FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 8 ta' Marzu 2023

Rikors Numru: 122/2015 MLF

Paul Edgar Busuttil u Cynthia Busuttil

vs

Joseph Fenech Soler

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors tal-atturi li permezz tieghu talbu li l-konvenut jigi ikkundannat ihallashom is-somma ta' erbat elef erba' mija u tmien Euro u tnejn u sittin centezmu (€4,408.62) rapprezentanti bilanc ta' somma akbar rapprezentanti kera tal-fond li kien mikri lill-intimat 104 Triq Sir Adrian Dingli, Sliema u arretrati ta' kontijiet tad-dawl u ilma.
   Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-interessi mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-pagament effettiv.

2. Rat ir-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa:

   (i) Illi fil-mertu, l-ammont mitlub mill-atturi fir-rikors promutorju taghhom huwa eccessiv, u dan kif jirrizulta mill-prospett anness u mmarkat bhala Dok. A, ossija billi l-bilanc li huwa dovut mill-eccipjenti lill-attur huwa dak ta' €1,047.40, liema somma l-istess eccipjent dejjem kien u ghadu lest illi jhallas lill-atturi a saldu tal-pretensjonijiet kollha taghhom fil-konfront tieghu.

(ii) Illi fil-meritu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub mill-atturi fir-rikors promutorju taghhom huwa eccessiv billi fost ohrjan, jikkomprendi fih kera li tirreferi ghall-perjodu ta' wara t-12 ta' Novembru 2012 - ossia wara d-data li l-eccipjent ivvaka l-propjeta in kwistjoni – u imghaxijiet li m'humiex dovuti, u dan apparti l-fatt illi l-istess ammont ma jikkunsidrax il-kreditu li ghandu l-istess eccipjenti fil-bidu tal-kirja, fl-ammont ta' €698.80, liema depozitu l-atturi naqsu milli jirrifondu lill-eccipjenti fi tmiem l-istess kirja, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

(iii) Illi fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu jressqu prova cara u skond il-ligi – inkuz, fost ohrajn, skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) – tal-ammont kollu minnhom reklamat fir-rikors promutorju taghhom.

(iv) Illi fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(v) Illi fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi din il-Qorti tilqa *in toto* jew *in parte* t-talbiet tal-atturi, kif dedotti fir-rikors promutorju taghhom, ghandha ssehh tpacija bejn l-ammont talvolta dikjarat li huwa dovut mill-eccipjent lill-atturi, u l-ammont ta' €698.80 li huwa dovut lill-istess eccipjent mill-atturi, rapprezentanti d-depozitu gia mhallas kif inghad, li l-istess atturi naqsu milli jirrifondu lill-eccipjent minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

3. Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali tal-atturi, u rat li l-konvenut naqas li jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali tieghu fit-terminu lilu preskritt.

Il-Fatti

4. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

(i) Fis-sena 2007, l-atturi bdew jikru lill-intimat il-fond 104, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema. Fil-bidu tal-kirja, l-intimat hallas depozitu fl-ammont ta' tlett mitt Lira Maltin (LM300), illum ekwivalenti ghal sitt mija tmienja u disghin Euro u tmenin centezmu (€698.80), bhala garanzija li fi tmiem il-kirja se jirritorna l-fond fi stat tajjeb.

(ii) L-intimat kien juza' dan il-fond bhala ufficcini tal-kumpanija tieghu.

(iii) Jidher li ghal xi raguni jew ohra fis-sena 2012, il-partijiet ftiehmu li l-kirja tintemm, u l-inkwilin jivvaka l-fond. L-konvenut jghid li hu ivvaka l-fond f'nofs Novembru 2012, pero l-atturi jghidu li huma inghataw ic-cwievet fil-bidu ta' Jannar tas-sena 2013.

(iv) L-atturi jghidu li meta huma inghataw lura c-cwievet, l-intimat kellu jaghtihom arretrati ta' kera u arretrati tal-kontijiet ta' dawl u ilma fuq il-fond. Huma kienu qieghdin jippretendu wkoll imghaxijiet li kienu akkumulaw fuq il-hlas tardiv tal-kera mal-medda ta' snin, ghax skond huma, l-konvenut kien dejjem ihallas il-kera tard.

(v) L-atturi jghidu l-ammont globali dovut lilhom mill-intimat tela' ghal €8,817.23, u dan inkluz spejjez legali li inkorrew.

