MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2016

Talba numru: 729/14AM3

Lista Numru: 29

Mark Scicluna u Stephanie Farrugia

8 Flat 2, Triq il-Hagar,

Tarxien

Vs

Alberto Augugliovo

HSBC Bank Malta plc

Rabat Branch

12 Saqqajja Square

Rabat MALTA

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-atturi li permezz taghha talbu li jigu rifuz lilhom d depozitu li kienu hallsu ta' hames mitt ewro (€500) skont skrittura privata ta' kirja tal-05 ta' Lulju, 2014 tal-

fond li jinsab erbgha u tletin (34) Gira Sol, Triq Hal Dwinn, Zebbug, Malta, liema kirja qatt ma setat tavvera ruhha bi htija tal-istess konvenut bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni. Kopja ta' din l-iskrittura tal-05 ta' Lulju, 2014 hija esebita fol 4 et tal-process.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili u li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu din l-kompetenza; d-depozitu ntilef mill-atturi billi l-atturi unilateralment iddecidew li johorgu mill-kera meta d-depozitu inizjali kien intiz biex il-fond ikun riservat ghalihom u ma jinkeriex lil terzi; li mhuwiex minnu li x-xogholijiet li kellhom isiru ma sarux jew jekk saru ma sarux skont is-sengha u l-arti anzi saru a pjen sodisfazzjoni tal-atturi tant hu hekk li l-atturi xtaqu li jidhlu fil-fond ferm qabel id-data miftehma u dan hekk kif ser jigu pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni; li l-esponenti lahaq inkorra spejjez sostanzjali bla bzonn ghalih sabiex jaghmel it-tibidliet rikjesti mill-atturi u ghalhekk ghandu jigi rimborzat; li l-kumplament it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi; salv eccezzjonijiet ulterjuri u permessi mil-ligi.

Ra d-decizjoni ta' dan it-Tribunal diversament presedut a fol 13 et li permezz taghha cahad l-eccezzjoni tal-kompetenza sollevata mill-attur.

Ra l-affidavit tal-attur Mark Scicluna li xehed li fl-01 ta' Lulju, 2014 huwa u l-attrici li hija t-tfajla tieghu krew l-fond 34, Girasol, Triq Hal Dwinn, Haz-Zebbug minghand il-konvenut u ghamlu skrittura ta' kera. Ftehmu li l-konvenut kellu jaghmel xi xoghol fid-dar qabel ma huma setghu jidhlu go fiha u l-ftehim kien li jekk ix-xogholijiet jitlestew qabel id-data miftehma fl-01 ta' Awwissu kellhom jidhlu xorta u tibda tiddekorri l-kera. Il-ftehim ffirmawh fil-05 ta' Lulju, 2014 u l-lista tal-affarijiet li kellu jaghmel il-konvenut hija msemmija fl-istess skrittura. Hallsu depozitu ta' hames mitt ewro (€500) u wkoll mitt ewro (€100) ohra depozitu tal-konsum tad-dawl u ilma. Inghataw ic-cwievet tad-dar dak inhar li ghamlu l-ftehim fil-05 ta' Lulju izda d-dar ma setghux juzawha. Kienu jcemplu lill-konvenut ta' spiss u jghidilhom li kollox miexi sew izda meta raw li diversi xogholijiet kienu ghadhom ma sarux staqsew lil konvenut setghux jidhlu gimgha wara

cioe` fl-24 ta' Lulju minflok fis-17 ta' Lulju u l-konvenut weghdu li ser jara x'jista jaghmel biex ilesti x-xogholijiet fil-hin. Dak inhar stess cempillu u nfurmah li x-xogholijiet kellhom jitlestew qabel is-sbatax (17) ta' Lulju apparti li x-xogholijiet fuq il-cubicle tax-shower ma kienetx ser tkun lesta u lanqas t-tindif barra d-dar ma kienx ser ikun lest u qallu li kellu jkun lest wara li huma jidhlu joqghodu fid-dar u huma ma kellhomx oggezzjoni ghal dan.

