MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Talba Numru. 459/2013

Galea Anthony

ID400965-(M)

vs

Catania Patrick

ID795660-(M)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur iddikjara illi (i) in forza ta' skrittura privata datata 13 ta' Mejju, 2010, l-esponenti ta lill-intimat, taht il-pattijiet hemm stipulati, l-uzu liberu ta' spazju fil-fond, ossia *garage*, adjacenti ghar-residenza bl-indirizz 64, Romantica, Triq il-Preistorja, San Pawl il-Bahar sabiex dan tal-ahhar jiggestixxi l-attivita' tieghu ta' mastrudaxxa, u dan versu l-hlas ta' erbgha ewro, sitta u sittin centezmu (€4.66c) kuljum; (ii) din il-koncessjoni intemmet fit-22 ta' Dicembru, 2012. Kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni ta' din it-talba, ghall-perijodu kollu, l-intimat ghad fadallu jhallas bilanc ta' elfejn, mitejn u hames ewro, sitta u tletin centezmu (€2,205.63c), rapprezentanti arretrati ta' kumpens dovuti lilu skont l-istess skrittura tat-13 ta' Mejju, 2010; (iii) interpellat diversi drabi sabiex ihallas

dan l-ammont, l-intimat baqa' inadempjenti. Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil dan it-Tribunal sabiex, prevja kull dikja razzjoni ohra talvolta mehtiega: (1) jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn, mitejn u hames ewro, sitta u tletin centezmu (€2,205.63c) rapprezentanti arretrati ta' kumpens dovuta lilu skont l-iskrittura tat-13 ta' Mejju, 2010.

Bl-ispejjez kollha, u bl-imghax fuq l-ammont dovut mid-data illi tali ammont sar hekk dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut illi jinsab minn issa ngunt ghas-Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa (i) illi l-fatti indikati mill-attur mhumiex verosimili u l-allegazzjonijiet tieghu huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt hekk kif ser jigi pprovat fil-mori tal-kawza; (ii) illi l-ammont ndikat mill-attur mhux dovut; (iii) illi din il-kawza hija intempestiva stante li l-konvenut qatt qabel din il-kawza ma gie b'ebda mod interpellat sabiex jhallas xi ammont dovut; (iv) illi mhux talli, bl-atteggament tal-attur, il-konvenut sofra telf hekk kif ser jigi pprovat fil-mori tal-kawza. Salv eccezzjonijiet ohra. Bl-ispejjez kontra l-attur.

Ra l-kontrotalba mressqa mill-konvenut rikonvenjenti, fejn talab il-hlas tas-somma ta' tliet mija, sitta u erbghin ewro u hmistax-il centezmu (€346.15c) u ddikjara illi l-attur kien qabad u biddel is-serratura tal-bieb u l-konvenut kellu jitlob l-ghajnuna tal-Pulizija Esekuttiva. L-attur ma setghax jidhol, l-ghodda kienu maqfula gewwa l-garage u l-*garage* dam gimgha maghluq u l-esponenti ma kellux access.

Ra r-risposta tal-attur rikonvenut, li permezz taghha ddikjara illi t-talbiet tal-konvenut rikonvenjenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih, u dan ghas-segwenti ragunijiet: (i) Fl-ewwel lok, it-talba tal-konvenut rikonvenjenti ma tistax tintlaqa' stante illi l-istess, fil-kontrotalba tieghu lanqas biss jindika x'jirraprezenta l-ammont reklamat minnu; ghal din l-istess raguni, l-attur rikonvenzjonat safa illimitat b'mod serju fl-eccezzjonijiet li seta' jressaq, b'dana ghalhekk illi dan tal-ahhar jirriserva illi jressaq eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba n-natura tal-kontro-talba tal-konvenut rikonvenzjonanti tigi stabbilita; (ii) Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dak inhar u fil-jiem ta' wara illi l-attur rikonvenzjonat bidel is-serratura tal-fond *de quo*, huwa ma kellu l-ebda obbligu illi jaghti access lill-konvenut rikonvenzjonanti fl-istess; (iii) Fit-tielet lok, u fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif se jidher waqt it-trattazzjoni ta' din it-talba, l-attur

rikonvenzjonat qatt ma cahad lill-konvenut rikonvenzjonanti milli jiehu lura l-ghodda appartjenenti lilu; (iv) Fir-raba' lok, it-talba tal-konvenut rikonvenzjonanti hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Semgha x-xhieda u ra d-dokumenti li gewipprezentati.

