MALTA
TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR
ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2017

Avviz Numru: 489/14 AM

Numru fuq il-Lista: 24

Peter Paul Cutajar (I.D.8260G)

"Anastasia",

Triq ta' Kassja,

Qala

Ghawdex

Vs

Lars Ingemar Roling u b'digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 gie nominat

Dr Martin Fenech bhala Kuratur Deputat

32, Flat 1,

Triq Villambrosa,

Hamrun

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba prezentat mill-attur fil-Qorti ta' Ghawdex li permezz tieghu talab il-hlas minghand il-konvenut fis-somma ta' elf mija u tlieta u erbghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€1,143.33c) dovuti ghal konsum tad-dawl u ilma u kera sa Marzu, 2014 fil-fond li jinsab Flat 4, Aloe Vera Court, Santa Venera liema kont l-attur kien kera lil konvenut u li l-ammont jikkonsisti fi kwantu ghas-somma ta' tlett mija u tlieta u

disghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€393.33c) arretrati ta' dawl u ilma u sebgha mija u hamsin ewro (€750) kera dovuta sa Marzu, 2014.

Ra r-risposta tal-konvenut a fol 22 li permezz taghha eccepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal stante li l-kirja ta' post f'Malta u li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghal bosta ragunijiet fosthom li sid il-kera ma onorax l-obbligazzjonijiet tieghu taht il-kuntratt u li huwa stalla air condition fil-post bhala hlas ta' kwalunkwe kera talvolta dovuta.

Ra a fol 26 li l-attur kien iddikjara li ma ghandu ebda oggezzjoni li l-fond jinstema Malta u ghalhekk a fol 26 it-Tribunal kien ordna li l-kaz jigi assenjat sabiex jinstema quddiem il-Qorti gewwa Malta .

Ra l-affidavit tal-attur a fol 35 et li permezz tieghu huwa xehed li kien kera lil konvenut il-fond li jinsab Aloe Vera Court, Flat 4, In-Naghal Street, Santa Venera b'kera ta' mitejn u hamsin ewro (€250) fix-xahar skont skrittura privata annessa liema kirja kienet ghal sena mis-06 ta' Marzu, 2013 sas-06 ta' Marzu, 2014. Gara li l-konvenut temm il-kera qabel ma skada l-ftehim ta' lokazzjoni u f'Jannar hallewlu c-cavetta tal-fond fil-letterbox u l-ahhar li hallsu kera kien fil-21 ta' Novembru, 2013 u gie infurmat mill-carer tieghu li l-konvenut ma kienx ser ihallsu tal-kontijiet tad-dawl u ilma. L-attur jikkontendi li l-konvenut ghandu jhallsu s-somma ta' seba' mija u hamsin ewro (€750) rapprezentanti kera ghax-xhur Jannar, Frar u Marzu, 2014 u tlett mija u tlieta u disghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€393.33c) rapprezentanti ammont dovut ghal konsum tad-dawl u ilma kif mahrug mill-ARMS Limited total ta' elf mija u tlieta u erbghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€1,143.33c).

Ra x-xhieda tal-attur a fol 57 et fejn spjega li l-konvenut kien ghamel uzu kbir mill-heater u kien ghalhekk li l-kont tad-dawl u ilma tela mhux hazin.

Ra x-xhieda tal-attur a fol 81 in kontro-ezami.

Ra x-xhieda ta' Denise Demanuele a fol 91 et li xehdet li t-trattativi sabiex jiggedded il-kuntratt ta' lokazzjoni sar bit-telefon u li t-tigdid jista jkun li sar f'Marzu, 2013 izda kellu jkun f'Jannar, 2013 ghal perjodu ta' sena u sar biss f'Marzu ghaliex kien hemm

dewmien min-naha tal-attur. Hija tikkonferma li kienu telqu mill-appartament hija u l-konvenut fis-07 jew 08 ta' Jannar u tichad li l-konvenut minn Novembru, 2013 ma baqax ihallas il-kera. Il-konvenut kien ta struzzjonijiet lil Bank li fis-sbatax (17) ta' kull xahar jithallas il-kera permezz ta' bank transfer.

Hija kompliet tixhed li kien l-attur li talab biex l-air condition ma jinqalax biex ma ssirx hsara izda jekk l-attur accetta li dan ghandu jaghmel tajjeb ghal kont tad-dawl u ilma hija ma tafx. Veru izda li kienu talbuh jaghmel tajjeb ghal dawn il-kontijiet. Ir-reading ma sarx dakinhar li telqu mill-appartament ghax dakinhar kienet qed iggor u ma kienx zmien tajjeb ghaliha. L-attur kien insista maghha sabiex imorru l-ARMS u jsir ir-reading.

Ra x-xhieda moghtija bil-procedura tal-affidavit tal-konvenut a fol 95 et li permezz tieghu huwa xehed li dahal jghix fil-fond in kwistjoni fis-06 ta'Jannar, 2012 wara ftehim verbali li kellu mal-attur li permezz tieghu qablu li l-kera kienet ghal sena u li l-kera kellha tkun ta' mitejn u hamsin ewro (€250) fix-xahar. Jiftakar li l-attur kien mar u kisser l-intercom u xi tlett gimghat wara huwa cempillu xi s-sebgha ta' filghodu (7am) u qabblu biex jippakja u jitlaq. Meta staqsieh ghaliex qed jghid hekk l-attur qallu ghax inti ma joghgbokx hawn izda huwa spjegalu li l-appartament joghgbu u li jekk ma jiftahx lin-nies huwa ghliex ma jkunx jaf min gie minhabba li l-internet kienet miksura. Wara Denise l-helper tieghu cemplet lil xi hadd u mar isewwi l-intercom. F'Jannar, 2013 huwa talab li l-kera tiggedded ghal sena lill-attur purche li min kien joqghod tahtu jobblighom li jghixu bhala persuni normali izda dan ma sehx izda xorta l-kera giet estiza sa Jannar tas-sena 2015.