Fil-15 ta' Lulju cempillu l-konvenut u nfurmah li x-xogholijiet bit-tindif kollu kien ser ikun lest sa dak inhar filghaxija u li setghu jidhlu fil-post fis-17 ta' Lulju u bil-kunsens tal-konvenut fis-16 ta' Lulju hu u l-attrici marru jaraw id-dar qabel ma jgorru l-affarijiet. Maghhom kien hemm omm l-attrici wkoll u sabu d-dar fi stat ta' telqa u zdingar u x-xoghol li l-konvenut kien marbut li jaghmel ma kienx sar kollu. Kien hemm diversi kmamar bla bozoz, hmieg kullimkien, cockroach fil-proprjeta' kif ukoll thazziz fuq l-bejt. Huwa cempel lis-sensara Daniela Bezzina u lil konvenut li ma kienx lest li joqghod f'dak il-post ghar-ragunijiet li semma u meta beda jinsisti biex jiltaqa' mieghu l-konvenut beda gej b'hafna skuzi. Iddecidew li jiltaqghu fit-22 ta' Lulju mas-sensara Daniela u mal-konvenut biex jinghata l-flus lura li kien hallas u fuq it-telefon l-konvenut kien accetta li jaghmel dan. Krew post iehor u meta marru biex jiehdu xi ghamara li kienu hallew fil-fond tal-konvenut fit-22 ta' Lulju, s-sensara Daniela Bezzina infurmatu li ma setghux jidhlu ghax kien hemm xi nies qed jaraw id-dar biex jikruha. Il-konvenut kien prezenti u Daniela ghaddietlu envelope bil-flus u meta mar fil-karozza tieghu u fetah l-envelope sab li kien fih mitt ewro (€100) biss. Hmistax wara ltaqghu mal-konvenut izda dan baqa` jirrifjuta li jirrifondi l-hames mitt ewro (€500) depozitu u qallu biex imur jahdem ghalihom.

In kontro-ezami a fol 29 et il-konvenut xehed li mhux minnu li kellu offerta minn sid il-post fejn kien joqghod qabel is-17 ta' Lulju, 2014 biex igedded il-kera li kellu qabel. Jammetti li x-xogholijiet ta' tindif u affarijiet ohra li kellhom isiru ftehmu dwarhom permezz ta' e-mail u li mhux qeghdin fil-ftehim ta' lokazzjoni. Jammeti li skont il-ftehim huwa kellu jidhol fl-01 ta' Awwissu, 2014 u li kienu ftehmu li jidhlu fis-17 ta' Lulju u dan verbalment. Jinnega li d-depozitu ta' hames mitt ewro (€500) talabhom lil konvenut biss meta rrifondilu l-mitt ewro (€100) depozitu fuq il-konsum tad-dawl u ilma. Il-post kien vojt u jinnega li kien hemm haddiehor jghix fih qabel.

Ra l-affidavit tal-attrici Stephanie Farrugia a fol 24 et li kkorroborat il-verzjoni tal-attur Mark Scicluna l-boyfriend taghha u in kontro-ezami hija lanqas qatt semghet li sid il-kera tal-post fejn kienu joqghodu qabel kien offra li jikrilhom il-post b'kera ridotta qabel is-17 ta' Lulju.

Ra l-affidavit ta' Daniela Bezzina a fol 39 li xehdet li kienet hija s-sensara ta' din l-kirja u li l-partijiet ghamlu skrittura ta' kirja datata 05 ta' Lulju, 2014 u li l-atturi kellhom jidhlu fil-fond fl-01 ta' Awwissu, 2014. Fis-16 ta' Lulju cemplulha l-atturi li l-post ma rieduhx ghax kien mahmug. Hija cemplet lil konvenut u kienet anke sejra tara l-istat tal-post hi wkoll u l-konvenut qallha li ma jistax ikun ghax kien baghat lil xi hadd inaddfu u li qabel ma dahlu l-atturi kien dahal jarah. Iltaqghu kollha fuq il-post u hija setghet tara li l-post kien nadif. Hija kkommunikat mal-atturi biex tghidilhom li l-post kien nadif izda huma baqghu jinsistu li ma riedux il-post li kienu dahlu fi ftehim mas-sid li kellhom u geddew il-kera li kellhom u xtaqu d-depozitu lura. Hija nfurmat lill-konvenut b'dan u l-konvenut accetta li jtihom lura l-mitt ewro (€100) biss liema flus ghaddiethom hi lill-atturi. Wara l-atturi staqsew lill-konvenut ghal hames mitt ewro (€500) izda huwa rrifjuta li jirrifondihom. Hija tinnega li l-post kien mahmug.

Fl-affidavit tieghu l-konvenut a fol 40 et xehed li Daniela Bezzina laqqghatu mal-atturi. Saret l-iskrittura u ftehmu li fl-01 ta' Awwissu l-atturi jidhlu fil-fond in kwistjoni. Fil-05 ta' Lulju, 2014 sar il-ftehim ta' kera liema ftehim ma kellu ebda kundizzjonijiet partikolari ghajr li fl-01 ta' Awwissu, 2014 l-atturi jidhlu fil-post. Wara li sar il-ftehim l-atturi xtaqu li huwa jaghmlilhom xi xogholijiet fil-fond u minkejja li l-kuntratt ma kien jghid xejn dwar dan hu accetta li jaghmel dawn ix-xogholijiet zghar. Gara li fis-16 ta' Lulju, 2014 huwa ircieva telefonata minghand Daniela Bezzina tinfurmah li l-atturi ma riedux jikru l-post ghax skont huma kien mahmug li skont hu dan ma kienx minnu izda xorta offrielhom li jaghmel ix-xogholijiet li xtaqu. Il-konvenut xehed li ma jistax ikun li l-post kien mahmug peress li kien inkariga lil Seamus Garrity biex inaddaf, jaghmel il-manutenzjoni u dak kollu li kien hemm bzonn. Qabel dahlu l-atturi mar jarah il-post u anke huwa u Daniela Bezzina marru jaraw il-post u raw li kien nadif u abitabbli. Wara li Daniela cemplitilhom li l-post kien nadif u setghu jmorru jarawh hija rceviet telefonata li

fih l-atturi infurmawha li ma kienux interessati aktar u li kienu rrangaw mas-sid tal-post li kellhom u geddew il-kirja li kellhom. Huwa ghaddilhom id-depozitu fuq id-dawl u ilma ta' mitt ewro (€100). Il-konvenut xehed li ma kienx lest li jirrifondilhom id-depozitu ghax kien ghamel diversi spejjez minhabba l-atturi u li kieku ma kienx jaghmilhom u ma kienx johrog l-ghamara kollha li kien hemm.

In kontro-ezami a fol 47 et il-konvenut xehed li meta sar il-ftehim tal-kera kienu ftehmu li kellu jaghmel xi xoghlijiet u hu ghamilhom. Sar it-tindif, xtara d-double bed, nehha t-terrapien mill-front garden, biddel is-sealer fil-kamra tal-banju. Li talbuh ghamel. It-tindif sar darbtejn. Jammetti li l-atturi riedu jidhlu qabel id-data miftehma fil-ftehim ta' lokazzjoni. Hu tahhom ic-cavetta fil-bidu ta' Lulju malli fffirmaw il-kuntratt u qallhom li setghu jidhlu qabel u in ri-ezami xehed li l-atturi ma riedux ghamara fiha u riedu double bed gdida, saqqu gdid bil-cushions godda.

Xehed a fol 40 Seamus Garrity li fil-15 ta' Lulju, 2014 il-konvenut qallu biex imur jaghmel xi xogholijiet fil-fond in kwistjoni fosthom inehhi l-gate fil-living room, ibiddel il-bozoz, jaghmel manutenzjoni u tindif li hemm bzonn. Huwa xehed li ghamel dak li gie mqabbad jaghmel fosthom, ccekkja l-flushings, sinks, drenagg, twieqi, bibien, washing machine u cooker u li dawn kienu qed jahdmu. Huwa ghamel sealer mal-bandu u naddaf il-post.

In kontro-ezami fol 57 et Garrity ikkonferma li huwa jaghmel xoghol ta' maintenance u li fil-fond in kwisjtoni kien bajjad id-dar kollha, nehha l-gate tat-tfal, wahhal toilet u shower godda u ghamel shower head gdid, u zebgha l-washroom u wara naddaf id-dar huwa u zewg cleaners ohra.

A fol 42 xehed Alfred Mifsud li l-konvenut inkariga bix igorr xi ghamara mid-dar li kellu f'Haz Zebbug ghal post iehor gewwa l-Mellieha u qallu wkoll biex inehhi xi materjal tal-kostruzzjoni li kien hemm fil-parapett tal-istess proprjeta` u hekk sar u kkonferma li l-post kien fi stat u kundizzjoni tajba.

