BORD LI JIRREGOLA L-KERA (GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA)

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 3 ta' Frar 2023

Rikors numru: 9/2022 BS

Christopher Paul Craven u Nadia Vella

-vs-

Josette Chetcuti u Paul Field

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti illi ppremettew:

1. ILLI r-rikorrenti nhar is-16 ta' Novembru 2019, kienu krew lil[*l*-]intimati l-fond 'Perla', Triq l-Arċipriet Ġuzepp Grech, [*ix*-]Xewkija, Għawdex għall-perjodu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mill-1 ta' Diċembru 2019 versu kera li inizjalment kienet iffissata għal elf euro (EUR 1,000) fix-xahar. Illi dan l-

imsemmi kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. A';

2. ILLI waqt il-perjodu ta' din il-lokazzjoni, l-intimati akkumulaw kont konsiderevoli rappreżentanti l-konsum tagħhom tal-ilma liema konsum ammonta b'kollox għal aktar minn ħdax-il elf euro (EUR 11,000) u dan kif muri fid-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. B1'. Illi l-kosum f'dan il-perjodu jinsab ukoll muri fi *graph* hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B2';

3. ILLI l-fond de quo ma kellu u ma għandu l-ebda difett fis-sistema tal-ilma u dan l-episodju ta' konsum fenomenali ta' ilma seħħ biss waqt il-perjodu ta' lokazzjoni tal-intimati;

4. ILLI r-rikorrenti pruvaw f'diversi okkażjonijiet jagħmlu kuntatt mal-intimati sabiex jistħarrġu x'kien qed iwassal għal dan il-konsum illi però l-intimati rrifjutaw li jikkooperaw magħhom u saħansitra irrifjutaw [*sic*] ukoll li jagħtu aċċess ġewwa l-imsemmi fond lil[*l*-]ħaddiema tal-*Water Services Corporation*;

5. ILLI għal[*l*-]ħabta ta' Lulju 2020, l-intimati qabdu u vvakaw mil-fond u ddeċiedew unilateralment illi jtemmu l-lokazzjoni de quo mingħajr ma taw id-debitu preavviż lir-rikorrenti u dan sar bi ksur ta' dak li jistiepula [*sic*] l-ftehim lokatizzju;

6. ILLI għalhekk ai termini ta' dak li tistiepula [*sic*] l-klawsola 'R' tal-kuntratt lokatizzju, l-intimati bl-aġir tagħhom mhux biss tilfu d-depożitu ta' EUR 1,000 a favur tar-rikorrenti iżda huma obbligati li jħallsu xahar kera addizzjonali lir-rikorrenti rappreżentanti n-*notice period* li huma naqsu milli josservaw;

7. ILLI rinfaċċjati b'din is-sitwazzjoni b'kont tal-konsum tal-ilma f'ammont fenomenali, [*i*]r-rikorrenti talbu lil[*l-*]*Water Services Corporation* sabiex tgħattihom [sic] skont fid-dawl taċ-ċirkostanzi odjerni. Illi tali talba kienet ġiet milquha [*sic*] fuq bażi *ex gratia* u b'hekk l-ammont pendenti rappreżentanti l-konsum tal-ilma huwa fis-somma ta' EUR 6,282.35 u dan kif qed jiġi muri permezz tad-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. Ċ';

8. ILLI minkejja li r-rikorrenti [*i*]nterpellaw diversi drabi lil[*l-*]intimati anka permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 78/2021 sabiex iħallsu l-kont tal-ilma minnhom dovut kif ukoll s-somma ta' EUR 1,000 rappreżentanti l-kera li tkopri n-*notice period* huma baqgħu inadempjenti u għadhom qed jirrifjutaw li jħallsu dan sal-ġurnata tal-lum mingħajr ebda raġuni valida;

9. ILLI għaldaqstant ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq oħra għajr li jipproċedu b'din il-kawża;

Talbu lil Din l-Onorabbli Bord:

1) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati għandhom iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt t'elf [*sic*], mitejn u tnejn u tmenin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (EUR 6,282.35) jew kull somma oħra verjuri, bħala kont tal-ilma rappreżentanti l-

konsum tagħhom waqt li l-fond 'Perla', Triq l-Arċipriet Ġuzepp Grech, [*ix-*]Xewkija, Għawdex kien mikri lilhom;

2) Konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' sitt t'elf [sic], mitejn u tnejn u tmenin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (EUR 6,282.35) jew kull somma oħra verjuri;

3) Tawtorizza lir-rikorrenti jżommu għalihom id-depożitu ammontanti għas-somma ta' elf euro (EUR 1,000) u dan ai termini ta' dak li tipprovdi l-klawsola 'R' tal-kuntratt lokatizzju kif premess;

4) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati naqsu milli josservaw in-*notice period* kif tipprovdi l-klawsola 'R' tal-kuntratt lokatizzju u għalhekk huma obbligati li jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elf euro (EUR 1,000) rappreżentanti l-kera li tkopri l-istess in-*notice period*;

5) Konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' elf euro (EUR 1,000) rappreżentanti l-kera li tkopri n-*notice period*.

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll dawk tal-Ittra Uffiċjali numru 78/2021 kontra l-intimati li huma minn issa [*i*]nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati illi eċċepew:

1. FL-EWWEL LOK, preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw li huma l-propjetarji tal-fond Perla, Triq l-Arċipriet Ġuzepp Grech, [*ix-*]Xewkija, Għawdex, u kif ukoll

tal-garage fejn kienu installati l-meters tad-dawl u l-ilma fil-perjodu tal-kirja mertu ta' dan il-każ;

2. ILLI fit-tieni lok, preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw li huma kienu l-*account holders* tal-meters tad-dawl u l-ilma in kwistjoni fil-perjodu tal-kirja mertu ta' dan il-każ;

3. ILLI fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu għal dak li jirrigwardja l-premessi u l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attriċi, u cioè dwar il-konsum tal-ilma u l-meter installat in konnessjoni mal-istess provista, l-intimati jsostnu li l-meter in kwistjoni ma kienx installat fil-fond li kien mikri lilhom (ċioè, Perla, Triq l-Arċipriet Ġuzepp Grech, [*ix*-]Xewkija, Għawdex) u wisq anqas ma kellhom aċċess għall-meter/garage fejn kien installat l-istess. In fatti l-meter tal-ilma kien installat f'garage biswit il-fond. Għalhekk, il-fatt li l-meter kien installat f'garage li ma kienx aċċessibli mil[*l*]-fond mikri u mill-intimati bħala l-konsumaturi, kif ukoll li l-garage ma kienx qiegħed jintuża mill-intimati bħala konsumaturi, u ma kienx inkluż bħala parti mill-kirja, l-għaġir [*sic*] tal-atturi u/jew l-*account holders* huwa għaġir [*sic*] illegali bi ksur tar-regolament numru wieħed u erbgħin (41) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 545.03. <u>Għalhekk, qiegħed jiġi eċċepti [*sic*] l-kaw[*ż*]a illeċita [*sic*] ai termini tal-Artikolu 987 u 990 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan fir-rigward ta' kwalsijasi [*sic*] pretensjoni tal-atturi rigward l-konsum tal-ilma. Dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-mori;</u>

4. ILLI fir-raba['] lok, u mingħajr preġudizju għas-suespost u fil-mertu għal dak li jirrigwardja l-premessi u l-ewwel (1) u

t-tieni (2) talbiet attriċi, ma huwiex minnu li l-fond u/jew is-sistemi tal-ilma ma kellhom l-ebda difett fis-sistema tal-ilma. Di fatti l-atturi stess kienu ben konsapevoli ta' dan kollu. Tant huwa hekk, li fl-komunikazzjonijiet kemm verbali u anke bil-miktub l-atturi kkonfermaw li kienu ben konsapevoli li hemm problema mill-bidu nett u anke diversi drabi oħra. Dan kif sejjer jiġi ppruvat waqt is-smiegħ [*sic*] ta' dan il-każ;

5. ILLI fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu għal dak li jirrigwardja l-premessi u l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attriċi, l-intimati jikkontesaw l-allegazzjoni li huma ma kkoperawx mal-atturi biex jkun [*sic*] stabbilit x'inhu jwassal għal konsum għoli u/jew li b['']xi mod rrifjutaw li jagħtu aċċess ġewwa l-fond lill[-]ħaddiem tal-Water services Corporation. Dan kif sejjer jiġi ppruvat waqt is-smiegħ [*sic*] ta' dan il-każ;

6. ILLI fis-sit lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu b'referenza kemm għal[*l-*]premessi u anke għat-tielet (3), ir-raba['] (4) u l-ħames (5) talbiet attriċi, l-intimati jikkontesaw dak allegat mill-atturi li f'Lulju 2020 l-intimati qabdu u vvakaw mil[*l*]-fond u ddeċidew unilaterlament illi jtemmu l-lokazzjoni minagħajr [*sic*] ebda preavviż. Tant li permezz ta' skrittura privati li għandha l-istess partijiet kontraenti fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni, il-partjiet qablu li l-kuntratt tal-kera ġie terminat b'effet[*t*] mill-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2022). Dan minbarra li l-intimati ottempraw mal-pattijiet u kundizzjonijiet sitpulati fil-kuntratt lokatizzju għal dak li jirrigwardja n-

notice period. *Vide* Dok JP1 u anke kif sejjer jirriżulta fis-smiegħ [*sic*] tal-każ;

7. ILLI fis-seba['] lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu u rigwardanti t-talbiet attriċi fl-interita tagħhom, l-intimati jikkontestaw l-quantum tal-ħlasijiet pretiżi mill-atturi;

8. ILLI għaldaqstant it-talbiet kif dedoti kontra l-intimati għandhom jiġu miċħuda fit-totalità tagħhom;

9. ILLI fl-aħħar lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'referenza għat-talbiet attriċi kollha, dawn huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u jistħoqq li jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

10. SALV eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-kuntratt tal-Kera bejn Paul Field u Josette Chetcuti min-naħa waħda u Christopher Paul Craven min-naħa l-oħra datat 16 ta' Novembru, 2019;[1]

Ra l-verbal tas-seduta tat-12 ta' April, 2022 fejn ir-rikors ġie differit għall-provi fuq l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati;

Ra d-dokumenti kollha esibiti;

Ra l-verbal tas-seduta ta l-20 ta Ottubru, 2022 fejn ir-rikors gie differit ghas-sentenza preliminari tal-lum.

Ikkunsidra:

[1] A fol. 4 tal-proċess.

Permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-intimati jiġu kkundannati jħallsuhom is-somma ta' sitt elef mitejn u tnejn u tmenin ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€6,282.35ċ) liema ammont jirrappreżenta l-konsum ta' ilma meta l-intimati kienu jgħixu fil-fond lokat lilhom, Perla, Triq l-Arċipriet Ġuzepp Grech, ix-Xewkija. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li jkunu awtorizzati jżommu għalihom id-depożitu ta' elf ewro (€1,000), kif ukoll li jitħallsu s-somma ulterjuri ta' elf ewro (€1,000) billi l-intimati ma ħarsux l-obbligu tagħhom rigward in-*notice period*.

L-intimati min-naħa tagħhom fl-ewwel lok jeċċepixxu li r-rikorrenti jridu l-ewwel nett jippruvaw illi huma s-sidien tal-fond li kien inkera lilhom kif ukoll tal-garaxx fejn hemm installati il-meters tad-dawl u l-ilma. Jgħidu li r-rikorrenti jenħtieġilhom ukoll iġibu l-prova li huma l-*account holders* tal-meters tad-dawl u l-ilma. L-intimati jinsistu li l-meters kienu installati f'garaxx li huma ma kellhomx aċċess għalih u dan bi ksur ta' regolament wieħed u erbgħin (41) tal-Liġi sussidjarja 545.03 u allura din tal-lum hija kawża illeċta. Ikomplu jgħidu li kien hemm difett fis-sistema tal-ilma u dan ir-rikorrenti jafuh.

Rigward it-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-intimati jinsistu li din saret bi qbil bejn il-partijiet u filwaqt li jikkontestaw il-quantum tal-pretensjoni tar-rikorrenti jgħidu li t-talbiet kollha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda.

Ikkunsidra:

Din tal-lum hija deċiżjoni fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u ċjoè li r-rikorrrenti għandhom jippruvaw illi huma s-sidien tal-

fond lokat lill-intimati kif ukoll tal-garaxx fejn kienu installati l-meters tad-dawl u l-ilma *durante* l-kirja.

Il-Bord jibda biex jippreċiża illi ai termini tal-kuntratt tal-kera ffirmat mill-partijiet fis-16 ta' Novembru, 2019 jirriżulta illi l-fond mikri kien "Perla", Triq l-Arċipriet Ġużepp Grech, ix-Xewkija, Għawdex. Minn qari ta' dan il-kuntratt minn imkien ma jirriżulta li l-intimat krew ukoll il-garaxx u għalhekk il-vinkolu lokatizju jolqot biss il-fond ġa msemmi biss. Għalhekk hija l-fehma ta' dan il-Bord illi l-prova rigward it-titolu tar-rikorrent fuq il-propjetà hija limitata għall-fond "Perla" u ma tistax tiġi mġebbda biex tolqot ukoll il-garaxx.

Tenut kont ta' dan il-Bord ra d-dokumenti esibiti senjatament il-kuntratt ta' donazzjoni tas-16 ta' Ottubru, 1999 liema kuntratt sar bejn il-konjuġi John u Carmen Vella bħala donanti u Nadia Vella bħala donatarja. Permezz ta' din id-donazzjoni d-donanati li huma wkoll il-ġenituri tad-donatarja, taw li binthom Nadia Vella porzjon art diviża mill-art imsejħa "Ta' l-Għarus" fix-Xewkija.

Ra wkoll l-att korrettorju tat-23 ta' Mejju, 2017 li sar mill-istess partijiet li kienu dehru għall-att ta' donazzjoni ġa msemmija permezz ta' dan l-att ikkorreġew l-isem tat-triq li tmiss mal-majjistral tal-art donata lil Nadia Vella. F'dan l-att korrettorju wkoll hemm iddikjarat li Nadia Vella bniet id-dar bl-isem "Perla".

Minn dawn il-kuntratt huwa ben ċar li sid il-propjetà mikrija hija Nadia Vella. Issa l-intimati jgħidu li l-kuntratt kien iffirmat minnhom u minn Christopher Craven u mhux mir-rikorrenta.

Min-naħa tagħha meta xehdet Nadia Vella[2] din affermat li Christopher Craven huwa l-persuna li joħdilha ħsieb il-fond, jiġbor il-kera u jagħmel il-manutenzjoni li jkun hemm bżonn.

Il-Bord jinnota wkoll li fix-xhieda tagħha l-intimata Josette Chetcuti[3] xehdet li kienet tħallas il-kera dovuta lil Christopher Craven permezz ta' *Bank Transfer*, kull xahar mingħajr ebda diffikultà.

Il-Bord josserva wkoll li l-intimata stqarret li Nadia Vella marret tiltaqa' magħhom meta marru jabitaw fil-fond u infurmathom illi hija sid il-fond.

Mill-assjem ta' dawn il-provi kollha l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenta Nadia Vella rnexxielha tipprova li hija sid il-fond lokat lill-intimati.

Decide:

Għaldaqstant abbażi ta' dan kollu, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Nadia Vella hija sid il-fond Perla, Triq l-Arċipriet Ġuzepp Grech, ix-Xewkija, Għawdex u għaldaqstant jordna l-prosegwiment tas-smigħ tar-rikors.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[2] Seduta 10 ta' Ġunju, 2022, a fol. 31 tal-proċess.
[3] Seduta 20 ta' Ottubru, 2022.