Semgha t-Trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi l-attur iddikjara illi kien intlahaq ftehim mal-konvenut, liema ftehim huwa riportat fi skrittura privata datata 13 ta' Mejju, 2010, li in forza taghha l-partijiet qablu illi l-konvenut – li bhal l-attur kien jezercita sengha ta' mastrudaxxa – seta' jghamel uzu mill-*garage* proprjeta' tal-attur, liema fond kien adjacenti ghall-fond ta' residenza tal-attur, u dan sabiex jezercitaw is-snajja taghhom. Illi l-partijiet ftehmu illi l-konvenut – li precedentement kien jopera minn fond iehor – kellu jiehu l-ingenji tieghu f'dan il-*garage*, u ghalkemm kienu ser jibqghu proprjeta' tal-istess konvenut, dawn setghu jintuzaw miz-zewg partijiet. Illi ftehmu wkoll illi l-konvenut kellu jhallas lill-attur kumpens ghall-uzu ta' dan il-fond, u dan bir-rata ta' erbgha ewro, sitta u sittin centezmu (€4.66c) kuljum, u dan kif jirrizulta mill-istess skrittura, li tinsab esebita a fol. 14 tal-atti. Illi eventwalment, u wara li l-konvenut kien ilu jahdem minn dan il-fond ghal aktar minn sentejn, u peress illi nqala' dizgwid bejn il-partijiet u l-konvenut ma kienx qed ihallas ir-rata mifthema puntwalment, l-attur iddecida illi jibdel is-serratura tal-*garage*, u b'hekk il-konvenut ma setax jidhol aktar f'dan il-*garage*. Illi wara xi ftit jiem, il-konvenut ha l-ingenji tieghu minn dan il-post, u ghalhekk il-ftehim ta' bejniethom spicca. Illi dan kien fit-22 ta' Dicembru, 2012. Illi l-attur ipprezenta prospett, li permezz tieghu ta rendikont tal-ammont pretiz f'din il-kawza. Illi kif jirrizulta minn tali prospett, il-konvenut ma hallas xejn ghax-xhur ta' April, Awwissu, Settembru, Ottubru u Novembru, 2012, u eventwalment ma baqax jopera minn dan il-fond b'effett mit-22 ta' Dicembru, 2012, u ghalhekk l-attur qed jitlob hlas ghal dan il-perjodu bir-rata ta' erbgha ewro, sitta u sittin centezmu (€4.66c) kuljum, filwaqt illi fil-perjodu bejn il-15 ta' April, 2010 sa Lulju, 2012, il-konvenut ma kienx qed ihallas bir-rata msemmija fil-jum tal-Hadd u festi, u ghalhekk l-attur qed jippretendi hlas ghal dawn il-granet ukoll; illi t-total dovut jammonta ghal elfejn, mitejn u hames ewro, sitta u tletin centezmu (€2,205.63c). Illi l-attur iddikjara, u kif jirrizulta wkoll

mill-iskrittura msemmija, illi l-kontijiet tad-dawl u ilma kienu a karigu tieghu u l-hlas taghhom kien qed jigi mwettaq minnu.

