MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2016

Talba Numru: 118/2015AM

Numru fuq il-Lista: 31

Anna Buchanan

Vs

Ritianne Muscat

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-11 ta' Frar, 2015 li permezz taghha l-attrici talbet li l-konvenuta tigi ordnata thallas is-somma ta' elf u tlett mija u hamsin Ewro (€1,350) jew somma verjuri rapprezentanti disa' mitt Ewro (€900) bhala depozitu fuq kirja li qatt ma inizjat minhabba nuqqas da parti tal-konvenuta u erba' mija u hamsin Ewro (€450) rapprezentanti 'agency fees' u dan kif sejjer jigi ampjament ippruvat waqt is-smigh u trattazjoni ta' din il-kawza. Kopja tal-kuntratt relattiv hawn anness u mmarkat Dok AB1.

Ra r-risposta tal-konvenuta a fol 14 li fiha gie eccepixxiet li t-talba attrici hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda u dan kif ser jirrizulta

waqt it-trattazzjoni tal-kawza; li r-raguni ghaliex il-kirja qatt ma bdiet hija unikament minhabba nuqqas tal-attrici li minghajr pregudizzju l-intimata ghamlet xi xogholijiet gewwa l-post wara li dan kien gie miftiehem u rikjest mill-atturi ta' liema xoghol ma thallsitx u ghal din ir-raguni mhux dovut; salvi eccezzjonijiet ulterjuri; bl-ispejjez kontra l-attrici ngunta in subizzjoni

Ra l-verbal ta' dan it-Tribunal tas-07 ta' Lulju, 2015 li permezz tieghu ordna li l-proceduri jipprocedu bil-lingwa Ingliza u stieden lill-partijiet jipprezentaw traduzzjoni tal-atti minnhom prezentati sa issa.

Ra li l-partijiet ma ghamlu xejn minn dan u ghalhekk il-proceduri komplew bil-lingwa Maltija.

Ra a fol 20 n-nota ta' riduzzjoni tal-attrici li permezz taghha irriduciet is-sorte ghal disa' mitt ewro (€900).

Ra l-affidavit tal-attrici a fol 22 et liema affidavit sar bil-lingwa Ingliza. Hija spjegat kif kienet iltaqghet ma' certu David Chappell, agent ta' Simon Estates, biex tikri post gewwa Malta. Dan kollu gara fil-15 ta' Ottubru, 2014. Dan l-agent hadha tara appartament Nru 17, Sliema Mansions, Sliema. Kienet giet infurmata wkoll mill-istess agent illi dan l-appartament kien ta xi hadd li jigi minn persuna li kienet tahdem ma' 'Simon Estates'. Meta marret tara l-ewwel darba l-appartament, l-attrici mill-ewwel ilmentat li l-post kien jehtieglu li jsiru xi xogholijiet biex wiehed jghix go fih. Ritianne Muscat, is-sid infurmatha li l-appartament kien ilu battal ghal certu zmien. Ix-xogholijiet li riedu jsiru kienu: li l-hitan jigu mizbugha b'zebgha bajda; il-kamra tal-banju l-principali ma kellix sink; it-toilet flashings ma kienux jahdmu; wires tad-dawl kienu imdendlin gewwa l-kamra tal-banju principali u s-sistema tal-intercom ma kinitx tahdem.

Ghalkemm l-attrici kienet interessata fil-post minhabba l-lokazzjoni tal-post u l-veduti li ghandu, hi nfurmat lil agent cioe' lil David Chappell quddiem Ritanne Muscat, li hija kienet lesta li tiehu l-appartament kemm il-darba xogholijiet fuq imsemmija jsiru. David Chappell infurmaha li ahjar thallas 'deposit' biex tassigura l-kirja. Pero' l-attrici nfurmatu li hija ha taghmel dan taht il-kundizzjoni li Ritianne taghmel ix-xogholijiet gewwa l-fond b'mod professjonali. Fin-nuqqas ta' dan l-attrici ghamlitha cara, li ma jkollha ebda interess li tiehu b'kirja l-imsemmi appartament.