Fis-06 ta' Jannar, 2015 huwa hareg mill-appartament stante li kien skada l-kuntratt u l-attur ma wettaqx l-obbligazzjonijiet li kellu jaghmel fosthom li jsolvi l-ilmenti tieghu mal-girien ta' tahtu, li l-girien kienu qed jilmentaw li huwa jpejjep, li l-girien kienu idoqqu muzika gholja. Tlett xhur qabel ma skada l-ftehim tal-kera xi l-ahhar ta' Settembru l-attur mar ghandu fl-appartament mikri lilu u infurmah biex f'Jannar jitlaq meta l-kuntratt jiskadi. Minhabba li l-kwistjoni mal-girien ma gietx solvuta l-attur kien qabel li huwa jhallas il-kont tad-dawl u ilma ghall-ahhar tlett xhur u huwa in kontra kambju jhalli l-air condition li kien istalla u l-appliances kollha bhal kaxxa tat-

televisions. Huwa kien ihallas il-kera kull xhar ta' mitejn u hamsin ewro (€250) via transfer mill-bank u li sat-18 ta' Jannar, 2015 l-kera kienet imhallsa.

Ra d-dokumenti esebiti mill-partijiet u x-xhieda prodotti minnhom .

Ra l-verbal a fol 100 li l-konvenut miet fil-mori tal-kawza u saret il-legittimazzjoni tal-atti u l-kuratur Dr Martin Fenech permezz ta' digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 gie nominat sabiex jirraprezenta lill-eredita' giacenti tal-konvenut.

Ra li l-kuratur Dr Martin Fenech gie debitament notifikat bl-avviz u bid-data tas-smigh izda baqa' ma prezenta ebda risposta.

Ra li fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2017 hadd ma deher fil-kawza u t-Tribunal ordna li l-provi jigu dikjarati maghluqa u l-kawza tithalla ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Li l-ftehim ta' lokazzjoni li sar bejn l-partijiet fis-06 ta' Marzu, 2013 (fol 37) jghid car u tond li l-kera kienet ghal sena dekorribli mis-06 ta' Marzu, 2013, li l-fond mikri jinsab Aloe Vera Court, Flat 4, Triq in-Naghal, Santa Venera li u spejjez dawl u ilma u telefon a karigu tal-inkwilin u li tali kera setghet tigi estiza.

Jidher li tali kera giet estiza stante li l-konvenut baqa' jghix fl-istess fond sa Jannar, 2014 izda filwaqt li l-attur jikkontendi li tali kera kienet estiza mis-06 ta' Marzu, 2013 sas-06 ta' Marzu, 2014, il-konvenut jikkontendi li tali kera giet estiza sa Jannar, 2015 u li l-kera kienet imhallsa sat-18 ta' Jannar, 2015.

Mill-atti jidher car l-konfuzjoni manja f'mohh il-konvenut li l-kawza tirrigwarda ammonti dovuti fis-sena 2014 u li fis-sena 2015 jekk il-kuntratt gie mgedded ghal sena cioe' sas-06 ta' Marzu, 2014, il-fond ma kienx mikri lilu fis-sena 2015 u l-ebda kera ma setghet thallset fis-sena 2015.

Il-helper tal-konvenut Denise Demanuele a fol 91 et li xehdet li l-kera giet imgedda f'Jannar, 2013 ghal sena u l-partijiet kienu ftehmu fuq il-kondizzjonijiet tal-kirja

f’Marzu, 2013. Hija kkonfermat li fis-07 jew 08 ta’ Jannar telqu mill-appartament izda ta’ liema sena hija ma qalitx izda jidher car li hija kienet qed tirreferi ghas-sena 2014.

Li dwar pagamenti ta’ arretrati ta’ kera ghalkemm il-konvenut u l-helper tieghu Denise Demanuele xehdu li dan kien isir bi standing order mill-Bank ebda prova ta’ dawn l-arretrati ta’ hlas ta’ kera ma gabu f’din l-kawza.

Li dwar il-hlas ta’ dawl u ilma, il-konvenut jammetti li ghandu jaghtihom izda jikkontendi li ma ghandu jaghti xejn ghax gew pacuti meta huwa halla l-air condition li ghamel a spejjez tieghu fil-post in kwistjoni. Dan jammonta ghall-ammissjoni tad-debitu da parti tal-konvenut u li dan id-debitu huwa dovut. (vide Prim Awla per Imh A Magri fil-kawza fl-ismijiet Marianna Spiteri et vs Joseph Vella deciza 3.5.1993).

L-attur jichad li kien hemm tali arrangament u l-konvenut ma gab ebda prova li tiggustifika din l-pretensjoni tieghu dwar l-arrangament li qed jghid li kellu mal-attur.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq moghtija t-Tribunal filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut jilqa’ it-talba attrici u konsegwentement jikkundanna lil konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ elf mija u tlieta u erbghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€1,143.33c) oltre l-imghax legali mid-data tan-nota tan-notifika tal-ittra ufficjali tal-20 ta’ Jannar, 2014 prezentati fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Sede Inferjuri ittra numru 8/2014 sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 8/2014 a karigu tal-konvenut.

Dr Anna Mallia
Gudikant