Illi l-konvenut, da parti tieghu, jsostni illi wara li beda l-operat tan-negozju tieghu minn gewwa l-garage proprjeta’ tal-attur, u peress illi l-istess konvenut ma kienx qed jahdem fil-jum tal-Hadd u fil-festi, kien intlahaq ftehim verbali mal-attur illi l-istess konvenut ma kienx ser ihallas ghal dawn il-jiem. Illi oltre dan, kien ukoll intlahaq ftehim bejn il-partijiet illi r-rata tal-kumpens kellha tigi mnaqqsa ghal tlett ewro u hamsin centezmu (€3.50c). Illi l-konvenut isostni illi meta kien iwettaq il-hlas ta’ kumpens lill-attur, kienet tigi mhejjija ricevuta, u li kopji taghhom jinsabu esebiti a fol.70 *et seq* tal-atti. Illi l-konvenut isostni illi tant il-ftehim gdid gie accettat mill-attur, illi l-hlas li kien jigi mwettaq minnu lill-attur kien in bazi ta’ din ir-rata mnaqqsa, u li qabel ma gietipprezentata din il-kawza, l-attur qatt ma talab lill-konvenut ihallas id-differenza. Illi ghalkemm irrikonoxxa illi ma hallas ebda ammont ghax-xhur bejn Awwissu sa Dicembru, 2012, il-konvenut isostni illi l-hlas li huwa dovut ghandu jkun in bazi ta’ din ir-rata ridotta, u wara li jigu mnaqqsa l-Hdud u festi. Illi oltre dan, il-konvenut iddikjara illi hu gie mcahhad milli jghamel uzu minn dan il-garage meta l-attur, minghajr ebda pre-avviz, qabad u biddel is-serratura tal-bieb tal-*garage*; illi ghalhekk gie mcahhad milli jidhol fil-garage u milli jghamel uzu mill-ghodda tieghu. Illi l-konvenut isostni illi hu gie mcahhad milli jaghmel uzu mill-*garage* ghal hamest (5) ijiem, u li ghalhekk ghandu jitnaqqas il-kumpens dovut ghal dawk il-granet, oltre illi ghandu jigi kkumpensat ghat-telf ta’ xoghol f’dawk il-hamest (5) ijiem, peress illi ma setax jahdem u dan tenut kont illi kien imsakkar barra mill-*garage*, filwaqt illi l-ingeni kienu ghadhom gewwa. Illi f’dan ir-rigward isostni illi l-kumpens dovut lilu jammonta ghal tliet mija, sitta u erbghin ewro u hmistax-il centezmu (€346.15c), liema ammont huwa kkalkolat in bazi tad-dhul tieghu fis-sena 2012, rizultanti mill-kopja tal-*Income Tax Return* tal-istess konvenut li tinsab a fol.64 tal-atti. Illi dwar l-ingenji tieghu, il-konvenut iddikjara li dawn imbaghad hadhom mill-garage tal-attur, u jichad illi ha xi oggetti li ma kienux proprjeta’ tieghu.

Ikkunsidra,

Illi dwar it-talba tal-attur, u cioe’ in rigward it-talba ghall-hlas tas-somma ta’ elfejn, mitejn u hames ewro, sitta u tletin centezmu (€2,205.63c), l-attur isostni illi dan l-ammont huwa dovut in forza ta’ skrittura privata li giet iffirmata bejn il-partijiet, datata 13 ta’ Mejju, 2010. Illi in forza ta’ din l-iskrittura l-partijiet qablu u ftehmu illi l-konvenut ser juza l-*garage* tal-attur, flimkien mal-attur, u dan sabiex jezercitaw is-sengha taghhom ta’ mastrudaxxa. Illi f’dan ir-

rigward, il-partijiet qablu li konvenut kellu jiehu l-ingenji tieghu f'dan il-*garage*, u ghalkemm dawn jibqghu proprjeta' tal-istess konvenut, it-tnejn setghu juzawhom. Illi ftehmu wkoll illi, in linea ta' kumpens ghall-uzu li l-konvenut kien ser jghamel minn dan il-garage, l-istess konvenut kien ser jibda jhallas lill-attur erbgha ewro, sitta u sittin centezmu (€4.66c) kuljum, liema ammont kien jinkludi konsum ta' dawl u ilma. Illi ghalkemm mill-iskrittura ma jirrzultax meta, u cioe' b'liema frekwenza kellu jigi mwettaq dan il-hlas, il-konvenut beda jhallas b'effett minn Mejju, 2010 u dan kull xahrejn jew tlieta. Illi mir-rendikont li gie mhejji mill-attur, jirrizulta illi l-konvenut wettaq hlas mill-15 ta' April, 2010 sa Lulju, 2012, bl-eccezzjoni tax-xahar ta' April, 2012 u dan fl-ammont kumplessiv ta' elfejn, tlett mija u dsatax-il ewro, u hamsin centezmu (€2,319.50c). Illi l-attur qed jitlob hlas tal-ammont intier ghax-xhur ta' April, 2012 u minn Awwissu, 2012 sat-22 ta' Dicembru, 2012, u dan bl-imsemmija rata, kif ukoll ghad-differenza fl-ammont imhallas mill-konvenut ghal dak li attwalment kellu jigi mhallas mill-konvenut, li kumplessivament jammontaw ghal elfejn, mitejn u hames ewro, sitta u tletin centezmu (€2,205.36c).

Illi da parti tieghu, il-konvenut mhux qed jinnega illi ma hallasx ghax-xhur bejn Awwissu sa Dicembru, 2012, izda jsostni illi l-ftehim li kienu waslu ghalih il-parijiet in segwitu ghall-iffirmar tal-iskrittura msemmija kien fis-sens illi r-rata ta' kumpens kienet ta' tlett ewro u hamsin centezmu (€3.50c) *per diem*, izda wkoll illi l-konvenut ma kienx tenut li jhallas tal-Hdud u festi, u dan ghaliex ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond tal-attur f'dawn il-granet specifici. Illi in sostenn ta' dan, il-konvenut hejja *workings* li jinsabu esebiti a fol.69, 73 u 78 tal-atti, li permezz taghhom jsostni l-verzjoni tieghu tal-fatti. Illi l-istess konvenut isostni illi dan il-ftehim, ghalkemm kien wiehed verbali, gie accettat mill-attur, tant illi kien qed jaccetta l-pagamenti minghand l-istess konvenut minghajr ebda rizerva u kundizzjoni. Illi l-konvenut isostni illi tant dan il-ftehim kien wiehed accettat mill-attur illi qabel ma rcieva l-atti ta' din il-kawza ma kienet saret ebda interpellazzjoni da parti tal-attur ghall-hlas tad-differenza, kemm dwar id-differenza fir-rati, u cioe' d-differenza bejn tlett ewro u hamsin centezmu (€3.50c) u erbgha ewro, sitta u sittin centezmu (€4.66c), u lanqas in rigward il-granet tal-festi u l-Hdud, li l-konvenut ma kienx qed ihallas ghalihom.

Illi jigi rilevat illi ghalkemm il-hlasijiet imwettqa mill-konvenut ma jaqblux ghal kollox mal-ammonti dovuti skond l-iskeda mahduma minnu, madanakollu, dawn il-pagamenti mwettqa minnu huma ferm eqreb ghall-ammonti dovuti minnu fid-dawl tal-verzjoni tal-fatti kif spjegati mill-konvenut, u ghalhekk jissostanzjaw it-tezi tieghu. Illi ghalhekk, u minkejja illi

fl-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet hemm imnizzel illi r-rata giornaliera pagabbli mill-konvenut lill-attur kellha tkun ta' erbgha ewro, sitta u sittin centezmu (€4.66c), jidher illi bi qbil mal-attur, tali rata giet imnaqqsa ghal tlett ewro u hamsin centezmu (€3.50c). Illi oltre dan, il-konvenut isostni illi l-attur accetta wkoll illi l-konvenut ma jwettaqx hlas ghall-jiem ta' festi u Hdud. Illi dan huwa rifless ukoll fil-kalkoli li saru mill-konvenut u l-pagamenti mwettqa minnu. Illi jidher illi tali ftehim kien accettabbli ghall-attur, ghaliex kif gie rilevat mill-konvenut, il-hlasijiet imwettqa mill-konvenut kienu qed jigu accettati mill-attur minghajr ebda rizerva dwar l-allegat differenza dovuta mill-konvenut, oltre l-fatt illi tul is-sentejn u nofs illi l-konvenut kien jghamel uzu mill-*garage* u sa tmien-(8) xhur wara li l-istess konvenut ma baqax jghamel uzu mill-fond proprjeta' tal-attur – u cioe' sa Awwissu, 2013 meta giet proposta din l-azzjoni – l-attur ma avvanza qatt il-pretensjonijiet tieghu fil-konfront tal-konvenut, u imbaghad hesrem ippropona din l-azzjoni.

Illi ghalhekk, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, hija aktar attendibbli l-verzjoni tal-fatti li nghatat mill-konvenut in rigward ir-rata ta' kumpens pagabbli minnu lill-attur u anke in rigward hlas mhux dovut fil-jiem ta' festi u Hdud, u dan minkejja l-fatt illi l-ftehim bejn il-partijiet kien regolat bl-iskrittura privata datata 13 ta' Mejju, 2010. Illi ghalkemm irrizulta li ma saret ebda *addenda* jew att korrettorju in rigward din l-iskrittura, madanakollu, rrizulta sodisfacentement illi l-ftehim riportat f'dik l-iskrittura gie sorvolat bi ftehim iehor verbali li ntlahaq bejn l-istess partijiet, u li gie attwat ghal sentejn u nofs. Illi ghalhekk, u anke in bazi ta' ekwita', it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-hlas dovut mill-konvenut lill-attur ghax-xhur bejn l-1 ta' Awwissu, 2012 sat-22 ta' Dicembru, 2012 ghandu jigi kkalkolat bir-rata ta' tlett ewro u hamsin centezmu (€3.50c) kuljum, u ghandhom jigu mnaqqsa il-granet ta' festi u Hdud. Illi ghalhekk ghal dan il-perjodu huwa dovut mill-konvenut l-ammont ta' erba' mija, sittax-il ewro u hamsin centezmu (€416.50c).

Illi in rigward ix-xahar ta' April, 2012, l-attur permezz tal-prospett imhejji minnu (a fol.41) isostni illi l-pagament li kien dovut mill-konvenut ma thallasx. Il-konvenut, da parti tieghu jsostni li gie mhallas, u pprezenta ricevuta li kopja taghha tinsab a fol.80 tal-atti, u li ghalhekk l-ammont pagabbli ghal dak ix-xahar mhux dovut minnu. Illi in rigward din ir-ricevuta, it-Tribunal jinnota illi dan id-dokument huwa differenti, f'diversi aspetti, mir-ricevuti l-ohra kollha li jinsabu in atti. Illi f'dan ir-rigward, id-data fuq din ir-ricevuta, u aktar precizament ix-xahar, gie indikat bi kliem, mentri fil-maggior parti tar-ricevuti l-ohra x-xahar huwa indikat numerikament; illi it-tip ta' ricevuta hija differenti mir-ricevuti l-ohra kollha f'dak li

jirrigwarda l-forma taghha, oltre illi d-deskrizzjoni tal-hlas li allegatament gie mwettaq hija differenti mir-ricevuti tal-pagamenti l-ohra, in kwantu din hija l-unika wahda bil-lingwa Maltija u li d-dicitura taghha huwa differenti mill-ohrajn. Illi ghalhekk l-awtenticita' ta' din ir-ricevuta, li jidher li l-attur m'ghandux kopja taghha fil-pussess tieghu, huwa dubjuz, u ghalhekk it-Tribunal ser jghaddi sabiex jordna lill-konvenut ihallas lill-attur l-import taghha, li skond il-klakoli tal-konvenut jammonta ghal erba' u tmenin ewro (€84.00), flimkien mas-somma msemmija aktar 'l fuq f'din is-Sentenza.

Illi ghalhekk l-ammont dovut mill-konvenut lill-attur bhala kumpens ghall-uzu tal-garage proprjeta' tal-attur ghax-xhur ta' April, Awwissu, Settembru, Ottubru, Novembru, 2012 u sat-22 ta' Dicembru, 2012, jammonta ghal hames mitt ewro u hamsin centezmu (€500.50c).

Illi in rigward il-kontrotalba tal-konvenut, u cioe' illi minn dan l-ammont ghandu jitnaqqas ammont ekwivalenti ghal hamest-(5) ijiem xoghol li tilef il-konvenut meta gie msakkar barra mill-proprjeta', ossia *garage* in kwistjoni, jigi rilevat illi minkejja l-fatt li gie pprezentat rapport tal-Pulizija li juri li l-attur ghamel rapport l-Ghassa tal-Pulizija fil-konfront tal-konvenut, liema rapport huwa datat 18 ta' Dicembru, 2012, u l-attur jiddikjara li l-konvenut ma dahalx aktar fil-*garage* proprjeta' tieghu wara t-22 ta' Dicembru, 2012, madanakollu, mill-provi mressqa mill-partijiet, inkluz id-deposizzjoni ta' familjari tal-partijiet, ma jirrizultax ghal-liema hamest-(5) ijiem qed issir referenza mill-konvenut. Illi dan oltre l-fatt li l-kalkolu li in bazi tieghu l-konvenut rikonvenjenti qed jitlob kumpens ghal telf ta' xoghol, ma hux wiehed gustifikat, ghaliex id-dhul tal-konvenut rikonvenjenti – gialadarba huwa *self employed* – mhux wiehed rateali bhal meta wiehed ikollu paga b'rata fissa, izda huwa determinat minn xoghol li effettivament jigi mwettaq minnu, u fin-nuqqas ta' prova li fl-allegat perjodu hu sofra telf ta' xoghol, introjtu u qliegh specifiku, allura l-allegazzjoni tieghu m'hix wahda gustifikata u sostenibbli.

Illi ghalhekk, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-attur rikonvenzjonat u ghalhekk ser jghaddi sabiex jichad it-talba tal-konvenut rikonvenjenti.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, jilqa' *in parte* t-talba tal-attur u jordna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' hames mitt ewro u hamsin centezmu (€500.50c), u dan bl-imghax mid-data tal-prezenti; inoltre, qed jilqa' l-

eccezzjonijiet sollevati mill-attur rikonvenzjonat ghall-kontrotalba tal-konvenut rikonvenjenti, u ghalhekk qed jichad il-kontrotalba tal-konvenut rikonvenjenti.

L-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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