Kien fl-20 ta' Ottubru, 2014 li l-attrici iltaqghet ma' David Chappell u Ritanne Muscat biex jigi ffirmat il-kuntratt ta' kirja. Prezenti dak inhar kien hemm ukoll Simon, li jigi l-gharus ta' Ritanne Muscat. B'kollox gew iffirmati tlett (3) kuntratti u fuq il-kuntratti tnizzel ukoll x-xogholijiet li kellhom jsiru. Kull parti kellha kopja tal-kuntratt. David Chappell kien halla barra d-data ta' meta l-attrici kellha tidhol gewwa appartament, dan minhabba l-fatt li Ritanne ma' kellix data ezatta meta dawn kienu ha jkunu lesti. Pero' Ritanne kienet ser tiehu hsieb tinforma lil attrici meta x-xogholijiet kellhom jkunu lesti.

Dak inhar hija tat lil David Chappel l-ammont ta' elf, tlett mija u hamsin Ewro (€1,350) izda ebda ricevuta ma nghatat. Huwa ta lil Ritanne ammont ta' disa' mitt Ewro (€900), mill-flus li l-attrici tat lilu. L-attrici ma nghatat ebda ircevuta tal-flus li hija tat bhala depozitu. Dan l-ammont kien gie moghti bhala depozitu tal-kirja u mhux ghax-xoghol li kellu jsir gewwa l-appartament. L-attrici tghid li regghat ghamlitha cara li dawk il-flus ma kienux ghax-xogholijiet gewwa l-appartament liema xogholijiet kellhom jigu mhallsa mill-konvenuta.

Ritianne bghatet messagg lill-attrici fl-14 ta' Novembru, 2014 li x-xogholijiet kienu lesti u meta marret fil-post hadet maghha l-ammont ta' disa' mitt ewro(€900) tal-ewwel kirja. L-attrici tghid li kient ixxukjata meta waslet fuq il-post minhabba l-istat ta' appartament. It-tibjid ma kellux passati bizzejjed, kif ukoll kien hemm ammont ta' carcir ta' zebgha mal-bibien, switches tad-dawl, plugs, mas-sistema ta' l-airconditions. Is-sink li kien gie mwahhal fil-kamra tal-banju kien qisu ingabar mir-rimi. Wires tad-dawl fil-kamra tal-banju kienu ghadhom imdendlin u 'intercom system' kien ghadu ma jahdimx u pprezentat set ta' ritratti li juru dan (fol 25 et).

L-attrici infurmat lil Ritianne li hija ma kinitx sodisfatta, u dawn in-nuqqasijiet riedu jittrangaw. L-attrici staqsitha ghala ma kinitx qabdet bajjad professjonali u Ritanne kienet qaltilha dan minhabba l-fatt li hija cioe' l-attrici ma kinitx taghtha bizzejjed flus. L-attrici regghet qaltilha li d-depozitu ma kienx ghal-hlas tat-tibjid u dak l-ammont kellu jintuza biss jekk ikun hemm xi hsarat fl-ahhar tal kirja. Ritianne qaltilha *'take it or leave it, am not doing anymore work on it'*. L-attrici qalet li huma kienu ikkuntatjaw lil David Chappell, li ma setghax jigi dan inhar.