(vi) L-atturi jghidu wkoll li huma u l-konvenut kienu waslu ghal ftehim li dan l-ammont jithallas f'erba' pagamenti li kienu dovuti fl-1 ta' Gunju 2013, fl-1 ta' Lulju 2013, fl-1 ta' Awwissu 2013 u fl-1 ta' Settembru 2013. L-erba' pagamenti kellhom ikunu ta' €2,204.31 kull wiehed.

(vii) Il-konvenut hallas l-ewwel zewg pagamenti, ghalkemm tardivament, u l-bilanc baqa' ma hallsux, u ghalhekk l-atturi istitwew dawn il-proceduri sabiex jithallsu iz-zewg pagament l-ohra ta' €2,204.31.

(viii) Min-naha l-ohra, il-konvenut qed jikkontesta il-konteggi tal-atturi, u jghid li l-bilanc li huwa ghandu jhallas lill-atturi huwa dak ta' €1,047.40.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Il-Qorti hija tal-opinjoni li jkun opportun li tiddeciedi fl-ewwel lok eccezzjoni sollevata mill-konvenut biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, fis-sens li l-pretensjonijiet tal-atturi jinkludu ammonti li ma gewx mitluba fir-rikors promotur u allura ma jiffurmawx parti mill-kawzali tal-kawza.

Eccezzjoni Preliminari – Kawzali tal-Kawza

7. Huwa ben stabbilit fil-kazistika ta' dawn il-Qrati li l-konvenut huwa obbligat li jissoleva l-eccezzjonijiet kollha tieghu fir-risposta, u jista' biss jissolleva eccezzjonijiet ulterjuri bil-permess tal-Qorti u certament mhux fin-nota ta' sottomissjonijiet finali.[1] Is-sottomissjoni tal-konvenut rigward li l-pretensjoni tal-atturi tezorbita l-kawzali tal-kawza tammonta ghal eccezzjoni ulterjuri sollevata l-ewwel darba fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. Pero la darba l-atturi ma oggezzjonawx ghaliha, u ghal fini ta' pratticita, il-Qorti sejra tikkunsidraha wkoll.

8. F'din l-eccezzjoni, il-konvenut qed jissottometti li ladarba fir-rikors promotur l-atturi qalu li l-ammont minnhom pretiz jirrapprezenta *"kera"* u *"arretrati ta' dawl u ta' ilma"*, din il-Qorti tista tikkundannah biss ihallas kwalsiasi ammont dovut minnu li jkun jirraprezenta biss kera u arretarti ta' kunsum ta' dawl u ta' ilma u xejn aktar. Skond il-konvenut, din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni f'dawn il-proceduri ta' pretensjonijiet ohra tal-atturi, fosthom imghaxijiet u spejjez legali, u d-depozitu ta' €698.80 li l-atturi qed jippretendu li ghandhom izommu, stante li dawn jikkostitwixxu kawzali differenti mill-kawzali kif formulata fir-rikors promotur.

9. Ghalkemm din is-sottomissjoni setgha forsi jkollha xi bazi guridika kieku saret quddiem il-Qrati Superjuri, dak li forsi qed jinsa l-konvenut hu l-fatt li hawnhekk si tratta minn gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri, u allura din il-Qorti ma hijiex strettament marbuta mal-kawzali tal-avviz. Fis-sentenza **Malta Tourism Authority vs Victor Refalo**, deciza fit-13 ta' Settembru 2007, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[2] irriteniet hekk:

[1] Ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) (*per* Imhallef Philip Sciberras) fl-ismijiet **Pace Associates Limited vs Drawing Techniques Limited** deciza fis-7 ta' Dicembru 2005 u **Fogg Insurance Agencies Ltd noe vs Raymond Azzopardi** deciza fil-25 ta' Frar 2004.
[2] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

"(2) Huwa minnu illi skond il-kont esebit a fol. 3 hemm referenza ghal vettura bin-numru ta' registrazzjoni CCS - 107 imma dan ma jgibx u ma jikkonfortax it-tezi ta' l-appellanti illi l-ewwel Qorti marret ultra vires;

(3) Hi disposizzjoni cara tar-rit procedurali, ex-Artikolu 213, Kapitolu 12, illi jekk quddiem Qorti ta' gurisdizzjoni inferjuri ma tigix ipprovata t-talba kif imfissra fl-att izda minflok jigi pruvat jedd iehor, ghad li dan il-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali, l-qorti tista' tiddeciedi fuq dan il-jedd l-iehor kif ikun gie hekk ippruvat. Dan anke b'abbinament ma' l-Artikolu 171 ta' l-istess Kodici;

*(4) A propozitu, jinsab sew espress fis-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-1 ta' Novembru 1889 fl-ismijiet "**Genovese -vs- Cesareo**", "per domanda nell' articolo 195 Cod. Proc. Civ. s' intende una espressione di cio che l' attore crede esergli dovuto, in qualunque forma intelligibile; e un tale domanda la Corte procede 'sola facti vertate inspecta', applicando la legge secondo il fatto provato, malgrado che la domanda medesima non sia stata cosi regolare come avrebbe dovuto essere in un procedimento innanzi una Corte Superiore". Fl-istess sens huma s-sentenzi ta' din l-istess Qorti fl-ismijiet "**Carmelo Galea -vs- Francesco Bigeni**, 20 ta' Novembru 1920 u "**Giorgina Abela -vs- Remigio Farrugia**", 14 ta' Gunju 1941."*

10. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet fuq esposti, din l-eccezzjoni tal-konvenut qed tigi michuda.

Il-Meritu

11. Fir-rikors promotur, l-atturi talbu l-hlas tas-somma ta' €4,408.62. Fl-affidavit tieghu l-attur spjega li dan l-ammont jirraprezenta s-segwenti:

Kera mhux imhallsa ghall-perjodu minn Jannar sa Dicembru 2012	€6,908.60
Interessi bil-5% kalkulati sat-30/05/2013	€ 397.81
Interessi addizzjonali minhabba dilazzjoni fil-hlas	€ 58.64
Kont tal-ARMS	€1,393.19
Spejjez legali inkorsi qabel il-kawza	€ 59.00

Total	€8,817.24

12. Minn dan l-ammont totali jridu jitnaqqsu s-segwenti:

Pagament cheque 935396 fl-10/07/2013	€2,204.31
Pagament bank draft 20/10/2013	€2,408.62
Bilanc dovut	€4,408.62

13. Fix-xhieda tieghu, l-attur jghid li sa Dicembru 2012, l-ammont originarjament mitlub kien ta' €8,817.24,[3] li kellhom jithallsu f'erba' pagamenti ugwali u mensili ta' €2,204.31. Minn dan l-ammont saru zewg pagamenti ta' €2,204.31: wiehed li kellu jsir fl-1 ta' Gunju 2013 u fil-fatt sar fl-10 ta' Lulju 2013, u t-tieni wiehed li kellu jsir fl-1 ta' Lulju 2013 sar fit-22 ta' Ottubru 2013.[4] Din il-kawza tirrigwarda z-zewg pagamenti l-ohra ta' €2,204.31 li baqghu ma sarux.

14. Min-naha l-ohra, l-konvenut qed jeccepixxi li dan l-ammont huwa esagerat, u l-ammont dovut minnu huwa ta' €1,047.40 skond prospett ezebit minnu mar-risposta.[5] Skond hu l-ammont originarjament dovut kien jirraprezenta s-segwenti:

1. Bilanc dovut f'Settembru 2012	€10,383.70
2. Kont tal-elettriku	€ 1,393.19
3. Kera ta' Ottubru 2012	€ 594.60
4. Kera ghal nofs Novembru 2012	€ 297.30
Total	€12,668.85

15. Skond l-konvenut, minn dan l-ammont ghandu jitnaqqas is-segwenti:

a. Pagament in kontanti 29/08/2012	€5,000.00

[3] Ara fol 15 u 16 tal-process.
[4] Ara fol 29, 30u 31 tal-process.
[5] Ara fol. 7 tal-process.

b.	Pagament ta' zewg bankdrafts	€4408.62
c.	Interessi fuq zewg pagamenti tardivi	€ 622.13
d.	Refuzjoni tad-depositu	€ 698.80
e.	Kera ta' nofs Novembru 2012	€ 297.30
f.	Kera Decembru 2012	€ 594.50
	Total li ghandu jigi mnaqqas	€11,621.45

16. Ghalhekk skond il-konvenut l-ammont minnu dovut huwa ta' €1,047.40.

17. Il-Qorti tibda billi tirrileva li kif sewwa qalu l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, minghajr pregudizzju ghall-mertu taghhom, l-konvenut ghandu zball tekniku f'dawn il-kalkoli tieghu. Dan ghaliex huwa ma jistghax jippretendi li jnaqqas nofs il-kera ta' Novembru u l-kera ta' Dicembru, meta dawn m'humiex inkluzi fil-kalkoli tieghu fejn wasal ghas-somma ta' €12,668.85. Se mai, il-konvenut kellu izidhom mat-total ta' €12,668.85 u mbaghad inaqqashom.

18. Mill-konteggi maghmula mill-konvenut, jirrizulta li mhux qed jikkontesta l-pretensjonijiet l-ohra tal-atturi bhalma huma l-ispejjez legali, u l-kera bejn Jannar u nofs Novembru 2012. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenut qed jikkontesta l-kont tad-dawl u l-ilma. Incidentalment dwar dan il-kont, f'email li l-konvenut baghat lill-attur fl-24 ta' Mejju 2013, huwa irrikonoxxa li l-ammont dovut lil ARMS kien ta' €1393.19.[6]

19. Min-naha l-ohra l-atturi mhux qed jikkontestaw l-pagament ta' €5,000 u z-zewg pagamenti ta' €2,204.31 – ghalkemm jghidu li dawn iz-zewg pagamenti saru tardivament, u ghalhekk huma dovuti l-interessi, li pero mhux qed jigu pretizi f'dawn il-proceduri.

20. Mis-suespost jirrizulta li l-ammonti kontestati mill-konvenut f'dawn il-proceduri huma s-segwenti:

    1. Kera ta' nofs Novembru 2012 u Dicembru 2012
    2. L-interessi

[6] Ara fol. 20 tal-process.

3. Rifuzjoni tad-depozitu.

Ammissjoni tal-ammont dovut da parti tal-Konvenut

21. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-atturi jghidu li mill-iskambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet (u mhux bejn l-avukati) ezebita minnhom f'dawn il-proceduri jirrizulta li l-konvenut ammetta li dan l-ammont kien dovut minnu, u li r-raguni li ma sarx il-hlas ma kienx ghax kien hemm kontestazzjoni, izda ghaliex ma kellux flus.

22. Fl-affidavit tieghu, l-attur jghid li l-konvenut kien accetta verbalment li jhallashom is-somma ta' €8,817.24, f'erba' pagamenti mensili u konsekuttivi ta' €2204.31-il wiehed. Huwa hallas biss zewg pagamenti, u z-zewg pagamenti l-ohra ma hallashomx, u ghalhekk gew istitwiti dawn il-proceduri ghal hlas ta' €4,408.62. Dak li qed jghidu l-atturi huwa effettivament komfortat mill-provi.

23. Fil-fatt fl-10 ta' Lulju 2013, il-konvenut baghat lill-attur cheque fl-ammont ta' €2204.31, u fil-covering letter jghid hekk: *"Please find enclosed cheque for the first payment of 2204.31 Euro."*[7] Il-fatt li l-konvenut jghid li dan kien l-ewwel pagament ma jistghax iffisser haga ohra, hlief li l-partijiet kienu ftiehmu fuq numru ta' pagamenti, u dan kien l-ewwel pagament minn sensiela ta' pagamenti li kellhom isiru. In oltre, ic-cifra mhallsa hija wkoll indikattiva. Min qed ihallas akkont ta' ammont li ghadu mhux determinat, ihallas ammont ta' flus arrotondit. Fil-fatt fid-29 ta' Awwissu 2012, il-konvenut hallas l-ammont ta' €5000.[8] F'dan il-kaz l-ammont mhux talli mhux wiehed arrotondit, talli jinkludi addirittura c-centezmi. Dan jindika bl-iktar mod car li dan il-pagament sar a bazi ta' ftehim precedenti ta' ammont specifiku li kellu jithallas ratealment, u li meta gie diviz, ma giex diviz f'somma arrotondita, kif normalment jigri fil-prattika.

24. Fil-fatt fl-email li l-konvenut baghat lill-attur fl-24 ta' Mejju 2013 huwa qallu hekk *"With regards to the rent due up to November, the amount is 6585.09. Total when you add the Arms balance is 7978.28. I am proposing that this amount will be paid by 4 bills of exchange of 1994.57 starting at the end of June till end of September."*[9] Ghalkemm din

[7] Ara fol. 29 tal-process.
[8] Ara fol. 7 tal-process.
[9] Ara fol 20 tal-process.

il-Qorti ma setghet bl-ebda mod tifhem kif l-konvenut wasal ghal konkluzjoni li l-ammont ta' kera sa Novembru 2012 kien ta' €6585.09, huwa car li kien l-konvenut stess li ippropona li dan l-ammont jithallas f'erba' pagamenti mensili ugwali – li jikkonforta t-tezi tal-atturi dwar il-ftehim milhuq bejn il-partijiet. Din it-tezi hija konfermata wkoll b'sms li l-konvenut baghat lill-attur fis-17 ta' Lulju 2013, b'risposta ghal sms mibghuta lilu mill-attur fejn qallu *"please send our copy of the agreement and bills of exchange."* It-twegiba tal-konvenut kienet *"Abroad back next week will sent it to u."* [10] Dan l-iskambju ta' sms's ma jhalli l-ebda dubbju f'mohh il-Qorti li ftehim anke bil-miktub kien intlahaq bejn il-partijiet u l-ammonti kellhom jithallsu permezz ta' kambjali, pero ghal ragunijiet tieghu, il-konvenut ma iffirmax dan il-ftehim u lanqas il-kambjali.[11]

25. Fil-fatt fil-covering letter li l-konvenut baghat lill-attur fit-22 ta' Ottubru 2013, huwa qallu hekk *"Please find enclosed a second payment for 2204.31 Euro. Will pass on the third payment in November."*[12] Dan ghal darb'ohra jikkonferma t-tezi tal-atturi, u l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-paragrafu precedenti.

26. F'sms li l-konvenut baghat lill-attur fl-4 ta' Dicembru 2013, il-konvenut qal hekk *"Paul as u know I have been through quite a difficult time and I'm recovering both my health and business. Will mail u another cheque of 2200 the minute I have the money. Do not worry it will be paid."* Din hi riferenza ovvja ghat-tielet pagament li qal li ser jaghmel f'Novembru u li ma ghamilx.

27. Imbaghad f'email li l-konvenut baghat lill-attur fit-23 ta' Mejju 2014 huwa qallu hekk: *"… … I am planning to settle the pending amount by the end of June 2014. Once again thank you for your patience and you have my word that this matter will be settled."* Kemm il-kontenut kif ukoll it-ton ta' din l-email jindika li sa Mejju 2014, il-konvenut ma kienx qed jikkontesta l-ammont li l-attur kien qed jitlob minghandu.

28. Pero il-konvenut baqa' la hallas it-tielet u lanqas ir-raba' pagament minnu dovut. Din il-Qorti m'ghandhix l-icken dubbju li kien biss f'din il-kawza li l-konvenut beda jikkontesta l-ammont bilancjali dovut minnu. Mill-provi prodotti, il-konvenut ma wera bl-ebda mod li hu kien qed jikkontesta l-ammonti li l-atturi kienu qed jitolbu. Ghal kuntrarju kien qed

[10] Ara fol. 97 tal-process.
[11] Ara affidavit tal-attur a fol. 111 tal-process.
[12] Ara fol. 30 tal-process.

jammetti li l-bilanc kien dovut, u jiskuza ruhu li ma rnexxielux ihallas fiz-zmien pattwit. Ir-raguni ghalfejn ma sarx il-hlas, kien ghax dejjem jghid li m'ghandux flus. Konsegwentement, it-talba tal-atturi hija gustifikata.

29. Il-Qorti tista' tieqaf hawn. Pero ghal kull buon fini, u ghall-kompletezza, il-Qorti sejra tikkunsidra jekk il-konvenut ghandux legalment u fattwalment ragun jikkontesta l-ammont minnu pretiz.

Kontestazzjoni tal-Kera ta' nofs Novembru u ta' Dicembru 2012

30. L-attur qed jitlob il-kera sa tmiem Dicembru 2012, u dan stante li jghid li c-cwievet tal-fond gew ritornati lilu fil-bidu ta' Jannar 2013. Min-naha l-ohra il-konvenut jghid li huwa ivvaka l-fond in kwistjoni fit-12 ta' Novembru 2012, u li irritorna c-cwievet billi hallihom fil-letterbox tar-residenza tal-attur fl-istess zmien.[13] Fl-affidavit tieghu jghid ukoll li meta huwa gie biex johrog mill-fond, l-atturi talbuh sabiex jiksi l-hitan kollha tal-bitha, minhabba perkolazzjoni tal-ilma. Jghid li minkejja li hass li dan ma kienx xoghol li kellu jaghmel hu, accetta li jaghmel dan ix-xoghol sabiex jevita l-inkwiet. Jghid ukoll li sakemm hareg mill-fond, l-atturi qatt ma semmewlu li hu kellu jaghmel, skond huma, xi xogholijiet ohra.[14] Il-konvenut ma pprezenta l-ebda provi indipendenti sabiex jissostanzja dak li qal fl-affidavit tieghu. Huwa ma jindikax meta l-atturi talbuh jaghmel dawn ix-xogholijiet, u lanqas jindika d-data meta huwa effettivament tahom lura c-cwievet kollha tal-fond in kwistjoni li kellu fil-pussess tieghu

31. Min-naha l-ohra, l-iskambju ta' korrispondenza ezebita mill-attur tati stampa differenti tal-fatti kif sehhew. F'ittra mibghuta lill-konvenut fl-10 ta' Dicembru 2012[15], l-attur jghid li l-konvenut mhux qieghed iwiegeb l-sms, emails u telefonati li kienu qieghdin isirulu mill-atturi. L-attur jinterpellah biex ihallas il-kera u l-kontijiet tas-servizzi dovuti minnu, kif ukoll biex jispicca l-manutenzjoni tal-gnien, li skond l-attur il-konvenut *'had left unattended"*. L-attur ikompli jghid hekk *"You are still in possession of the keys to the front doors. Kindly be sure to remove anything from the property which is owned by you within three days from receipt of this letter."*

[13] Ara fol. 177 tal-process.
[14] Ara fol. 157 tal-process.
[15] Fol. 18 tal-process.

32. Fir-risposta tieghu tal-24 ta' Dicembru 2012,[16] il-konvenut ma nnegax li ghandu c-cwievet u lanqas li l-gnien kien hallieh *"unattended",* izda qal li kellu problemi ta' sahha, pero assikura lill-atturi illi l-arretrati kienu se jithallsu sal-ahhar ta' Frar, u talab estensjoni biex *"to get things in order".* Hu kompla jzid *"I know I promised to pay this money in the past months but this was not possible. Please understand I'm going to pay u the money. I have not been to the flat but the handyman said he still has to cut the plant. I think the a/c has been removed. I will check this week what still has to be done."* Dan juri bic-car li sal-24 ta' Dicembru 2012, il-konvenut mhux biss kellu l-pussess tal-fond, izda kien ghadu qed jaghmel ix-xogholijiet ta' manutenzjoni.

33. In oltre, fit-8 ta' Jannar 2013, il-konvenut baghat ittra lill-atturi u fl-ahhar taghha kiteb b'idejh il-kliem *"PS. Enclosed are the keys"*[17] Ghaldaqstant, ma jistghax ikun hemm dubbju li c-cwievet gew ritornati lill-atturi fit-8 ta' Jannar 2013.

34. Huwa vera li fl-istess ittra, il-konvenut jghid hekk *"Works at the apartment have been done and this was the reason why I did not return the keys. Please remember that I had nothing to do with the filling of cavities on the outside wall and removing of plant, so I do not see any reason why I should pay rent for half November & December."*

35. Sfortunatament, ghalkemm m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet tal-lokazzjoni in kwistjoni, hadd mill-partijiet ma ezebixxa l-kuntratt ta' lokazzjoni, u ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkunsidra l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, in partikolari dwar dawk dwar il-manutenzjoni tal-fond. Pero, jibqa' l-fatt, li l-konvenut kien ilu fil-fond bhala inkwilin hames (5) snin, u hu accetta li jaghmel dawn ix-xogholijiet ta' manutenzjoni. Mid-dokument anness mal-email tieghu lill-attur tal-24 ta' Mejju 2013,[18] jirrizulta li dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu *"painting of window, cutting of all yard material, filling of wall and AC holes and clean all material."* Dan ix-xoghol gie jiswa €555, eskluz il-materjal. Apparti li dawn ix-xogholijiet huma kollha manutenzjoni ta' natura ordinarja, u allura a karigu tal-inkwilin, il-Qorti difficli tifhem kif il-konvenut, fuq ammissjoni tieghu stess, dam iktar minn xahar u nofs biex ilesti dawn ix-xogholijiet. Fi kwalunkwe

[16] Ara fol. 17 tal-process.
[17] Ara fol. 152 tal-process.
[18] Ara fol. 20-21 tal-process.

kaz, dawn ix-xogholijiet setghu facilment saru qabel it-12 ta' Novembru 2012, meta l-konvenut jghid li ivvaka l-fond de quo.

36. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet fuq esposti, it-talba tal-attur ghal kera ta' nofs Novembru u Dicembru 2012 hija gustifikata.

L-Interessi

37. Il-konvenut mhux qed jikkontesta l-kalkolu tal-interessi, imma qed jikkontesta il-principju.

38. Kif irrilevaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, il-kirja ma kinietx wahda ghal skopijiet residenzjali, pero kienet ta' natura kummercjali u ghalhekk *ex lege* jiddekorru l-interessi awtomatikament fuq il-kera meta din ma tithallasx entro iz-zmien patwit.

39. Il-Qorti tosserva wkoll li fl-email taghhom tad-29 ta' Dicembru 2012 lill-konvenut, l-atturi qalu *inter alia* li *"Rent and interest dues are paid in two equal instalments, one no later than 31 January and the final one by no later than end February 2013."*[19] Fl-ittra tieghu tat-8 ta' Jannar lill-atturi b'risposta ghal din l-email, il-konvenut jghid hekk: *"I also agree that the balance of rent and interest are to paid in two installments one at the end of January 2013 and one at the end of February 2013."*[20] Ghaldaqstant, din il-Qorti hija perplessa kif f'dawn il-proceduri l-konvenut qed jikkontesta d-dritt tal-atturi sabiex jesigu l-interessi ghad-dewmien fil-pagament tal-kera, meta huwa stess irrikonoxxa d-dritt taghhom li jghamlu dan lura f'Jannar 2013.

40. Mill-provi jirrizulta ampjament li l-konvenut kien regolarment tardiv fil-pagament tal-kera, u dan jammettieh ukoll il-konvenut stess fl-affidavit tieghu,[21] apparti li jirrizulta ampjament mill-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet.

41. Ghaldaqstant, it-talba tal-atturi ghall-hlas tal-interessi minhabba tardivita fil-pagamenti tal-kera hija gustifikata.

---

[19] Ara fol. 19 tal-process.
[20] Ara fol. 152 tal-process.
[21] Ara fol. 157 tal-process.

Rifuzjoni tad-Depozitu

42. Il-konvenut qieghed jissottometti li kull ammont li jista' jkun minnu dovut lill-atturi ghandu jigi pacut mad-depozitu ta' €698.80 (ekwivalenti ghal Lm300), li hu kien ghamel fil-bidu tal-kirja, bhala garanzija ghall-inqas tal-hlas in parte ta' kull hsara li jikkaguna fil-fond.

43. L-atturi jissottometti li l-kwistjoni jekk id-depozitu ghandux jitnaqqas jew le ma ghandux jidhol f'dawn il-proceduri, u dan stante li se mai kellu jkun il-mertu ta' kontro-talba mill-istess konvenut, liema kontro-talba ma saritx.

44. F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi a tenur ta' l-Artikolu 1145 tal-Kodici Civili, it-tpacija hu mod kif tispicca obbligazzjoni. Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak li jiddisponu l-Artikoli 1196 u 1197 tal-istess Kodici u cioe':

*"**1196.** (1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija.*

(2) It-tpaċija ssir ipso jure, u wkoll mingħajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu ndaqs.

***1197.** (1) It-tpaċija ssir biss bejn żewġt idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' ħwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu.*

(2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f'dik li hija kwantità."

45. Issa huwa minnu illi f'din il-kawza il-konvenut ma ressaqx kontro-talba *ad hoc* sabiex jitlob it-tpacija tad-depozitu minnu mhallas lill-atturi, madankollu ma hemmx kontestazzjoni tal-ammont tal-kreditu minnu pretiz – u cioe l-ammont ta' €698.80 li hallas lill-atturi fil-bidu tal-kirja. Fis-sentenza fl-ismijiet **Virgilio Vella et vs Michael**

Saliba et moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[22] fil-15 ta' Settembru 2005 inghad illi:

"F'materja ta' kumpensazzjoni gudizzjali d-domanda rikonvenzjonali kienet tkun rikjesta li kieku l-kreditu oppost bi tpacija ma jkunx ta' facli likwidazzjoni. Dan ghaliex f'kaz bhal dan il-gudikant ikun tenut jippronunzja ruhu kontestwalment fuq iz-zewg domandi - dik principali u dik rikonvenzjonali ... L-accertament fuq il-likwidita`, hekk konsistenti minn valutazzjoni ta' fatt, ma teskludiex il-possibilita` li l-gudikant jinqeda bir-rizultanzi istruttorji ghad-disposizzjoni tieghu. Biex din l-attivita` ta' likwidazzjoni tigi kompjuta mill-gudikant ma hemmx ghalfejn allura talba rikonvenzjonali specifika 'ad hoc'."

46. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, dak li hu rilevanti ghal dan il-kaz huwa jekk il-konvenut halliex fil-fond fi stat tajjeb jew le, u konsegwentement din is-sottomissjonijiet tal-atturi qed tigi michuda.

47. Fl-affidavit tieghu, l-attur jghid hekk: *"... ... meta l-fond gie ritornat lili, dan gie ritornat fi stat hazin fis-sens illi kien hemm il-bieb li jaghti ghas-shed fil-bitha li kien deterjorat u kien qed jaqa' bicciet, kien nehha l-airconditioners u halla l-brackets fil-hajt u kelli naqaghhom jien. L-appartament kollu ma kienx gie mantnut sew u kellna bzonn inbajduh mill-gdid u sibna li s-sink fis-showroom kien maqsum minn taht. Ovvjament dawn ix-xogholijiet biex ahna ngibu l-flat kif kien qabel ma nkera nfaqna ferm u ferm iktar minn €700 u ghalhekk jien u l-mara dehrilna li m'ghandhiex ghalfejn nirrifondu d-depozitu."*[23] Huwa ezebixxa wkoll ir-ritratti tal-istat tal-bieb tax-*shed."* [24]

48. Ix-xhieda tal-attur hija korroborata bix-xhieda tal-attrici.[25] L-attrici ziedet tghid li kien hemm cables imdendlin li ma setghux jigu wzati f'varji postijiet, manhole cover tad-drenagg fil-bitha li kienet miksura, l-apertura tal-bitha kienu in parti mizbghin blue u ohra biz-zeba' originali li kienet hadra, hitan esterni tal-bitha kienu lapazzati b'cement griz u dan beda jitqaxxar u jinqala' u s-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond iggamjat u kellha bzonn manutenzjoni.

[22] *Per* Imhallef Philip Sciberras.
[23] Ara fol. 13 tal-process.
[24] Ara fol. 27-28 tal-process.
[25] Ara fol. 100 tal-process.

49. Fl-affidavit tieghu l-konvenut jghid li l-fond in kwistjoni kien wiehed antik u jelenka numru ta' xogholijiet li ghamel a spejjez tieghu fuq talba tal-attur, qabel hu dahal fil-fond fl-2007, u dan skond hu minghajr ma kien obbligat li jaghmilhom. Rigward il-bieb tax-*shed* li hemm fil-bitha, hu jghid li meta dahal fil-fond, din il-kamra zghira kienet mimlija imbarazz u affarijiet ghar-rimi, u l-bieb kien qed jaqa' bicciet. Hu kien kera l-fond biex juzah bhala ufficini ghall-kumpanija tieghu, u ma kienx ghamel xogholijiet fuq dan il-bieb u kamra ghax ma kellux uzu ghalihom. Rigward il-wires, huwa jghid li dawn kienu diga hemm qabel hu dahal fil-fond.[26]

50. Fl-affidavit tieghu, l-attur jghid li l-konvenut intrabat illi jizboh l-aperturi kemm ta' quddiem kif ukoll ta' wara, kif ukoll il-bibien, u li jkahhal il-bitha fi zmien tlett xhur minn meta jiehu l-pussess. Huwa mhux qed jikkontesta l-fatt li l-konvenut ghamel xi xogholijiet fl-ewwel tlett xhur tal-kirja fl-2007.[27]

51. Mill-assjem tal-provi, il-Qorti hija moralment konvinta li l-verzjoni tal-atturi hija aktar kredibbli minn dik tal-konvenut. Fl-ewwel lok, fl-iskambju ta' korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet, il-konvenut dejjem ammetta li kellu jhallas lill-konvenut, u qatt ma semma li l-atturi kellhom jaghtuh lura d-deposit, li hija wahda mill-affarijiet li wiehed jippretendi li inkwilin jaghmel meta jirritorna c-cwievet lura lis-sid, fi tmiem il-kirja. Fit-tieni lok, ix-xhieda tal-atturi dejjem kienet konsistenti fuq suggetti ohra u sorretta mill-provi. Min-naha l-ohra, ix-xhieda tal-konvenut fuq suggetti ohra giet kontradetta mill-provi, ghar-ragunijiet fuq spjegati. In oltre, f'din l-istorja kollha, ghalkemm il-konvenut dejjem jirrikonoxxi li ghandu jhallas lill-atturi, huwa dejjem jonqos li jaghmel dan fit-terminu pattwit, taht xi pretest jew iehor, u dan jirrikonoxxih hu stess fl-iskambju ta' korrispondenza tieghu. Ghaldaqstant, il-Qorti ma tqisx li l-konvenut hu xhud attendibbli.

52. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq esposti, il-Qorti hija tal-opinjoni li l-atturi irnexxielhom jippruvaw fuq bazi ta' probabbilita li meta huma hadu lura l-pussess tal-fond, dan kellu ammont ta' hsarat li riedu jigu riparati, u ghalhekk kienu intitolati li jzommu d-depozitu.

---

[26] Ara fol. 156 tal-process.
[27] Ara fol. 14 tal-process.

Konkluzjoni

53. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut;

2. Tilqa' t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef erba' mija u tmien Euro u tnejn u sittin centezmu (€4,408.62), bl-imghax dekoribbli mis-16 ta' April 2015 – data tal-prezentata tar-rikors promotur – sad-data tal-pagament effettiv.

3. Salv fejn din il-Qorti ipprovdiet mod iehor f'dawn il-proceduri, l-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mill-konvenut.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur