MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2016

Kawza Numru: 300/2015AM3
Lista Numru: 32

Salvu Zammit (K.I. 624350M)

54, My Nest, Triq il-Kenn,

Safi

Vs

Mary Goodlip (K.I. 27053M)

Sunflower Flats, Flat 1,

Triq il-Gifen,

San Pawl il-Bahar

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-attur prezentata fis-17 ta' April, 2015 li permezz taghha qed jitlob li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lill-attur s-somma ta' elf disa' mija u tnejn u erbghin ewro u tmenin centezmu (€1,942.80c) rapprezentanti in kwantu arretrati ta' kera dovuti bejn l-20 ta' Ottubru, 2014 in kwantu ghal hames mija ghoxrin ewro (€520) u in kwantu ghal elf u sitta u erbghin ewro u wiehed u sebghin centezmu (€1,062.80c) rapprezentanti ammont dovut ghall-konsum tal-ilma u elettriku u kif ukoll ghal kera tal-meters. Barra minn hekk hemm ukoll l-ammont ta' tlett mija u sittin ewro (€360) u dan in linea ma hsarat li l-konvenuta kkawzat gewwa l-fond specifikament danni lill-madum.

Ra r-risposta tal-konvenuta li permezz taghha eccepiet li t-talba tal-attur ghandha tigi michuda stante li hi infondata fil-fatt u fi dritt kif ser jirrizulta fil-kawza; li hi hallset il-kera sakemm giet imkeccija; li hi ghaddiet bosta pagamenti u cioe` somom lill-attur ghad-dawl u ilma u ghandha ricevuti tal-istess; li hi ma kkawzat l-ebda hsarat fil-fond; li hu l-attur li ghandu jhallasha lura d-deposit li kienet hallset fil-bidu tal-kirja; salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Ra x-xhieda tal-attur permezz tal-affidavit a fol 10 et li permezz taghha l-attur xehed li hu sid tal-fond li jinsab Flat 8, Atlanta Flats, Triq ta' Nawciera, Qawra, San Pawl il-Bahar u li kera l-istess fond lill-konvenuta fl-20 ta' Dicembru, 2007 ghal perjodu ta' sena ghall-ammont ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) cioe` mitejn u sitta u hamsin ewro (€256) kull xahar liema kera kienet tithallas kull xahar. Dan il-ftehim baqa' jigi mgedded kull sena sas-sena 2013.

Xehed li l-konvenuta qatt ma hallset tad-dawl u ilma u meta gieli hallset kienet tghaddilu xi haga zghira tal-flus pero` qatt ma hallset l-ammont kollu. Huwa kien jaghtiha ricevuta separata. Anke biex thallas il-kera kienet taghtih hafna diffikultajiet tant li kienet tghidlu biex imur ghandha ghal flus u mbaghad ma jsibhiex id-dar.

Gara li wara s-sena 2013 huwa ma geddilhiex il-kirja u kien ilu jghidilha biex tohrog mill-Flat minn Dicembru, 2013 u anke baghtilha zewg ittri bl-Avukat ghal dan l-iskop u fl-14 ta' Lulju, 2014 kitbilha izda hija ma rrispondietx. Fit-12 ta' Dicembru, 2014 fis-sebgha neqsin dsatax-il minuta (6:41) ta' bil-lejl il-konvenuta nfurmatu b'messagg li hija telqet mill-flat u li halliet ic-cwievet fil-flat.

L-attur xehed li l-kont tad-dawl u ilma sat-12 ta' Dicembru, 2014 kien ta' elf tnejn u sittin ewro u tmenin centezmu (€1,062.80c) u kkonferma li kull meta kienet thallas xi haga mill-kera u mill-kont tad-dawl u ilma huwa dejjem ghaddielha ricevuta. Kien ghamel rapport l-Ghassa fil-25 ta' Settembru, 2014 ghax ma kienetx thallas l-arretrati dovuti u biex thallih jispezzjona l-fond stante li hija kienet dejjem tirrifjuta li thallih jaghmel dan.

Meta telqet il-konvenuta u dahal fil-post sab cavetta tal-letterbox nieqsa u meta cemplilha u nfurmaha l-konvenuta qaltlu li mhux veru u ghamel zewg rapport ohra l-Ghassa peress li ma setghax jaqbadha bit-telefon. Xi tlett xhur wara Alfred Debattista li joqghod Flat 4 fl-istess blokka ghaddielu c-cavetta li skont hu kien halliha mieghu xi hadd mibghut mill-konvenuta.