L-attrici rrangat biex tiltaqa' ma' David Chappel fis-17 ta' Novembru, 2014 biex tinfurmah x'gara u kif ser tiehu id-depozitu lura minghand Ritanne. Hu nfurmaha li ghandha tiltaqa' ma' Ritianne biex tiehu d-depozitu lura, u huwa m'ghandux ghalfejn ikun prezenti ghax il-post inkera lil haddiehor. L-attrici tghid li fl-istess gurnata li tkellmet ma' David Chappell hija kkuntatjat ukoll lil Ritianne li qabditha ma' Simon, l-gharus taghha. Dan accetta li lest jiltaqgha maghha biex itiha s-somma ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450), filwaqat li nfurmaha li nofs l-iehor cioe' erba' mija u hamsin Ewro (€450) kellhom jigu mhallsa minn David Chappell, ghax kien hu li kien qal lil Ritianne biex tbajjad l-appartament. Simon qal ukoll li huwa mhux ha jhallas l-ammont kollu ghax Ritianne kienet nefqet il-flus fuq it-tibjid. L-attrici kkuntatjat lil Ritianne fit-22 ta' Novembru, 2014 u fil-25 ta' Ottubru, 2014.

L-attrici kellha wkoll problema li tiehu ammont ta' flus lura minghand David Chappell ghax dan infurmaha li xogholu kien biss li jsib appartament lilha u li jsib kerrej lir-Ritianne. Fl-20 ta' Settembru, 2015, l-attrici kelmet lil Simon Debono, l-kbir ta' Simon Estates li offra li jhallasha fl-ammont ta' erba' mija u hamsin ewro (€450), kif fil-fatt

ghamel. Hija ghamlet zmien minghajr saqaf u kellha tmur toqghod ghal xi zmien ma' hbieb taghha fil-Fgura u tal-Pieta'. Fl-20 ta' Settembru, 2015 Simon Debono ta' Simon Estates offra li jirrifondiha d-depozitu ta' erba' mija u hamsin ewro (€450) li hallset u hekk ghamel. Hija prezentat ukoll kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni fol 35 et.

Skont l-attrici l-ftehim sar fl-20 ta' Ottubru, 2014. Fl-14 ta' Novembru, 2014 il-konvenuta infurmat lill-attrici permezz ta' SMS li x-xogholijiet kienu lesti, u fil-mori l-agent irrifondielha l-erba' mija u hamsin ewro (€450) commission li kien ircieva.

In kontro-ezami (seduta 01.07.2016) l-attrici tammeti li ma kienx hemm data ta' meta kellhom jitlestew ix-xogholijiet izda baqghet tghid li l-konvenuta kienet qaltilha li l-appartament kien lest. Mistoqsija jekk tafx li l-agent David zamm ghandu disa' mitt ewro (€900) u lil konvenuta ghaddielha erba' mija u hamsin ewro (€450) mis-somma ta' elf, tlett mija u hamsin ewro (€1,350) li hallset, l-attrici tghid li David ghadda lil Ritianne disa' mitt ewro (€900) u Ritianne ghaddiet erba' mija u hamsin ewro (€450) mill-flus li ghaddielha David. Hija tinsisti li l-konvenuta qaltilha li x-xoghoijiet kienu lesti tant li qaltilha li mhix ser taghmel aktar spejjez fl-appartament. Hija tinnega li meta marret mal-habiba taghha hija ftehmet mal-konvenuta li jekk issib xi haddiehor li jrid jikri l-appartament hija tiehu d-depozit lura u baqghet tinsisti li l-konvenuta qaltilha li l-appartament kien lest.

L-attrici ghalqet il-provi taghha fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2016 (fol 38).

A fol 40 et fl-affidavit tal-konvenuta, hija tghid kienet poggiet imsemmi appartament ghal kiri, fil-fatt kienet qabbdet agenzija biex issibulha inkwilin huma. L-agenzija nfurmatha li kien hemm xi hadd interessat fl-appartament , pero' dawn infurmawha li din il-persuna ma kinitx lesta li thallas ammont ta' elef u mitejn ewro (€1,200). Meta l-konvenuta ltaqghet ma' Anna Buchanan, huma ftehmu dwar il-kirja ta' sena fl-ammont ta' disa' mitt ewro (€900) fix-xahar. Anna Buchanan kienet talbet ukoll illi kellu jitbajjad l-apartament kollu kulur abjad, kif ukoll li jehel sink fil kamra tal-banju kif ukoll arrangement fil-plakkek tad-dawl. Anna Buchanan kienet hallset depozitu ta' disa' mitt ewro (€900), fejn hija kienet ghaddiet l-ammont ta' erba' mija u hamsin (€450) lil agenzija Simon Estate kif ukoll uzat il-kumplament ta' erba' mija u hamsin ewro (€450) sabiex irrangat il-post kif kien mitlub mis-Sinjura Buchanan.

Il-konvenuta xehdet li meta l-attrici marret tara l-appartament il-konvenuta tghid li dina bdiet tghid li x-xoghol ta' zebgha ma kienx qed joghgobha. Il-konvenuta ma ssemmi xejn dak li allegat l-attrici li kienet baghtitilha SMS li x-xogholijiet kienu lesti, anzi l-konvenuta spjegat li x-xoghol kien ghadu mhux lest u li fadal isiru zewg passati zebgha ohra. L-attrici talbet ukoll li l-post jigi mnaddaf wara li x-xoghol ikun lest. Il-konvenuta

spjegat lill-attrici li dan ma kienx il-ftehim. Il-konvenuta tghid ukoll li l-attrici nfurmatha li ma kinitx ha tikri l-post u dan ghax iz-zebgha ma kinitx qed toghgobha.

Il-konvenuta tghid li ma haditx gost meta l-attrici qaltilha dan ghax hija kienet dahlet fi spejjez biex tirranga l-post kif riedet hi, u nfurmat lill-attrici li ma kinitx ser terga' tghaddi lura d-depozitu, minhabba l-ispejjez.

Il-konvenuta tghid li kienet ftehmet mal-attrici fil-prezenza ta' habiba taghha li jekk hija issib kirja gdida hija kienet lesta li tghaddi lill-konvenut d-depozitu lura. Izda hija ma semghet xejn minghand l-attrici u lanqas minghand l-agenzija.

In konro-ezami (seduta 1.7.2016) il-konvenuta xehdet li hija irceviet disa' mitt ewro (€900) li minnhom erba' mija u hamsin ewro (€450) ghaddiethom lill-agent u erba' mija u hamsin ewro (€450) lill-agent li b'kollox ha disa' mitt ewro (€900) u b'kollox il-konvenuta ghaddiet flus elf, tlett mija u hamsin ewro (€1,350). Izda mbaghad hija hadet disa' mitt ewro (€900) ghad-depozit. Hija xehdet li d-disa' mitt ewro (€900) l-attrici hargithom ghax-xogholijiet li kellhom isiru fl-appartament liema appartament l-attrici tghid li krietu kif inhu. Tghid li l-affarijiet li kellha taghmel kienu twahhil ta' sink, switch, jittranga l-intercom u jinzebah l-hajt abjad. Tghid li l-intercom kienet lesta, s-sink kien imwahhal, li switch kien mixtri biex kif issir z-zebgha jitwassal. Tghid li meta l-konvenuta marret tara x-xogholijiet hija marret ma' habiba taghha li hija xi agenta li hallitilha card sabiex jekk hija issibilha lil min jikri l-apartament taghti d-depozitu lura lill-attrici u jekk le l-flus ma tehodhomx lura ghax l-erba' mija u hamsin ewro (€450) li hadet f'idejha kienet nefqithom biex taghmel ix-xogholijiet li riedet l-attrici.

Ra l-verbal tas-seduta tal-01 ta' Lulju, 2016 li permezz tieghu l-partijiet iddikjaraw li ma ghandhomx aktar provi u ha konjizzjoni tat-trattazzjoni orali tal-Avukati tal-partijiet.

F'din il-kawza l-attrici tikkontendi li hija kriet l-appartament li jinsab 71 Flat 11 The Strand Mansions, The Strand, Sliema minghand il-konvenuta skont ftehim ta' lokazzjoni li jinsab a fol 35 et u mat-talba tal-istess attrici. Tali ftehim thallas minghajr data sabiex ix-xogholijiet riparatorji jitlestew u d-data tibda minn dak inhar li jkunu lesti u anke reading tad-dawl u ilma kellu jinqara dak inhar li x-xogholijiet jitlestew. Ix-xogholijiet jikkonsistu fil-lista imsemmija a fol 37 cioe "top toilet pully fixed; plug needs repaired in living room; sink needs put in main bathroom; all rooms painted matt white except kitchen." Hija tikkontendi li x-xoghol ma sarx u ghalhekk ghandha dritt li tigi rifuza is-somma ta' disa' mitt ewro (€900) deposit fuq l-kera li kienet hallset minghand il-konvenuta.

Il-konvenuta mill-banda l'ohra tikkontendi li d-disa' mitt ewro (€900) thallsu 'to secure lease' u li l-attrici ma kellha ebda raguni valida biex tinhall mil-kirja u titlob id-depozitu lura u kkwotat l-Artikolu 1002 tal-Kap 16 fit-trattazzjoni orali maghmula mill-Avukat

taghha. Anke meta l-attrici marret mal-habiba biex tispezzjona x-xogholijiet kienet talbet lil konvenuta li ssib xi haddiehor li jidhol fiz-zarbun taghha u tiehu l-kirja lura.

Il-ftehim ta' lokazzjoni li sar bejn il-partijiet jirrizulta car li huwa suggett ghal dawn ix-xogholijiet imsemmija fih u cioe "top toilet pully fixed; plug needs repaired in living room; sink needs put in main bathroom; all rooms painted matt white except kitchen." Tali ftehim izda ma jghid xejn meta dawn kellhom jitlestew izda jghid li l-kera ta' disa' mitt ewro (€900) fix-xahar tibda tghodd 'on moving in' (para 1 tal-istess skrittura ta' lokazzjoni fol 35 et) pero data definita tali ftehim ma jistabilixxix.

Skont l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili l-ftehim ghandu sahha ta' ligi bejn il-partijiet u l-volonta kif espressa mill-partijiet fl-istess ftehim ghandha tipprevali. Huwa assodat fil-gurisprudenza taghna wkoll li huwa biss meta l-partijiet ma jfissrux ruhhom fid-drittijiet tal-obbligi kontrattwali patwiti bejniethom li l-Qorti ghandha tinterpreta l-konvenzjoni bejn l-partijiet. **Fis-sentenza tat-13 ta' Frar, 1950 fl-ismijiet Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe vs Perit Gustavo R. Vincenti l-Qorti tal-Appell qalet hekk**:

"Illi fid-dritt ward il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervejni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha allura l-Qorti jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni … Mill-banda l-ohra jinghad li hija norma ta' interpretazzjoni stabbilita' mil-ligi li meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skont is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni"

Fis-sentenza ta' din il-**Qorti tad-29 ta' Novembru, 2001 fil-kawza " General Cleaners Co Ltd vs Accountant General et" din il-Qorti osservat illi**: Jibda biex jinghad illi bhala principju generali tal-ligi u senjatament l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi:

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni." Vide wkoll Vol XXXIV p 1 p27).

Li l-interpretazzjoni ghandha biss tittiehed mill-att stess u mhux minn provi estraneji specjalment meta l-interpretazzjoni hija relativa ghal kwistjoni principali (Vol XXXI p1 p49).

Dan premess, dan it-Tribunal josserva li bhala provi l-attrici resqet l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejnha u l-konvenuta, l-affidavit taghha u l-kontro-ezami tal-konvenuta filwaqt li l-konvenuta bhala provi resqet l-affidavit taghha u l-kontro-ezami tal-attrici. L-iskrittura ta' lokazzjoni esebita mill-attrici mhix kontestata u li hu kontestat hu jekk l-attrici ghandhiex raguni valida fil-ligi biex ixxolji l-kera u titlob ir-rimbors tad-depozitu li hallset lill-konvenuta.

