BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 137/2015/1

Perit Lawrence Gatt

vs

Dr. Rachel Tua

Illum, 28 ta' Frar, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

> "Il-konvenuta ghandha tigi kkundannata thallas is-somma ta' elf tmien mija u tlieta u hamsin Euro u hamsin centezmu (€1,853.50) billi wara li hija tterminat il-kirja ta' l-ufficju no. 9, Triq Nicolo Isouard, Mosta hija qed tirrifjuta li thallas is-somma ta' Eur 805 rappresentanti s-sehem taghha ghas-servizz u konsum ta' dawl u ilma kif ukoll Eur1048.50 ohra billi hija ma tatx tlett xhur notice kif kien minnha rikjest ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni hawn annessa bhala Dok A, u dan minkejja diversi

interpellazzjonijiet. Bl-imghax legali fuq dina s-somma ta' Eur1853.50 u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni".

Ra illi l-intimata preżenta risposta fejn qalet hekk:

"Illi preliminarjament l-esponenti qeghda tecippixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dina t-Tribunal stante illi kull kwistjoni in konnessjoni ma' kirja hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera; fil-fatt l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera 'kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali'.

Illi l-ammont li qed jigi pretiz mir-rikorrenti ghad-dawl u ilma ma huwiex cert, likwidu u dovut u dan peress li l-intimata qatt ma rat l-ebda kont tad-dawl u ilma u r-rikorrent l-anqas qatt ma taw spjegazzjoni ta' minn fejn johorgu dan il-konsum u kontijiet minbarra l-fatt li l-istess fond gie mikri lil tlett persuni independement minn xulxin.

Illi l-intimata mhux talli m'ghandha l-ebda obbligu li thallas l-ammont pretiz, izda talli hija ghandha dritt ghad-danni sofferti minnha minhabba l-fatt illi r-rikorrenti kiser il-kuntratt ta' lokazzjoni hawn anness fejn obbliga ruhu jwahhal sub-meter tad-dawl u ilma xi haga li qatt ma saret.

Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost mhux minnu li l-konvenuta ghandha taghti xi ammont lill-attur in konnessjoni ma' din il-kirja jew flejjes ulterjuri anzi pjuttost huwa l-attur li ghandu jhallas lill-konvenuta danni li gew kkagunati lilha minhabba li sar

incident liema tort kien attribwit unikament lill-attur peress li parti mill-bini in kwistjoni kien fi stat perikoluz u mhux skond il-ligi u dan kif jista' jigi stabilit minn Perit Mario Cassar stess li kien acceda fuq il-post wara incident li inqala' fejn fortunatament ma miet hadd.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kuntratt ta' lokazzjoni annessa f'dawn l-atti hija null u bla effett stante li mhijiex datata.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, kif ser jigi ppruvat waqt il-provi u trattazzjoni tal-kawza.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ammonti pretizi m'humiex dovuti u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda kontra l-istess atturi, kif ser jigi ppruvat waqt il-provi u trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi".

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Semgha s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet fis-seduta.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eceezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitlob (1) hlas fis-somma ta' elf tmien mija u tlieta u hamsin Euro u hamsin centezmu (€1,853.50) rapprezentanti is-somma ta' Eur 805 ghas-sehem taghha ghas-servizz u konsum ta' dawl u ilma kif ukoll Eur1048.50 stante li l-intimata ma tatx tlett xhur notice.

L-intimata eccepiet illi (1) in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal, (2) l-ammont pretiz ghad-dawl u l-ilma ma hux cert, likwidu u dovut, (3) ir-rikorrent kiser l-obbligu li jistalla submeter, (4) l-intimata m'ghandha thallas l-ebda ammont anzi huwa r-rikorrent li ghandu jhallas lill-intimata tad-danni sofferti, (5) il-kuntratt huwa null u bla effett stante li mhux datat, (6) it-talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt, u (7) l-ammont pretiz ma hux dovut.