Dwar il-hsarat l-attur xehed li sab diversi hsarat u li l-post kellu bzonn tibjida, sab numru sew ta' madum imkisser u l-banju kien imtebba. Huwa kellu jibdel l-kamra tal-banju u hallas disa' mija u erbgha ewro (€904) u dan gara bi traskuragni tal-istess konvenuta meta kienet tokkupa l-post. Oltre dan hemm xahrejn kera b'lura xi thallas ghax l-ahhar li hallset kien sal-20 ta' Ottubru, 2014. L-attur spjega li l-kera kellha toghla ghal mitejn u sittin ewro (€260) bi qbil maghha mis-sena 2010 u ghalhekk l-ammont ta' arretrati ta' kera dovuta huwa ta' hames mija u ghoxrin ewro (€520). Oltre dan ghandha thallas elf u tnejn u sittin ewro u tmenin centezmu (€1,062.80) f'dawl u ilma. L-attur xehed ukoll li l-ispejjez tal-komun kien ihallashom hu ghax il-konvenuta ma baqghetx thallashom.

In kontro-ezami (seduta 19.10.2016) l-attur jikkonferma li f'Ottubru u f'Lulju, 2014 il-konvenuta ghamlet pagamenti ta' hames mitt ewro (€500) kull wiehed pero` meta l-kont kien qrib l-elfejn ewro (€2,000) kien jitla' qrib l-elfejn ewro (€2,000) u taghtih hames mija.

A fol 11 xehed Jesmond Pavia bil-procedura tal-affidavit, li huwa habib tal-attur u li kemm il darba fetah qalbu mieghu li l-konvenuta kienet qed tohloqlu problema u dan ghaliex dejjem kienet tara kif ha tahrab il-hlas tal-kera u tal-kont tad-dawl u ilma apparti hafna xenati ohrajn li kienet tohloqlu. Darba minnhom kien mall-attur meta marru sal-flat in kwistjoni biex l-attur jitlob l-kera u tad-dawl u l-ilma lill-attrici u l-konvenuta mhux talli ma taghtu xejn tal-flus izda kienet arroganti mieghu. Qallha kemm il darba biex thallas izda l-konvenuta qaltlu li ma riedet thallas xejn. Li l-attur kemm il darba qallha biex ghallanqas thallsu tad-dawl u ilma jew tal-kera biss izda hija baqghet tirrifjuta.

Fl-affidavit taghha a fol 18 l-konvenuta spjegat li hija kienet ftehmet mal-attur biex tghix fil-post ghal sena wahda sal-20 ta' Dicembru, 2008 u li hija ma telqitx fis-sena 2008 u baqghet tghaddilu l-flus kemm ghad-dawl u ilma kif ukoll talli kienet tghix gol-post sa ma kecciha minn hemm. Tghid li fl-20 ta' Dicembru, 2007 hija taghtu deposit ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) dak iz-zmien li jigu mitejn sitta u hamsin ewro u tlieta u ghoxrin ewro (€256.23c). Kienu ftehmu li meta ma tibqghax aktar fil-post din is-somma kien ser jaghtihielha lura izda meta kecciha mill-post ma tahiliex. Tghid li huwa ghandu jirrifondilha din is-somma. Tghid ukoll li sakemm baqghet tghix fil-post, il-flus ghad-dawl u ilma kienet taghtihom lill-attur u anke flus talli baqghet tghix hemm kienet tghaddilu u hu kien jaghmillha ircevuta tal-flus li kienet taghtih. Hija ma taqbilx li ghandha taghti flus lill-attur u li hsara fil-post zgur li ma ghamlitx. Il-post kien f'kundizzjoni tajba meta harget minnu u dejjem hadet hsiebu, zammitu dejjem nadif u kull darba li kien jitlaq xi haga bhal xi bozza kienet tibdilha; nefqet flus ghal washing machine wkoll u kellha bzonn geyser lanqas ghamilulha u bla geyser baqghet. Hija taf li l-post krieh wara. Tghid li l-elf ewro (€1,000) tad-dawl u ilma hallsithom f'darbtejn, darba hames mitt ewro (€500) fl-24 ta' Ottubru, 2014 u hames mitt ewro (€500) ohra fid-29 ta' Lulju, 2014 u ta' dawn ghamillha ricevuta. Hija tghid li ma sabitx l-ircevuti kollha u sabet ircevuti ohra ghad-dawl u ilma: mitt ewro (€100) fit-22 ta' Mejju, 2014; mitejn ewro u tlieta u tletin centezmu (€200.33c) fl-04 ta' Marzu, 2014; mitt ewro u disgha u sittin centezmu (€100.69c) fil-15 ta' Jannar, 2014; mitt ewro (€100) fis-26 ta' Settembru, 2013; sebgha u disghin ewro u erbghin centezmu (€97.40c) fil-11 ta' Settembru, 2013; tlieta u sittin ewro u tmenin centezmu (€63.80c) fis-06 ta' Novembru, 2013; sebgha u disghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€97.78c) fis-07 ta' Awwissu, 2013 u mija u tnax-il ewro u tmienja u sebghin centezmu (€112.78c) fl-04 ta' Lulju, 2013. Kien hemm aktar pagamenti li ghamlet pero` l-ircevuti taghhom ma sabithomx.

Ra l-ghaxar ircevuti mmarkati Dok A1 sa A10 a fol 17 et. prezentati mill-konvenuta.

In kontro-ezami (seduta 19.10.2016) il-konvenuta xehdet li l-ircevuti tal-kera l-attur kien itiha u kienet thallas kera kull xahar. Hija regghet ikkonfermat li dejjem taghtu kera. Tghid li kien hemm kuntratt ta' kera li baqa' jigi mgedded. Tghid li l-post kienet

izzommu nadif u l-ghamara, il-geyser u l-magna tal-hasil ma kienux tajbin u l-ghamara kienet ser taqa`. Hija xehdet li c-cavetta hallitielu.

Ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Ottubru, 2016 li fih il-partijiet ghalqu l-provi u ghamlu trattazzjoni orali.

Ikkunsidra,

Illi din hija kawza fejn l-attur qed jitlob minghand il-konvenuta s-somma ta' elf disa' mija tnejn u erbghin ewro u tmenin centezmu (€1,942.80c) rapprezentanti hames mija u ghoxrin ewro (€520) arretrati ta' kera mill-20 ta' Ottubru, 2014 sal-20 ta' Dicembru, 2014; elf tnejn u sittin ewro u tmenin centezmu (€1,062.80c) ghal konsum tal-ilma u dawl u kera tal-meters; u tlett mija u sittin ewro (€360) ghal hsarat kawzati fil-fond mikri lil konvenuta mill-attur.

Jirrizulta li l-fond li jinsab Flat 8, Atlanta Flats, Triq ta' Nawciera, Qawra kien mikri lil konvenuta mill-20 ta' Dicembru, 2007 ghal sena u l-kera kienet ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) fix-xahar cioe` mitejn u sitta u hamsin ewro (€256) u li tali kirja baqghet tigi mgedda sas-sena 2013 u fis-sena 2010 il-kera gholiet ghal mitejn u sittin ewro (€260) fix-xahar. L-attur jghid li kien ilu jghid lill-konvenuta tohrog mill-flat sa minn Dicembru, 2013 u li kien fit-12 ta' Dicembru, 2014 li telqet mill-flat u wara tlett xhur ircieva c-cavetta minghand Alfred Debattista li joqghod fl-istess blokk ta' flats.

Dwar ix-xahrejn ta' kera cioe` s-somma ta' hames mija u ghoxrin (€520) ghal perjodu mil-20 ta' Ottubru, 2014 sal-20 ta' Dicembru, 2014 il-konvenuta tikkontendi li dawn hallsithom pero` ircevuti ta' dawn il-pagamenti hija qatt ma produciet u kif produciet ircevuti tal-pagamenti tad-dawl u ilma, u l-ircevuta tal-kera ghal perjodu mill-20 ta' Settembru, 2014 sal-20 ta' Ottubru, 2014 (Dok A10), hija setghet ipproduciet l-ircevuta tal-kera ghal perjodu sussegwenti cioe` mill-20 ta' Ottubru, 2014 sal-20 ta' Dicembru, 2014, haga li ma ghamlitx.

Illi ghalhekk it-talba ghal hlas tal-arretrati ta' kera fis-somma ta' hames mija u ghoxrin ewro (€520) tirrizulta pruvata.

Ma jistax pero` jinghad l-istess ghal allegat ammonti dovuti qua konsum ta' ilma u dawl u kera tal-meters u tlett mija u sittin ewro (€360) ghal hsarat allegatament kawzati fil-fond tal-attur. L-attur jghid li l-konsum tad-dawl u ilma sat-12 ta' Dicembru, 2014 kien telgha ghal elf tnejn u sittin ewro u tmenin centezmu (€1,062.80c) pero` l-ebda prova dwar dan ma gab kif lanqas ebda prova ma gab dwar l-allegati hsarat fil-fond in kwistjoni. Anzi mill-ircevuta Dok A9 jirrizulta li l-konvenuta hallset hames mitt ewro (€500) 'for outstanding water electricity bills'. Veru li wara li telqet mid-dar il-konvenuta ma hallset xejn dawl u ilma ghal perjodu mill-24 ta' Ottubru, 2014 u ghalhekk ammont dovut ta' dawl u ilma kien hemm zgur izda kemm hu l-ammont dan l-ammont ma jistghax jikkonstata kemm kien stante li l-attur ma ssostanzjax x-xhieda tieghu.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal a bazi tal-ircevuti prodotti dwar pagamenti li saru qabel mill-konvenuta tad-dawl u ilma u a bazi tal-principju tal-ekwita' qed jillikwida dan l-ammont a bazi tal-principju arbitrio boni viri fis-somma ta' hames mitt ewro (€500).

Dwar l-allegat hsarat fil-fond ma saret ebda prova u ghalhekk din ma tirrizultax.

Dwar id-depozitu li l-konvenuta qed tallega li hallset il-konvenuta ma gabet ebda prova dwar tali hlas.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' it-talbiet tal-attur pero` limitatament ghas-somma ta' elf u ghoxrin ewro (€1,020) u jordna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma ta' elf u ghoxrin ewro (€1,020) bl-imghax legali mid-data ta' din id-decizjoni.

Spejjez ta' karigu tal-konvenuta.

Dr Anna Mallia
Gudikatur