MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-03 ta' Frar, 2017

Talba numru: 705/2014 AM3

Lista Numru: 42

Bartholomeo k/a Robert Calleja

9, Margaret A. Murray Street,

Naxxar

Vs

Charlotte Sandorff Stewart

c/o Frank Salt Real Estate

Head Office 2, Paceville Avenue

St Julians

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba fl-ismijiet premessi li permezz tagħha l-attur qed jitlob lil konvenuta sabiex tħallas s-somma ta' elfejn disgħa mija u sebgħin ewro (€2,970) rapprezentanti

depozitu ta' kera li baqa' ma sarx kera dovuta u spejjez ohra dovuti mal-kera. Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra interpellatorja datata 29 ta' Settembru, 2014 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qed jigi prezenta kontestwalment u bl-imghaxijiet skond l-ligi kontra l-konvenuta ingunta in subizzjoni.

Ra l-awtorizzazzjoni ta' dan it-Tribunal a fol 5 sabiex il-konvenuta tipprezenta r-risposta taghha bil-lingwa Ingliza.

Ra r-risposta tal-konvenuta li permezz taghha eccepiet li : "It is respectfully requested that the plaintiff's claims are rejected with costs against him and this for the following reasons: (a) the parties entered into a lease agreement dated the 11th of September, 2014 following which defendant took possession of the least premises; (2) defendant fulfilled her obligations in terms of the lease agreement by transferring to the letting agents as agreed, one month's rent and another equivalent amount representing the deposit, which altogether to be forwarded to plaintiff by the agency itself; (3) not even a week after the signing of the lease agreement plaintiff forcefully entered the lease premises violently demanded that defendant pays the deposit of one month's rent in cash, even though the relevant amount was already held by the agency as agreed or else her family had to immediately vacate the leased premises; (4) plaintiff's actions were in clear breach of the parties agreement and this notwithstanding, plaintiff insisted that defendant and her family had to vacate the leased premises thus illegally and abusively terminating the lease; 5) plaintiff's actions and threats forced defendant and her family to vacate the property which decision was taken also in the light of clear although verbal acceptance by plaintiff that defendant would pay solely a pro rata share of the stipulated rent for the days during which defendant occupied the leased premises (namely 16 days) together with expenses relative to the water and electricity services consumed during such occupation. Defendant's offered to make such payment with the aim of avoiding further contact with plaintiff as otherwise plaintiff was not entitled to any payment whatsoever in view of the fact that he was in breach of the lease agreement".

Ra fol 8 l-avviz tat-talba tal-attur bil-lingwa Ingliza kif ordnat minn dan it-Tribunal diversament presedut.

A fol 17 fix-xhieda tieghu Nathan Scerri xehed li huwa jahdem ma' Frank Salt Limited fil-fergha ta' San Giljan u involut direttament fil-kiri ta' proprjeta fi hdan din l-istess Socjeta' u li huwa kien involut fin-negozjati u trattattivi rigward l-propjeta' li nkriet mill-attur lil konvenuta. Huwa jaf li wara li sar il-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet li gie ffirmat kienet inqalghet diffikulta' bejn l-istess partijiet rigward pagament li l-konvenuta kienet qed tistenna barra u kien hemm ukoll xi diffikultajiet ohra li gew rizolti bejn l-partijiet.

Problema ohra kienet li l-attur ma riedx li l-konvenuta tuza certu oggetti mill-fond ghalkemm kien sar l-inventarju u x-xhud issugerixxa li dawn jitnehhew u jigu sostitwiti b'oggetti aktar prattici.

Sakemm waslu l-flus minn barra kienu ghadhom ghaddejjin xi diskussjonijiet bejn il-partijiet li bdew jiskalaw u meta wasal il-pagament huwa offra li jiltaqa' mal-attur fil-post fejn jahdem jew fl-ufficcju tal-istess xhud izda huwa ried li jiltaqghu fuq il-post u hekk sar. Izda l-argumenti sahnu tant li anke r-ragel tal-konvenuta gie involut ukoll u l-attur kien qallhom li kien ser jaghmel rapport l-Ghassa tal-Pulizija.