Fil-lokazzjoni tal-kirja l-kondizzjoni rizoluta hija dejjem sottintiza. Ir-rizoluzzjoni tal-ftehim bilaterali bejn l-partijiet bhala dak oggett ta' din l-kawza b'applikazzjoni tal-patt kommissorju tacitu hija l-konsegwenza naturali u logika meta l-inadempiment da parti tar-rikorrent huwa wiehed gravi tant li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet li ggustifikaw u mmotivaw in-natura intrinsika u materjali tal-ftehim u l-oggett ghala l-ftehim inghat u gie ffirmat (vide ***Bone vs Muscat RRB deciza 12/04/2012***).

Illi veru li l-ftehim ma kienx fih data ta' meta kellhom jitlestew ix-xogholijiet u veru wkoll li hemm konflitt ta' provi bejn il-verzjoni tal-partijiet izda dan it-Tribunal ma jistghax ma jinnotax kif hadd mill-partijiet ma ressaq xhieda ohra li kienu involuti fil-kirja fosthom lill-agent u lill-persuna li l-attrici marret maghha biex tara x-xogholijiet.

Bhal ma huwa veru wkoll li c-cwievet tal-fond ma ghaddewx lill-attrici u ghalhekk ma jistghax jinghad li kien hemm kera stante li l-kera hija korrispettiv ghall-uzu ta' haga. (vide ***Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Mecolucci (Prim' Awla per RCP 27.4.2010)*** u *biex ikun hemm rexissjoni tal-kuntratt din topera 'ope sententiae' u mhux 'ipso iure'* (**vide sentenza Vol XXXIV.P I p 342**).

Illi ghalhekk dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kirja bejn il-partijiet ma kienx hemm stante li kienet soggetta ghal meta x-xogholijiet jitlestew. Skont l-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili meta l-kondizzjoni risoluttiva sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula tacitament, tkun ghal-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijiet taghha, l-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkun giet esegwita tista taghzel jekk il-kondizzjoni ssehh jew li titlob l-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lil parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni meta dan ikun possibbli. (vide ***Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia (A.C. 29.4.1993 Vol LXXVII.ii.147***).

Mill-provi jirrizulta li x-xogholijiet ma sarux sew u ghalhekk il-konvenuta tikkontendi li dawn kienu ghadhom mhux lesti ma jidher li ghamlet l-ebda sforz biex tlestihom sabiex il-ftehim ta' lokazzjoni jibda fis-sehh. Hawnhekk it-Tribunal jemmen il-verzjoni tal-attrici meta xehdet li l-agent infurmaha li l-appartament kien inkera lil haddiehor ghax kieku kif jispjega li l-konvenuta tilfet din l-kirja minghajr ma ghamlet ebda sforz biex ma titlifhiex? U anke l-fatt li l-agent irrifonda lilha l-'agency fees' li ha minghand l-attrici - dan jirrassoda l-fehma ta' dan it-Tribunal li l-attrici ghandha ragun f'dan li qed titlob. Anke l-argument tal-konvenuta li hija harget l-ispejjez biex ghamlet ix-xogholijiet riparatorji fl-appartament taghha dan it-Tribunal jqis dan l-argument bhala wiehed li ma jigguistakax lill-konvenuta li zzomm id-depozitu akkont tal-ispejjez li allegatament ghamlet stante li tali depozitu kien akkont tal-ftehim ta' lokazzjoni u x-xogholijiet ghamilithom a beneficcju taghha stess stante li gawdiet hija minn tali miljorament.

F'dan il-kaz ghamlet sew ghalhekk li l-attrici ghazlet it-triq tax-xoljiment tal-kuntratt u titlob ir-rifuzjoni tad-depoziti u ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tal-attrici u jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' disa' mitt ewro (€900), bilanc ta' somma akbar, bl-imghax. L-imghax ghandu jithallas skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Dr Anna Mallia

Gudikatur