In kontro-ezami (fol 45 et) Mifsud xehed li huwa nehha xi sodod, komodini u gradenza. Erbat ijiem wara nehha terrapien fil-front garden, u xi erba' jew hames xkejjer fuq il-

bejt. Dan kien fis-sajf pero` meta ma jiftakarx. Skont hu fit-12 ta' Lulju setghu jabitaw in-nies.

Ra l-verbal tal-10 ta' Gunju, 2016 li permezz tieghu l-partijiet ghalqu l-provi u xtaqu jaghmlu noti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.

Ikkunsidra,

Li din hija talba ghal rifuzjoni tad-depozitu ta' kera li l-atturi hallsu meta krew il-fond li jinsab numru erbgha u tletin (34) Gira Sol, Triq Hal Dwinn, Zebbug ghax skont huma l-kirja qatt ma setghet tavvera ruhha stante li l-konvenut ma ghamilx ix-xogholijiet li kellu jaghmel u li ghamel ma sarux skont is-sengha u l-arti u jikkontendi li l-iskrittura tintitoluhom ghal tali rifuzjoni.

Il-konvenut jinnega dan kollu u jsostni li din hija skuza sabiex johorgu mill-ftehim ta' lokazzjoni stante li l-atturi kienu lahqu ftehim ma' sid il-kera fejn kienu joqghodu qabel u regghu geddew il-kirja.

Li ghalhekk il-ftehim ta' lokazzjoni tal-05 ta' Lulju, 2015 a fol 4 et huwa dak li kien jorbot lill-partijiet f'din il-kawza. Tali ftehim jghid li l-kera kellha tibda fl-01 ta' Awwissu, 2014 u ma jsemmi xejn dwar ix-xogholijiet kellu jaghmel il-konvenut u sa meta kellhom dawn ikunu lesti u lanqas ma jista jinghad li tali depozitu jigi rifuz lill-atturi qua inkwilini jekk tali xogholijiet ma jsirux. Il-ftehim jghid biss li tali depozitu jigi rifuz jekk l-inkwilini jhallu l-post fi stat tajjeb u mhux jekk huma jerga jibdielhom u ma jidhlux fil-kera.

Mill-provi jirrizulta li veru li l-konvenut kellu jaghmel xi xogholijiet u li dan id-diskors sar wara li giet iffirmata l-iskrittura tal-kera u ghalkemm jista jaghti l-kaz li dawn ma kienux ghas-sodisfazzjoni tal-atturi, jinghad li l-atturi kienu qablu li l-kirja tibgha mill-01 ta' Awwissu u jekk f'Lulju kien ghad hemm xi xogholijiet xi jsiru huma kellhom

jistennew sal-01 ta' Awwissu, 2014 meta kellha effettivament tibda l-kera sabiex jiddeciedu jekk il-post mikri lilhom kienx tal-kwalita` miftehma jew le.

Dan l-atturi ma ghamluhx u ghalhekk ma jistax jinghad li l-atturi ghandhom ragun meta fit-talba taghhom jikkontendu li l-kirja qatt ma setghet tavvera ruhha ghax ix-xogholijiet ma sarux u ohrajn ma sarux skont is-sengha u l-arti kif lanqas ghandhom ragun meta jinterpretaw il-paragrafu hdax (11) tal-iskrittura bhala li taghtihom dritt ta' rifuzjoni tad-depozitu meta ma jkunux ghadhom dahlu joqghodu fil-post. Ix-xhieda imressqa mill-konvenut jikkonfermaw li l-post kien abitabbli u anke jekk veru kien hemm ghad hemm xi nuqqasijiet, dawn setghu gew irrangati sal-01 ta' Awwissu meta kellha tibda l-kirja. L-atturi jikkonfermaw li fis-16 ta' Lulju huma kienu diga ddecidew li l-post mhux tajjeb ghalihom u fit-22 ta' Lulju nghataw rifuzjoni tal-mitt ewro (€100) depozitu li kienu hallsu akkont fuq id-dawl u ilma u ghalhekk ma ghandhomx ragun meta jghidu li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba tal-atturi bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Dr Anna Mallia
Gudikatur