Mistoqsi dwar x'kien il-qofol ta' dan l-argument Scerri wiegeb li minn li seta' jifhem kien li l-attur ried lill-inkwilini johorgu mill-post izda huma baqghu hemm. Gara li eventwalment l-attur accetta l-pagament izda sadanittant huwa kellu struzzjonijiet mill-konvenuta sabiex ma jirrilaxxax dawn il-flus favur l-attur. L-attur imbaghad talab pagament ghola minn dak miftiehem ghax gab l-argument li kieku qaghdu f'lukanda l-inkwilini kienu jhallsu aktar.

Saret laqgha fl-ufficcju tax-xhud u ftehmu li l-inkwilini jhallsu pro rata tal-wiehed u ghoxrin (21) jum l-perjodu li kienu damu jokkupaw din il-proprjeta'. Huwa kkonferma l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-25 ta' Settembru, 2014 li l-firma hija tieghu a fol 23 u gharaf ukoll l-firma tal-konvenuta izda l-attur ma ffirmahiex izda dan l-ftehim ma kienx dak finali ghax kien ghad kellu jivverifika mal-konvenuta jekk kienx hemm qbil mal-kontenut tieghu.

L-attur baqa' jinsisti li ma jiffirmahx ghalkemm skont ix-xhud kien hemm ftehim finali bejn l-partijiet ghax skont hu l-post kien thalla fi stat hazin cioe 'disarray' fi stat imharbat. L-attur semma xi weraq li kien hemm fil-bitha u fid-drains u zewg flixken tal-inbid li kienu neqsin mir-rack u li kien hemm cavetta nieqsa mil-locks. Huwa

kkonferma li n-notamenti fl-iskrittura a fol 23 saru minnu u fihom indika fuq fuq l-ispezzjoni li ghamel.

A fol 34 rega tela' jixhed Nathan Scerri. Huwa xehed li rigward l-klawsola ittra 'D' tal-iskrittura l-konvenuta ma kienetx hallset id-depozitu ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) dak inhar li gie ffirmat il-ftehim. Dan sar permezz ta' Bank transfer. Mistoqsi ghaliex ma sarx notament fl-iskrittura f'dan is-sens cioe' li d-depozitu ma kienx thallas, huwa wiegeb li dan sar bi zvista. Huwa pprezenta fol 57 dok XX1 li juri l-korrispondenza li ghaddiet bejnu u bejn il-konvenuta. Huwa spjega li fil-pagament li sar mill-konvenuta hemm inkluzi xahar kera li mit-total gew imnaqsa l-agency fees. Xehed li ghalkemm huwa taw struzzjonijiet lil konvenuta l-ghada biex tittrasferixxi l-flus huma damu diversi granet sabiex ircevew l-flus fil-kontijiet bankarji taghhom.

A fol 21 xehdet Filippa Tabone, Letting Manager fl-istess Socjeta' fejn jahdem Nathan Scerri li spjegat li l-iskrittura ta' lokazzjoni idraftjatha b'konsultazzjoni mal-attur li kien qabel maghha izda mbaghad irrifjuta li jiffirmaha ghax deherlu li kellu jithallas tad-depozitu kollu u mhux l-ammont ta' sitt mija u tlieta u disghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€693.33c) u rritorna ic-cheque b'dan il-pagament ghax skont hi jidher li kien hemm diffikulta' meta dahal fil-proprjeta' u kien hemm xi affarijiet li ma ghogbuhx.

A fol 27 fl-affidavit taghha l-konvenuta xehdet li hija fl-10 ta' Settembru, 2014 meta waslet Malta iltaqghet mal-attur fuq il-post biex tara l-proprjeta' flimkien mal-agent Nathan Scerri. Ffirmaw il-ftehim ta' lokazzjoni l-ghada cioe' fil-11 ta' Settembru, 2014 (fol 49 et). Il-partijiet ftehmu li l-flus jigu trasferiti lil Frank Salt permezz ta' bank transfer skont il-procedura normali u l-flus gew trasferiti fis-17 ta' Settembru, 2014.