L-Eccezzjoni dwar Nuqqas ta' Kompetenza tat-Tribunal

Illi l-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal giet deciza bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Jannar 2019, li ddikjarat li l-kompetenza hija ta' dan il-Bord u baghtet il-kaz biex jinstema' minn dan il-Bord.

Provi

Fil-mertu, il-Bord ra x-xhieda tar-rikorrent[1], u d-dokumenti minnu prezentati minn liema jirrizulta li l-ftehim bejn il-partijiet tassew ma hux datat però z-zmien minn meta tibda l-kirja huwa dikjarat fl-istess kuntratt. Jirrizulta ukoll illi l-intimata harget mill-fond minghajr ma tat tlett xhur 'notice'. Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent accetta c-cwievet

[1] A folio 31 tal-process tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar.

ghalkemm ma tatx it-tliet xhur 'notice', però ma jafx ezatt dan meta kien. Jirrizulta wkoll illi qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri, l-intimata giet interpellata ghall-hlas. Jirrizulta wkoll illi l-kont tad-dawl u l-ilma gie kalkulat mis-sistema tal-'Bill calculator' u li t-talba hija ghal sehem l-intimata u mhux ghall-kont kollu. Dan stante li nofs il-fond kien mikri wkoll lil zewg inkwilini ohra. Ir-rikorrent jaqbel mat-tezi tal-intimata illi hija kienet thallas aktar mill-kera dovuta. Skont hu dan però kien sabiex taghmel tajjeb ghaz-zieda fil-kera li kienet toghla minn sena ghall-ohra u mhux ghall-hlasijiet tad-dawl u l-ilma. Jghid ukoll illi huwa qatt ma hareg ricevuta tal-hlasijiet li kien jircievi minn ghand l-intimata u m'ghandux rendikont ta' kemm fil-fatt kienet hallset zejjed.

Ra x-xhieda ta' Claire Micallef[2] li qalet li hi kienet prezenti waqt il-ftehim u spjegat li l-ftehim dwar il-hlas tas-servizzi tad-dawl u l-ilma bhala spejjez tal-arlogg kien nofs bin-nofs filwaqt li dwar il-konsum tad-dawl u l-ilma l-intimata qablet li kellha thallas id-differenza tal-kont meta mqabbel ma' dak tas-sena ta' qabel. Din ix-xhud ma gietx kontra-ezaminata.

Ra x-xhieda ta' Patricia Grech[3], segretarja ta' IV Properties Ltd li tikri nofs il-fond u cioè l-ambjenti ta' isfel minn ghand ir-rikorrent. Hija kkonfermat li l-ftehim kien li l-intimata thallas id-differenza fil-kont mill-kont fis-sena ta' qabel u cioè meta nofs il-fond u cioè l-ambjenti ta' fuq ma kien ghadu mikri lil hadd. Hija tghid li ma tiftakarx li sar xi ftehim bejn l-intimata u r-rikorrent illi l-intimata kellha thallas tletin (€30) jew erbghin Ewro (€40) aktar fix-xahar sabiex taghmel tajjeb ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma.

---

[2] A folio 46 tal-process tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar.
[3] A folio 35 tal-process tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar.

L-intimata xehdet[4] illi l-ammont mitlub ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma ma humiex dovuti ghaliex hi kienet thallas ammont fix-xahar aktar mill-kera dovuta u dan sabiex tkopri l-ispejjez tad-dawl u l-ilma. Tghid illi hija kienet qalet lir-rikorrent biex mill-flus zejda l-ewwel jaqta' l-kont tad-dawl u l-ilma u jekk jibqa' jaqta' miz-zieda dovuta fil-kera. Dan peress illi l-kera kienet toghla minn sena ghall-ohra. Hija cahdet illi z-zieda li kienet thallas kienet biex tkopri z-zieda fil-kera ghas-sena ta' wara. Tghid ukoll illi ma ghandhiex ircevuti tal-hlasijiet li ghamlet ghaliex kienet thallas fi flus kontanti u r-rikorrent qatt ma ghamlilha ircevuta.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza l-provi huma limitati hafna. Illi barra minn hekk m'hemmx qbil bejn il-partijiet rigward il-hlasijiet li kienu jsiru u cioè hux ghall-kera u zieda fil-kera ghas-snin ta' wara jew hux ghall-kera u ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Illi apparti dan, hemm is-sitwazzjoni ukoll illi ma kinux qed jinhargu ircevuti. Illi dan huwa nuqqas da parti tar-rikorrent, izda kien jinkombi fuq l-intimata li tinsisti ghal ricevuta tal-hlasijiet li kienet qed taghmel. Il-Bord jinnota wkoll illi filwaqt illi fil-kontro-ezami ta' Patricia Grech id-domanda li saret kienet fl-ammont ta' tletin (€30) jew erbghin Ewro (€40), fix-xhieda taghha l-intimata tghid li kienet thallas "Gieli sixty Euro (€60), gieli eighty Euro (€80) u gieli ninety Euro (€90) ….". Illi hawnhekk ghalhekk hawn diskrepanza bejn ic-cifri li l-istess intimata staqsiet dwarhom lix-xhud Patricia Grech u c-cifri li hija stess qed tiddikjara li setghet hallset bhala zieda.

[4] A folio 48 u 51 tal-process tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar.

Illi ma hemmx dubju li min jikkonsma servizz irid ihallas ghalih u ghalhekk ma hemmx dubju li t-talba ghall-hlas tas-servizz tad-dawl u l-ilma hija gustifikata. Fid-dawl tal-fatt illi l-intimata ma gabet l-ebda prova koerenti illi hija hallset dan is-servizz, din it-talba tar-rikorrent ghandha tintlaqa'.

Illi fir-rigward tal-hlas pretiz ghat-tlett xhur 'notice'. Hemm qbil li l-intimata irritornat ic-cwievet lir-rikorrent u r-rikorrent accettahom. Izda sabiex tezimi ruhha mir-responsabilità tal-hlas l-intimata kellha ghal-lanqas iggib prova taz-zmien meta c-cwievet gew moghtija lura, prova li ma tirrizulta minn imkien. Illi ghalhekk il-Bord ma jista' jikkunsidra l-ebda zmien li ghalih l-intimata ma hiex tenuta li thallas l-ammont dovut ghax-xhur tan-'notice' liema ammont huwa dovut ai termini tal-klawsola hamsa (5) tal-ftehim tal-lokazzjoni. Dan apparti l-fatt li l-istess klawsola tghid li l-lokazzjoni ma setetx titwaqqaf qabel it-terminu ta' sentejn.

Illi fir-rigward tat-tielet u r-raba' eccezzjoni, li t-tnejn jirrigwardaw allegati danni, ghandu jinghad li talba ghad-danni ghandha issir b'kontro-talba u mhux 'per via di eccezzione' u ghalhekk, apparti li ma tressqu l-ebda provi mill-intimata f'dan ir-rigward, dawn l-eccezzjonijiet qed jigu michuda.

Illi fir-rigward tal-hames eccezzjoni u cioè n-nullità tal-kuntratt tal-lokazzjoni minhabba li ma fihx data ta' meta gie ffirmat, il-Bord fid-dawl tal-fatt illi l-iskrittura tiddikjara kjarament il-perjodu minn meta kellha tibda l-kirja u cioè l-ghaxra (10) ta' Jannar elfejn u hdax (2011) u stante li l-ftehim gie ffirmat miz-zewg partijiet u di fatto l-intimata dahlet fil-kirja u uzufruwiet mill-istess, il-Bord ma jistax jaqbel li l-imsemmi ftehim huwa null u bla effett. F'dan il-kaz ukoll l-intimata jekk

riedet tattakka l-validità tal-ftehim kellha taghmel kontro-talba jew tistitwixxi l-kawza relattiva.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent u jikkundanna lill-intimata thallas is-somma ta’ elf, tmien mija u tlieta u hamsin Euro u hamsin centezmu (€1,853.50) bl-imghax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Spejjez a karigu tal-intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur