsiderazzjonijiet li johorgu minn din ix-xiehda

Hu principju bazilari tal-provi illi min jallega fatt li jwassal ghal talba specifika irid jipprova dak il-fatt b'mod li jikkonvinci lil Qorti li dak il-fatt sehh.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi** (App Inf 12/04/ 2007) sar riassunt tal-posizzjoni nostrana dwar il-materja tal-provi. F'dik il-kawza gie enuncjat is-segwenti dictum:

> (1) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib ilprova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sijafuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor). Ara Kollez. Vol. XL VI PI p 5;

(2) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista' joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, "jista' jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta" (Kollez. Vol. XXXVII P I p 577);

(3) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta alligata et probata, u dan jimporta illi ddecizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina talpiz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ipprovat;

(4) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tarrizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza lkonvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill- Artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita , kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni. Ara, b'ezempju, Kollez. Vol. XXIV PI p 104;

L-allegazzjoni tal-attur hi illi Carlo Stivala meghjun min persuni ohra nehhew oggetti mobbli mill-hanut mikri lilu minghajr il-kunsens tieghu wara li gie spossessat bla dritt mill-pussess legali tal-fond mikri lilu. Din l-ahhar allegazzjoni hi michuda min Carlo Stivala li mix-xiehda jidher car li kien qed jagixxi f’isem is-socjeta konvenuta bhala manager taghha. Carlo Stivala jixhed illi l-partijiet ftehmu li jitterminaw il-kirja fit-23 ta’ Jannar 2012 u ghal dan il-ghan inghata c-cwievet tal-fond vojt mill-mobbli appartenenti lil attur. Ma hemmx prova li tista’ timmilita favur jew kontra l-attur fuq din il-kwistjoni li fiz-zewg verzjonijiet kontrastanti moghtija tista’ tkun verosimili kemm il-wahda u kemm l-ohra. Dak pero li jista’ jsostni l-allegazzjoni attrici hi l-allegazzjoni tal-approprjazzjoni bla jedd tal-mobbli tal-attur fil-hanut. Tali allegazzjoni jekk provata iggib fid-dubju serju l-kredibilita ta’ Carlo Stivala li t-terminazzjoni giet miftehma u inghata l-pussess vakanti tal-hanut.

Dwar din l-ahhar kwistjoni l-Qorti tirraviza dubji fil-verzjoni tal-attur. Fl-ewwel lok kemm il-pulizija u kemm sieheb l-attur fl-ebda hin ma jixhdu li meta marru fuq il-post fit-23 ta’ Jannar 2013, l-oggetti mobbli kienu ghadhom fil-fond. Dan jallegaha l-attur biss u l-korroborazzjoni

ta' dan il-fatt kien imperattiv ghal prova tal-kredibilita tal-attur fil-verzjoni tieghu. Ghalfejn tali prova ma saritx ma issib ebda spjegazzjoni fl-atti.

In oltre l-attur jallega illi nonostante l-istat ta' fatt allegatament dannuz, cioe li gie spossessat mill-fond, bl-oggetti ta' valur kif elenka hu stess ghadhom fil-hanut li ma baqghalux access ghalih, ghazel li jsiefer u jhalli kollox kif inhu u meta gie lura sab li l-affarijiet kienu nieqsa. Nonostante dan, kif jammetti hu stess ma sar ebda procedura ta' natura kriminali fil-konfront ta' hadd ad istanza tieghu. L-attur jghid li intima legalment lis-socjeta konvenuta jew possibilment Carlo Stivala billi lanqas dan il-fatt ma johrog car, biex l-oggetti u flejjes dovuti jigu ritornati lilu, pero ma esebixxa ebda ittra legali in sostenn ta' dan. Il-kawza saret ghaxar xhur wara dan il-fatt allegatament delittwuz jekk mhux kriminali liema trapass ta' zmien fil-fehma tal-Qorti ma jurix ebda urgenza jew rieda soda li l-attur jissoferma d-drittijiet tieghu.

Ebda kontroezami ta' Carlo Stivala ma sar u l-Qorti tqis illi din ix-xiehda ma gietx kontradetta bi prova ohra aktar kredibbli jew sostenibbli, u dan iwassal lil Qorti li taghti aktar kredibilita lil verzjoni ta' Carlo Stivala minn dik tal-attur li hi kolpita b'dubju fuq il-versosimiljanza taghha kif fuq inghad. L-awtur **Murphy on Evidence** ighid:

> "Failure to cross-examine a witness who has given relevant evidence for the other side is held techinally to amount to an acceptance of the witness's evidence in chief."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Lawrence sive Lorry Sant vs Nutar Guze Abela et** (PA 27/04/1993) il-Qorti ghamlet ampja referenza ghad-duttrina Ingliza dwar il-ligi tal-prova u applikat tali principju.

Kawzi bhal dawn jistriehu primarjament fuq il-fatti pprovduti. Ma ngiebet ebda prova li fil-fatt Carlo Stivala jew rapprezentant iehor tas-socjeta attrici jew imqabbad minnha effettivament hadu xi oggetti mobbli appartenenti lil attur. In kwantu ghal hlas lura tad-depozitu u has ta' kera zejjed, hu minnu illi Carlo Stivala ma gab ebda konteggi biex jipprova dak li xehed pero ma giex kontradett b'xi xiehda ohra. Anzi l-istess attur jammetti li kien ihallas tard u li kien hemm penali impost ghal hlas tardiv fil-kuntratt tal-kera (paragrafu 19 tal-istess). Il-laqgha li jsemmi Carlo Stivala fix-xiehda tieghu fejn l-attur naqas li jiffirma termination agreement

ghax spicca debitur tas-socjeta konvenuta u mhux kreditur, ma hix kontradetta la mill-attur jew minn xi prova ohra fl-atti.

Din il-Qorti tqis illi l-attur naqas li jipprova b'mod konvincenti l-fatti li setghu jwasslu ghal ezitu pozitiv tat-talbiet u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni ta' Michael Stivala li mhux legittimu kontradittur u tichad it-talbiet attrici billi mhux pruvati. Spejjez ghall-attur.

< Sentenza Finali >

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