Meta gie ffirmat il-ftehim huma kienu diversi drabi molestati mill-attur b'diversi telefonati kuljum jitlob flus cash minflok il-money transfer. Fis-17 ta' Settembru, 2014 cemplilha Nathan Scerri biex jinfurmaha li kien ircieva l-flus u li kienu ser jiltaqghu mas-sid fuq il-post. Meta gew lura mill-bahar l-attur dahal fil-proprjeta' minghajr pre avviz u mbuttaha u kkawzalha ksur pero' ma tistax tghid jekk hux minhabba li mbuttaha jew le. Zewgha nizel minn fuq meta semghu jghajjat u jitkellem hazin u qallu li kien qed jikser il-ftehim ta' lokazzjoni meta qabad u dahal bla permess. L-attur qaghad idur mal-proprjeta' kollha jghajjat u werwer lit-tfal u infurmaw b'dan lil Nathan Scerri u hemmhekk iddecidew li jikru band'ohra.

Wara diversi diskussjonijiet kulhadd qabel mal-ftehim sabiex huma jivvvakaw mill-fond u jhallsu lill-attur pro rata ta' kemm qaghdu fil-post u l-attur tahhom biss erba' sieghat biex jivvakaw l-istess post. Meta l-attur inghata l-iskrittura biex jiffirmaha huwa insista li jiffirmaha wara l-konvenuta. L-ghada taw ic-cwievet lil Nathan Scerri u talbuh jispezjona l-proprjeta'. Nathan wara qallhom li l-attur kien irritorna c-cheque. A fol 57 Nathan Scerri pprezenta l-korrispondenza bejnu u bejn il-konvenuta.

A fol 72 il-partijiet qablu li l-kontro-ezami tal-konvenuta isir permezz tal-"Iskype" Quddiem Nutar Pubbliku tal-ghazla tal-partijiet u ghas-spejjez tal-konvenuta. Tali xhieda giet prezentata b'nota mill-Avukat tal-konvenuta a fol 74 et.

In kontro-ezami l-konvenuta xehdet li l-flus ma halithomx dak inhar li gie ffirmat il-ftehim hija wiegbet li l-agent Frank Salt ma kienx qalilha li hija trid taghmel dan. Hija telqet minn Malta f'Dicembru u kienu qaghdu ghand xi hbieb u ma krewx post iehor. Hija trasfriet il-flus lil Frank Salt kif huma ghaddewlha d-dettalji tat-trasferiment u l-Bank details. Kulhadd kien qabel li l-flus kellhom jigu trasferiti lil Frank Salt. Ahna wasalna l-Erbgha, ffirmajna l-kuntratt il-Hamis u l-Gimgha ircevejna l-bank details minghand Frank Salt. Mistoqsija kellhiex tiddepozita l-kera ta' tlett xhur hija cahdet dan u xehdet li depozitu ta' xahar kera kellha tiddepozita u kera ta' xahar u nofs bhala dritt tal-agent jew agency fees cioe' depozitu ta' xahrejn u nofs kera.

Hija cahdet li l-ftehim kien li kellu jsir depozitu ta' tlett xhur kera. Hija xehdet li l-attur ried flus cash izda hija ma setghetx thassar it-transfer tal-flus li kienet ghamlet. Hija tat struzzjonijiet lil Nathan biex ma jhallasx lill-attur wara l-incident meta huwa attakkawha. Hija xehdet li l-attur gie offrut id-depozitu u huwa rrifjutah imbaghad huwa sar vjolenti u qalet lil Nathan biex ma jghaddi xejn flus. Hija tammetti li meta l-attur mar fuq il-post il-bieb kien imsakkar bil-katina u li meta semghet xi hadd jimbotta l-bieb hija marret ticcekja u nehhiet il-katina. Hija tammetti li riedu jidhlu fil-proprjeta' dak inhar li rawha kif ghamlu u li l-ftehim ta' lokazzjoni gie ffirmat l-ghada. Hija tinnega li l-post hallietu fi stat hazin u stante li nghataw erba' sieghat biss biex jitilqu mill-fond ma kellix hi tikklerja kollox u mhux sew li f'erba' sieghat jistenna li l-post inaddfuh ukoll. Hija tinnega li kien hemm weraq mal-art kollha tad-dar u tichad li l-intenzjoni taghhom kienu li jikru l-fond ghal ftit jiem sakemm isibu x'imkien iehor.

A fol 60 Nathan Scerri rega gie riprodott mill-attur u pprezenta Dok NS1 u NS2 l-fatturi relattivi ghal pagamenti li gew imwettqa (fol 61 et).

A fol 64 rega xehed Nathan Scerri u pprezenta dok NS 3 (fol 66) li juri t-transazzjoni li permezz tieghu dahlu l-flus in segwitu ghal trasferiment li kien sar mill-konvenuta. Mistoqsi ghaliex il-flus baqghu ghandhom meta dahlu fil-kont bankarju taghhom fis-17 ta' Settembru, 2014 huwa wiegeb li dak inhar stess inhareg cheque li gie ffirmat mid-Direttur tal-kumpanija biex jghadduh lill-konvenut. Huwa dak inhar stess kien offra dan il-pagament lill-attur u sa dak inhar ma kellux ghad struzzjonijiet minghand il-konvenuta biex ma jhallasx lill-attur.

A fol 37 xehed Maurice Grixti, habib tal-attur li xehed li huwa midhla sew hafna tal-kaz. Huwa kien mar fl-24 ta' Settembru, 2014 flimkien mal-attur jiltaqa' ma' Nathan Xerri hdejn il-Knisja tal-Ibragg u meta l-attur talbu l-flus tal-kera Nathan qallu li kieku kien jaf li ghalhekk iltaqghu kien igib l-flus mieghu. Meta Grixti qallu li suppost il-flus hadhom dak inhar stess tal-kuntratt Nathan irrisponda li lilu ma jafux u l-attur kkonferma dak li kien ghadu li qallu siehbu lil Nathan Scerri li wiegeb li l-ghada setghu jmorru ghal flus fl-ufficcju ta' Frank Salt fil-11am u l-laqgha waqfet hemm. L-ghada marru l-ufficcju ta' Frank Salt f'Paceville kif ftehmu u Nathan qallhom li l-inkwilini ma riedux ihallsu flus u kienu qed joffru biss tnejn u erbghin ewro (€42) ghal kull gurnata li ghamlu gol-post lilhom mikri. Nathan ipprepara skrittura f'dan is-sens u l-attur ma ffirmahiex u mar ghand l-Avukat biex jibda proceduri.

Xehed li l-attur qallu li meta mar precedentement sabiex jiehu l-lampshade lill-inkwilini kif kienu talbuh huma stess u dahal gewwa sab kullimkien imqalleb u kellem lil Nathan Xerri biex imur u jaghmel spezzjoni ohra fil-post u jithallas tal-kera li kellu jigbor skont il-kuntratt u dak inhar meta kellu jerga jmur kellu jsir xi xoghol zghir ta' tikhil u zebgha fl-istess gurnata. L-attur informa lir-ragel tal-inkwilina li l-Erbgha jew il-Hamis ta' wara kellu jerga jmur biex jaghmel ix-xoghol miftiehem. Huwa jaf li l-attur tkellem ma' Nathan u qallu li dak inhar tas-17 ta' Settembru, 2014 kellhom ihallsu pero' Nathan fl-ahhar minuta kien infurmah li qalulu li ma hux ser ikunu hemmhekk izda qallu wkoll sabiex jiltaqghu xorta wahda fil-post.

Wara Nathan cempel lill-attur biex jaghtih lura c-cwievet tal-post u iltaqghu fuq il-bankina barra l-post biex l-attur jiffirmalu li rcieva c-cwievet u li kien kollox sew. Meta

x-xhud qal lil Nathan li l-affarijiet ma jsirux hekk izda kellhom jidhlu jiccekjaw il-post, huma dahlu jaraw kienx kollox sew. Nathan baqa' fl-intrata u ma riedx jidhol gewwa u f'hin minnhom qal lill-attur li kien ser ihallilu l-karta u c-cwievet u telaq l'hemm. Huwa halla c-cwievet u cheque fuq il-gradenza fl-intrata.

Huwa u l-attur daru l-post kollu u huwa ta parir lill-attur biex jigbed ritratti tat-taqlib u hmieg u baqa' impressjonat bil-weraq niexfa li kien hemm mad-dar u anke fuq il-lozor tas-sodda.

L-ghada marru ghax Filippa Tabone ta' Frank Salt peress li Nathan kien qallhom li ser ikun imsiefer u tawha lura c-cheque li kien halla Nathan u l-attur qallhom li ma kienx ser jaccettah ghax kellu jiehu aktar minn hemm. Filippa qaltilhom li ghalkemm kellhom il-flus f'idejhom cioe' is-somma ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) ta' xahar deposit u xahar kera hija ma kellhix il-kunsens tal-konvenuta biex tirrilaxxhom. Huwa u l-attur marru ghand Joe Lupi ta' Frank Salt li huwa l-General Manager ta' Frank Salt u mieghu ghamlu ilment formali ta' kif agixxa b'mod irresponsabbli u mhux etiku Nathan Scerri u Lupi qallhom li qed jistenna risposta minghand l-Avukat tahhom. Huwa jinnega li l-attur kien qatt tilef rasu u li dejjem gab ruhu sew.

A fol 39 et xehed l-attur li huwa sid l-fond li jinsab 340 Triq il-Kbira, Mosta u li kien diga kera dan il-fond tramite l-istess agenzija. Fl-10 ta' Settembru, 2014 Nathan Xerri gab lil konvenuta Sandorff u zewgha jaraw il-post u Nathan qallu li hija, zewgha u l-erbat itfal taghhom ma kellhomx fejn joqghodu u li l-mara kienet ghamlet xi operazzjoni u kellha bzonn il-mistrieh u talbu biex jibdew joqghodu fil-post minn dak il-hin stess. Huwa ghalkemm ma qabilx mal-ideja u qallhom li kien l-ghada jtihom risposta. Izda biex ihajruh offrewlu li jhallsu tlett xhur kera bhala deposit cioe' hamest elef u mitejn ewro (€5,200) u wara li nehha xi affarijiet personali tieghu mill-fond huwa hallihom fil-post u tahhom ic-cavetta u dahlu dak inhar stess.

Ftehmu biex l-ghada fl-4.30pm jaghmlu l-kuntratt fid-dar stess izda meta poggew bilqeghda l-konvenutia regghet lura minn kliemha u riedet thallas xahar deposit cioe' elf u tlett mitt ewro (€1,300) fix-xahar li riedet tnizzilha ghal elf u mitejn ewro (€1,200) fix-xahar u li jekk hija ma kienet ser tiehu xejn lura ma kienet ser taghti xejn. Huwa accetta li jinghata xahar deposit izda ma accettax li l-kera titnaqqas ghal elf u mitejn ewro (€1,200). Sar il-kuntratt u gie ffirmat izda l-flus ma ghaddewx. Staha jsaqsi dwar

id-depozitu u wara jumejn ma sema' xejn. Fit-12 ta' Settembru, 2014 l-inkwilini riedu xi lampshades ghal kmamar tat-tfal u kkuntentahom. Cempel lil konvenuti biex jara jistax jehodhomlhom u huma accettae. Kellu jaghmel xi tibjid zghir u infurmhom li dan kien ser isir fis-17 ta' Settembru, 2014.

Fis-17 ta' Setttembru, 2014 cempillu Nathan ghal habta tal-hdax ta' filghodu jinfurmah li ghandu l-flus u ftehmu biex jiltaqghu fuq il-post izda wara hames minuti rega cempillu u qallu li huma mhux se jkunu hemm. Iltaqghu fuq il-post u Nathan qallu li l-inkwilini kienu kollha barra u kienu hallewh bla risposta. Kif ipprova jiftah bic-cavetta sab li l-bieb kien imsakkar minn gewwa fuq il-katina u b'hekk induna li kien hemm xi hadd gewwa. Sadanittant sema' hafna ghajjat u storbju gewwa riesaq lejn il-bieb. Fethet il-konvenuta stess il-katina li kienet qed issakkar il-bieb minn gewwa. Hija bdiet tghajjat u twerzaq kemm tiflah mieghu u qalilha li xtaq jidhol jittawwal id-dar izda hija ma hallietux. Dahal gewwa xorta u ta titwila u telaq il-barra. Kull fejn dar hija baqghet tmur warajh izda Nathan baqa' barra.

Kif harget barra harget mieghu staqsiet lil Nathan kienx ghaddielu l-flus u meta wegibha li le hija qaltlu 'good' u thallsux. Huwa qal lil Nathan biex ghalissa jzommhom hu l-flus u meta jitlobhomlu jaghtihomlu. Mar l-Ghassa jaghmel rapport. Cempillu Nathan u qallu li kien gewwa jkellem lil inkwilina u meta wasal huwa ghamilielu cara li ma xtaqhomx aktar hemm gew u Nathan wiegbu li huma ddecidew li johorgu. Talab lil Nathan kopja tal-kuntratt u qallu li l-ghada jmur l-ufficcju taghhom ghalih u hekk ghamel u minn hemm baqa' sejjer ghand l-Avukat.

L-ghada Nathan infurmah li kien diga qed jurihom xi proprjeta' u li sal-Hadd kellhom johorgu minn hemm izda Nathan baqa' ma kkommunikax mieghu sakemm fl-24 ta' Settembru, 2014 huwa cempel lil Nathan u qallu li l-ewwel cans li jkollu kien ser icempillu biex jiltaqghu u ftehmu li jiltaqghu hdejn il-Knisja tal-Ibragg. Mieghu ha lil habib tieghu Maurice Grixti. Staqsih ghal flus tal-kera u Nathan wiegbu li kieku kien jaf kien igib il-flus mieghu u meta staqsieh meta ser johorgu mill-fond huwa wiegbu li ma jafx ghax kien hemm xi problema u qallu li ma sabx krejn biex igorr l-ghamara fejn kienu ser jikru u qallu wkoll li sabilhom ghal wiehed, tnejn, tlieta postijiet fejn imorru.

Ftehmu li l-ghada jiltaqghu l-ufficcju fil-11am u hawnhekk ghall-ewwel darba Nathan qallu li ma riedux ihallsu u kienu qed joffru pro rata ta' tnejn u erbghin ewro (€42)

kuljum. L-attur wiegbu li ma kienx ser jaccetta. Din l-affari hadet tlett sieghat u kien hemm mumenti fejn ikkuntattja lilhom u lil Filippa l-Manager ta' Nathan u tahhom sal-4pm biex johorgu l-barra. Kif sejrin lura ghal karozza rega cempillu Nathan u qallu biex imur lura u jiffirma t-terminazzjoni tal-kirja u l-attur wiegbu li ma kienx lest jaghmel dan u huwa wiegbu "Ok".

Fl-4pm iltaqa' ma' Nathan fuq il-post u Nathan beda icempel il-bieb u fuq il-mobile u hadd ma wiegeb. Xi siegha wara jew ftit aktar rega cempillu Nathan u qallu li ghandu c-cwievet u huma hargu minn hemm. Iltaqghu fuq l-bankina barra mill-post u siehbu Maurice kien prezenti. Nathan riedu jiffirma l-karti fuq il-bankina izda huwa l-ewwel ried jittawwal biex jara hux kollox sew u meta fetah induna li hallew herba shiha kif jidhru r-ritratti li esebixxa mal-affidavit tieghu (fol 43 et). Huwa rrifjuta li jiffirma t-termination u Nathan halla c-cwievet fuq il-gradenza fl-intrata u telaq l'hemm.

L-ghada huwa u siehbu Maurice marru jkellmu lil Filippa Tabone u tawhha lura c-cheque li halla Nathan fuq il-gradenza u hija qaltlu li ghandhom l-elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) izda ma ghandhomx l-awtorizzazzjoni minghand il-konvenuta biex jghadduhomlu. Telghu ghand Joe Lupi General Manager ta' Frank Salt u ghamlu complaint fuq Nathan. Huwa jichad li werwer lit-tfal tal-konvenuta tant li t-tfal baqghu jilghabu fiil-kmamar fejn kienu. L-unika darba li mar fil-post u dan kien meta mar biex jiehu l-lampshades. Jichad li ghamel xi storbju ghand Frank Salt jew li miss jew imbotta lill-konvenuta.

A fol 81 fis-seduta tat-28 ta' Ottubru, 2016 il-partijiet ddikjaraw li ma ghandhomx aktar provi u li xtaqu jaghmlu noti u t-Tribunal akkorda xahar zmien lil kull parti izda sas-27 ta' Jannar, 2017 d-data tad-differiment li kien imiss ma ghamlu xejn u lanqas talbu estensjoni tat-terminu.

Illi ghalhekk fis-seduta tas-27 ta' Jannar, 2017 it-Tribunal ordna li l-kawza tibqa ghas-sentenza.

Ikkunsidra,

Li t-Tribunal jirrilva li kieku l-agent ghamel xogholu sew ma kienetx twassal sa hawn.

Bhala konsiderazzjoni legali dan it-Tribunal qed jirrileva dan li gej:

L-artikolu *992* tal-Kodici Civili jghid car u tond li*:*

(1) Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi 993. Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi.

Fis-sentenza **Grace Spiteri vs Carmel sive Lino Camilleri et[1]** il-Qorti irriteniet:
"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa …………
li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda".

Fis-sentenza **Onor. Edgar Cuschieri nomine vs Perit Gustavo R. Vincenti**, Prim Awla deciza 30 ta' Mejju, 2002 kawza 3535/06 il-Qorti irriteniet *"Hu forsi opportun li jingħad bi preliminari illi ġialadarba kuntratt għandu forza ta' liġi bejn il-partijiet li jagħmluh [Artikolu 992 (1) Kodiċi Ċivili], l-interpretazzjoni tiegħu tinneċessita' li wieħed jestraja minnu, skondt ir-regoli magħrufa, il-volonta komuni reali konsegwita mill-kontraenti."*

Din hija talba ghal hlas ta' depozitu ta' kera fl-ammont ta' elfejn disgha mija u sebghin (€2,970) mill-konvenuta. Li mill-atti jirrizulta li t-talba hija a bazi ta' ftehim ta' lokazzjoni li sar bejn il-partijiet fil-11 ta' Settembru, 2014 u li jinsab esebit a fol 49 et tal-process. Tali ftehim jghid li l-fond li jinsab numru 340, Triq il-Kbira, Mosta gie mikri mill-atti lil konvenuta ghal sitt xhur mill-10 ta' Settembru, 2014 sad-09 ta' Marzu, 2014 bil-kera ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) fix-xahar pagabbli xahar bil-quddiem.

Il-konvenuta tammetti li sar dan il-ftehim ta' lokazzjoni kif ukoll li li kellha thallas kera ta' xahar u li hija ghaddiet lil agenzija Frank Salt permezz ta' bank transfer. Izda li hija ma ghandha thallas xejn lill-attur ghajr ta' sittax-il jum kera pro rata kemm damu fil-

---

post u kif skont hi kien qabel l-attur stante li kien l-attur li kiser il-ftehim ta' lokazzjoni illegalment u abuzivament u insista li hija u l-familja taghha ghandhom jivvakaw il-fond.

Illi ghalhekk bhala sekwenza ta' kif graw il-fatti sad-data tal-iffirmar ta' lokazzjoni hemm qbil kif hemm qbil li d-depozitu ma sarx mal-iskrittura u li bi zvista l-agent Nathan Scerri jghid li dan ma tnizzilx fl-iskrittura ta' lokazzjoni.

Mill-provi anke jirrizulta li d-depozitu baqa' ma inghatax lill-attur minkejja li l-agenzija kienet ircevietu minghand il-konvenuta fis-17 ta' Settembru, 2014 kif jirrizulta minn fol 66 fl-ammont ta' tlett elef tlett mija u sebgha u sittin ewro (€3,367). Dan juri li l-attur kien ghadu sas-17 ta' Settembru, 2014 ma ircevhiex la xahar kera bil-quddiem u lanqas id-deposit minkejja li l-ftehim kien ilu li gie ffirmat mill-11 ta' Settembru, 2014 u l-konvenuta dahlet fil-post gurnata qabel.

Dak inhar tas-17 ta' Settembru, 2014 Nathan kien nforma lill-attur li dahlu l-flus u dak inhar ukoll kien ftiehem mal-konvenuta li kien ser jaghmel ix-xoghol ta' tibjid li talbuh jaghmel. Izda wara cempillu Nathan u infurmah li l-konvenuta u l-familja taghha ma kienux ser ikunu hemm izda xorta ftiehem ma' Nathan biex jiltaqghu u jhallsu.

Gara li huwa u Nathan l-agent marru fuq l-post u cempel l-qanpiena tal-bieb u pprova jdahhal ic-cavella biex jara hux kollox sew sab li l-familja u l-konvenuta kienu d-dar; gara l-incident u dak inhar il-konvenuta avzat lill-agent biex ma jhallasx id-depozitu lill-attur. Wara kienu waslu ghal ftehim biex l-attur jithallsu pro rata ta' kull gurnata li l-konvenuta ghamlet fil-post, saret l-iskrittura izda l-attur ghazel li ma jirrmahiex ghax skont hu kienet il-konvenuta li abbandunat il-kirja u mhux hu.

Saru l-24 ta' Settembru, 2014 u l-attur la rcieva l-flus u lanqas xejn la minghand l-agent u lanqas minghand il-konvenuta u sa dak inhar ma kienx jaf li l-agent cioe' Nathan Scerri meta hergin il-konvenuta mill-fond mikri lilhom. L-ghada fil-25 ta' Settembru ghall-ewwel darba Nathan infurmah li ma riedux ihallsu u li kienu qed joffru li jhallsu tnejn u erbghin ewro (€42) kuljum ghal kull gurnata izda huwa infurmhom li ma kriex il-fond bil-gurnata u tahhom sal-4pm biex johorgu l-barra.

Jigi rilevat li tali ftehim ta' lokazzjoni jghid car u tond f'paragrafu (r) (fol 53) li l-ftehim jigi revokat ipso facto jekk il-kera ma tithallasx fi zmien sebat ijiem minn meta

din tkun dovuta 'and this without prejudice to his/her claim for the payment which is still due"; filwaqt li d-deposit ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) minn para (d) tal-iskrittura a fol 50 jghid: "Should the tenant vacate the property prior to the initial 6 months which is for any reason not attributable to the Lessor, the deposit shall be forfeited by the Lessee in favour of the Lessor."

Illi fil-kaz in ezami, jirrizulta li s-somma mitluba mill-attur fl-ammont ta' elfejn disa' mija u sebghinewro (€2,970) li skont tirraprezenta l-kera dovuta, d-depozitu ta' kera li baqa' ma sarx u spejjez ohra dovuti mal-kera.

Illi in kwantu s-somma ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) kera ta' xahar li kellha tithallas bil-quddiem u pagament ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) bhala deposit. Issa mill-atti jirrizulta wkoll li la l-kera ta' xahar ma thallsitx xahar bil-quddiem u lanqas fi zmien sebat ijiem minn meta din kienet dovuta skont paragraph (r) a fol 53 hawn fuq imsemmi u lanqas id-depozitu ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) ma thallas jew ahjar ma seta' jithallas sas-17 ta' Settembru, 2014 meta l-agent Nathan Scerri rcieva l-flus. Veru li l-agent irceva l-flus fis-17 ta' Settembru, 2014 izda xorta wahda baqa' sal-24 ta' Settembru, 2014 jittratjeni biex ihallas lill-attur li baqa' ma thallasx. Ta dan ma ghandux jahti l-attur u ghalhekk huwa dovut zgur il-kera ta' xahar fl-ammont ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300).

Issa jekk hux dovut il-bilanc ta' elf hames mija u sebghin ewro (€1,570), jigi rilevat li l-attur jghid li dawn huma dovuta ta' depozitu ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) li baqa' ma sarx u spejjez ohra dovuta mal-kera liema spejjez huwa ma ta ebda spjegazzjoni jew provi dwarhom Illi dwar id-depozitu ta' elf u tlett mitt ewro (€1,300) jigi rilevat li dan qatt ma thallas lanqas izda l-konvenuta obbligat ruhha li thallsu u a fini tal-iskrittura qed jigi dikjarat li ma thallasx ghalkemm mill-provi jirrizulta li ma kienx il-kaz. Illi l-ftehim ta' lokazzjoni ma jsemmi xejn dwar x'jirrizulta jekk id-deposit ma jithallasx izda jikkonsidra biss kemm il-darba jithallas meta u kif l-konvenuta ma jkollhiex dritt ghar-rifuzjoni tieghu. Illi ghal daqshekk it-talba limitatament ghal hlas ta' depositu ma tistax tintlaqa.

Dwar il-bilanc ta' mitejn u sebghin ewro (€270) li skont l-attur huma spejjez ohra dovuti mal-kera, u li prova taghhom ma saritx jigi rilevat pero' li l-ftehim ta' lokazzjoni jghid li l-ispejjez tal-utilitajiet jithallsu mill-konvenuta u li l-konvenuta fir-risposta

taghha tammetti li ghandha thallas dawn l-ispejjez (fol 7). Illi ghalhekk it-Tribunal jara li din it-talba hija wahda gustifikata u mhix eccessiva tenut kont li si tratta ta' familja ta' sitta min-nies u qed japplika l-principju ta' arbitrio et viri u jiddeciedi li din is-somma hija dovuta mill-konvenuta lill-attur.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' elf u hames mija u sebghin ewro (€1,570) u jikkundanna lill-attrici thallas din is-somma bl-imghaxijiet legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Av Anna Mallia

Gudikatur