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

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 29 ta' Novembru 2023

Rikors Numru: 122/2014 MLF

Francis Falzon u Charles Falzon

vs

Mark Anthony Portelli

Il-Qorti,

1. Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallashom is-somma ta' €3,842.51 jew ammont verjuri rapprezentanti kwantu ghal €1,518.66 hsarat fil-fond lilu lokat kif stmati mill-perit Godwin Abela, €2,209.15, arretrati ta' kera mit-2-10-13 sa 23-01-14 (il-gurnata li fiha l-lokazzjoni ntemmet) 113 il-gurnata bil-€19.55 kuljum u €114.70 kontijiet ta' utilitajiet.

   Bl-ispejjez tal-avviz promotur, ta' l-ittra interpellatorja u bl-imghax legali sa l-effettiv pagament kontra l-intimat.

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

   i. Preliminarjament, l-inkompetenza rationae materiae ta' dina l-Onorabbli Qorti.

ii. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hux minnu li l-kirja intemmet fit-23 ta' Jannar 2014 kif indikat fl-Avviz promotur – b'referenza ghall-Artikolu 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, il-kera effettivament intemmet fl-ahhar ta' Settembru 2013 - ghaldaqstant il-pretensjoni dwar arretrati ta' kera kif indikat hija infondata fil-fatt u fid-dritt:

iii. Illi in oltre, d-danni pretizi qed jigu kkontestati - aparti l-fatt li fond ma inghatax lill-eccepjenti fi stat pristin, gdid u ottimali li l-atturi qeghdin jippretendu li jiehdu lura, l-eccepjenti halla l-fond de quo fi stat tajjeb u ma hux responsabbli ta' hsarat li setghu graw wara li huwa hareg mill-fond de quo, u lanqas ma huwa obbligat ihalli l-fond de quo fi stat ahjar minn kif inghata lilu;

iv. Illi in kwantu ghall-kont ta' l-ARMS Ltd, dan qieghed jigi kontestat a) stante li dan huwa kont ghal uzu tal-fond wara li huwa hareg mill-fond u wara li l-lokazzjoni intemmet, u b) stante li dan il-kont qatt ma gie pprezentat lilu u qatt ma saret talba dwaru li setghet qatt tigi kkunsidrata - fl-istess perjodu, waqt li l-partijiet kienu qeghdin jittransigu, l-esponenti hallas il-kontijiet li kien pendenti fuq il-fond de quo.

3. Rat is-sentenza preliminari taghha tal-4 ta' Mejju 2015, fejn din il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, u ddikjarat li ghandha kompetenza ratione materiae, u ordnat il-prosegwiment tal-kawza skond il-ligi. L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' din l-eccezzjoni kellhom jigu subiti mill-konvenut.

4. Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha ipprezentati.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet

Il-Fatti

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

i. L-atturi huma sidien tal-fond ossija hanut bin-numru 179 Triq St Edward gewwa Hal Qormi.

ii. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 4 ta' Lulju 2013 iffirmata quddiem in-Nutar Dr Sean Critien, l-atturi kienu taw u kkoncedew dan il-hanut lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni ghal perjodu ta' ghaxar snin li bdew jiddekkoru mit-3 ta' Lulju 2013, u versu l-kera ta' €9.31 kuljum ghall-ewwel tlett xhur u sussegwentement versu l-kera ta' €10.24 kuljum. Fost affarijiet ohra, din l-iskrittura kienet tipprovdi li wara l-ewwel tlett snin il-kera toghla b'10% u li *"Il-kerrej jkun jista jitlaq mill-post u jinhall minn dan il-fehim tul iz-zmien tal-kirja, izda jkun obbligat li jaghti tlett xhur preavviz ta' dan lis-sidien."*[1]

iii. Fi skrittura ohra iffirmata kontestwalment, il-partijiet qablu u ftehemu li *"apparti l-kera miftehma ta' €9.31 kuljum, il-kerrej jkun dovut li jhallas ukoll, fl-istess zmien tal-kera miftehma, somma addizzjonali ta' €9.31 kuljum u dan bhala hlas ghal xoghol li sar mis-sidien fil-hanut, u din is-somma tithallas u toghla bl-istess mod kif miftiehem fil-kuntratt ta' kera imsemmi."*[2]

iv. L-atturi jikkontendu li f'xi zmien f'Awwissu tal-2013 il-konvenut kien qalilhom li kien ser johrog mill-fond u dak iz-zmien kien ukoll hallashom il-kera dovuta sat-2 ta' Ottubru 2013. Xehdu li wara li ghaddiet din id-data l-konvenut kien talabhom ftit aktar zmien sabiex ikun jista' johrog il-mobbli li kellu nstallat fil-fond, u li huma kienu accettaw dan, bil-kundizzjoni li jithallsu l-kontijiet kollha u li l-kera tkompli tithallas sakemm il-fond jibqa' fil-pussess tal-konvenut. L-atturi komplew jixhdu li huma kienu innutaw li l-fond kien issubixxa xi hsarat u ghalhekk kienu nkarigaw avukat sabiex jikteb lill-konvenut u jinterpellah sabiex isewwi dawn il-hsarat.[3]

v. L-atturi jghidu wkoll li kien hemm bilanc dovut lil ARMS Limited ghall-konsum tad-dawl u l-ilma fi zmien li l-fond kien fil-pussess tal-konvenut, liema bilanc

---

[1] Ara l-iskrittura ta' lokazzjoni a *fol*. 33 tal-process
[2] Ara l-iskrittura a *fol*. 35 tal-process
[3] Ara l-affidavit ta' Charles Falzon a *fol*. 31 tal-process

jammonta ghal €114.70,[4] kif ukoll li l-konvenut ghandu jhallashom il-kera mit-3 ta’ Ottubru 2013 sat-23 ta’ Jannar 2014, u cioe’ id-data li fiha l-konvenut iddeposita c-cwievet fir-registru tal-Qorti.

vi. L-atturi nkarigaw lill-perit Godwin Abela li wara li acceda gewwa l-fond fis-7 ta’ Frar 2014, hejja rapport li fih spjega dak li huwa kien osserva waqt dan l-access kif ukoll ghamel elenku ta’ diversi xogholijiet rimedjali li kienu mehtiega sabiex il-fond jerga’ jitqieghed fi stat tajjeb. Skond il-perit *ex parte* tal-atturi tali xogholijiet kienu jammontaw ghal valur ta’ €1,518.66, f’liema ammont il-perit inkluda “*10% contingency*”.[5]

vii. Il-konvenut xehed li ghalkemm il-fond kien krieh f’kundizzjoni tajba, kien kemmxejn mitluq. Spjega li l-post ma kienx gdid u ghalhekk kien hemm sinjali ta’ zmien fuq il-bieb, iz-zebgha u anke moffa mal-hitan. Xehed li meta iddecieda li jittermina l-kirja hu kien ta tlett xhur preavviz lill-atturi u hallashom il-kirjiet minn Lulju sat-2 ta’ Ottubru 2013. Spjega li f’Settembru pruva jaghti c-cwievet lura lill-atturi izda dawn kienu rrifjutawhom ghaliex rieduh ikahhal il-hajt fejn kien twahhal it-*television*. Qal li huwa kien ghamel dan it-tikhil izda sussegwentement kienu wkoll irrifjutaw ic-cwievet ghaliex l-atturi rieduh inehhi t-tabella li kien hemm installata mal-fond. Xehed li anke wara li nehha din it-tabella, l-atturi baqghu jirrifjutaw ic-cwievet.

viii. Il-konvenut spjega li imbaghad fl-20 ta’ Ottubru 2013 kien ircieva ittra minghand l-avukat tal-atturi fejn qalulu li peress li l-fond ma kienx fi stat tajjeb kellu jkompli jhallas il-kera u talbuh ukoll ihallas il-pendenzi tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Il-konvenut xehed li minn hemm bdiet korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet li ma kellhiex l-ezitu mixtieq u ghalhekk fit-23 ta’ Jannar 2014 huwa kien iddepozita c-cwievet fil-Qorti.[6]

---

[4] Ara l-kont a *fol*. 5 tal-process.
[5] Ara r-rapport tal-perit Godwin Abela a *fol*. 2 tal-process
[6] Ara l-affidavit tal-konvenut a *fol*. 65 tal-process

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin ifitxxu li jithallsu s-somma ta' €3,842.51 rapprezentanti hsarat allegatament sofferti fil-fond mikri lill-konvenut, arretrati ta' kera u bilanc minn kontijiet ta' utilitajiet. Da parti tieghu, il-konvenut jecepixxi li ma hemm ebda arretrati ta' kera dovuti stante li l-kirja intemmet fl-ahhar ta' Settembru 2013. Fir-rigward tal-hsarat il-konvenut jecepixxi li huwa halla l-fond fi stat tajjeb u ghalhekk ma huwiex responsabbli ghall-hsarat allegati mill-atturi, filwaqt li fir-rigward tal-bilanc fuq il-kontijiet tal-utilitajiet il-konvenut jecepixxi li tali bilanc jirreferi ghal perjodu wara li huwa kien hareg mill-fond.

8. Fir-rigward tat-talba tal-atturi ghall-arretrati ta' kera, il-Qorti tibda billi tosserva li mhuwiex kontestat bejn il-partijiet li l-konvenut hallas il-kera sat-2 ta' Ottubru 2013. Ghal dak li jirrigwarda t-terminazzjoni tal-kirja, il-klawsola numru 10 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tipprovdi s-segwenti: *"Il-kerrej jkun jista jitlaq mill-post u jinhall minn dan il-ftehim tul iz-zmien tal-kirja, izda jkun obbligat li jaghti tlett xhur preavviz ta' dan lis-sidien."* Minn hawn jemergi illi l-konvenut seta' jaghzel li jittermina il-lokazzjoni fi kwalunkwe stadju, b'dan illi huwa kellu jaghti preavviz ta' tlett xhur. Ma huwiex kontestat bejn il-partijiet li dan il-preavviz inghata mill-konvenut, ghalkemm ma hemmx qbil dwar id-data meta dan inghata.

9. Madankollu d-divergenza principali fil-verzjonijiet tal-partijiet tinsab f'dak li gara wara li nghata dan il-preavviz mill-konvenut. Minn naha l-wahda l-atturi jikkontendu li fi stadju sussegwenti l-konvenut kien talabhom ftit aktar zmien *"ghaliex kien ghadu ma sabx min igorrlu l-ghamara u kellu xi mobbli mwahhlin mal-hajt li ried jaqlahom"*.[7] Minn naha l-ohra l-konvenut jghid li *"F'Settembru pruvajt naghti c-cwievet lura lis-sidien, izda rrifjutawhom u qaluli li ma jehduhomx sakemm ma nkahhalx il-hitan fejn kont wahhalt television. Anke wara li kahhalt, baqghu jirrifjutaw ic-cwievet ghax rieduni nnehhi t-tabella tal-Maltco, u anke wara li nehhejt it-tabella, baqghu jirrifjutaw ic-cwievet."*[8]

---

[7] Ara l-affidabit ta' Charles Falzon a *fol*. 31 tal-process
[8] Ara l-affidavit tal-konvenut a *fol*. 65 tal-process

10. Ghalhekk l-atturi jippretendu li l-kirja baqghet vigenti wara t-2 ta’ Ottubru 2013 sat-23 ta’ Jannar 2014, u cioe’ d-data li fiha l-konvenut iddepozita c-cwievet tal-fond fir-registru tal-Qorti. Il-konvenut invece jirritjeni illi l-lokazzjoni giet terminata fit-2 ta’ Awwissu 2013 ghaliex huwa kien ta l-preavviz lill-atturi f’dan is-sens. Il-Qorti tosserva li fl-14 ta’ Ottubru 2013 l-atturi permezz tal-konsulent legali taghhom kienu interpellaw lill-konvenut sabiex jaghmel ir-riparazzjonijiet li skond l-atturi kienu mehtiega fil-fond u sabiex ihallas il-kontijiet tal-utilitajiet.[9] Ghal din l-ittra il-konvenut wiegeb b’ittra ohra datata 24 ta’ Ottubru 2013 tramite l-konsulent legali tieghu u li permezz taghha cahad li l-fond ma kienx thalla fi stat tajjeb. F’din l-ittra il-konvenut ma ghamel ebda referenza ghall-offerta tieghu li jirritorna c-cwievet tal-fond jew ghar-rifjut tal-atturi li jaccettawhom.

11. Huwa korrett il-konvenut meta fin-nota ta’ sottomissjonijet tieghu jargumenta li l-obbligu tal-hlas tal-kontijiet u li l-fond jigi ritornat fi stat tajjeb huma indipendenti mit-terminazzjoni tal-kirja. Madankollu il-konvenut naqas milli jgib prova konvincenti sabiex jiggustifika ghaliex zamm ic-cwievet tal-fond f’idejh u ghadda biex jaghmel id-depozitu tac-cwievet fit-23 ta’ Jannar 2014, u cioe’ tlett xhur wara d-data ta’ l-ittra mibghuta mill-konsulent legali tieghu. Ma huwiex bizzejjed ghall-konvenut li jghid *“ghaliex ta’ Falzon ghogobhom jirrifjutaw ic-cwievet u ma jzommux mal-kuntratt”*. Jekk kif jghid il-konvenut l-atturi bdew jirrifjutaw ic-cwievet, huwa kellu kull possibilita’ li d-depozitu tac-cwievet jaghmlu ferm qabel.

12. Aktar minn hekk, il-kliem *“jitlaq mill-post”* uzat fil-klawzola numru 10 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni, jwassal ghall-konkluzjoni inevitabbli li bid-decizjoni tieghu li jzomm ic-cwievet tal-fond f’idejh, u b’hekk anke l-pussess tal-istess, il-konvenut baqa’ (sad-data tad-depozitu tac-cwievet fir-registru tal-Qorti) ma “telaqx” mill-post, rekwizit dan li kien esenzjali ghat-terminazzjoni tal-kirja.

13. Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib li t-talba tal-atturi ghall-hlas tal-kera mit-3 ta’ Ottubru 2013 sat-23 ta’ Jannar 2014 (total ta’ 113 jum) hija gustifikata. Fil-perjodu in kwistjoni, peress li kienu ghaddew l-ewwel tlett xhur izda mhux l-ewwel tlett snin tat-

[9] Ara l-ittra datata 14 ta’ Ottubru 2013 a *fol*. 36 tal-process

terminu lokatizju, il-hlas dovut lill-atturi ghal dan il-perjodu kien dak ta' €10.24 kuljum bhala rata ta' kera, u somma addizzjonali ta' €9.31 kuljum *"bhala hlas ghal xoghol li sar mis-sidien fil-hanut"* li kellha tihallas fl-istess zmien tal-kera miftehma, ghal total ta' €19.55 kuljum. B'hekk il-konvenut ghandu jhallas lill-atturi s-somma ta' €2,209.15.

14. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijet, il-Qorti tqis li hija wkoll gustifikata t-talba tal-atturi ghall-hlas tal-kont tad-dawl u l-ilma. Mill-kont mahrug mis-socjeta' ARMS Ltd li jirreggistra l-konsum attwali tad-dawl u l-ilma fil-fond lokat, jirrizulta li fil-perjodu li jipprecedi l-21 ta' Jannar 2014, u ghalhekk meta l-konvenut kien ghadu fil-pussess tal-istess fond, kien ghad fadal bilanc pendenti fis-somma ta' €114.70.[10]

15. Fir-rigward imbaghad ghat-talba tal-atturi ghad-danni kkawzati fil-fond lokat, mir-rapport tal-Perit Godwin Abela, perit *ex parte* tal-atturi, jirrizulta li l-fond kien fih diversi hsarat fosthom hmieg u oggetti msammrin mal-hitan, zebgha li kienet imqaxxra, irqajja niedja, madum imkisser u hsarat fl-aperturi. Fl-iskrittura ta' lokazzjoni l-konvenut iddikjara li *"Il-hanut jinsab f'nofs blokka bini li jinsab armat b'shutter, armatura tal-injam bil-hgieg, suffett air condition, bil-madum, bid-dawl u ilma li kollha qeghdin f'kondizzjoni tajba"*. Fix-xhieda tieghu l-konvenut qal li meta kera l-fond ghalkemm kien fi stat tajjeb, kien diga' hemm xi hsarat fl-aperturi, fiz-zebgha u anke moffa mal-hitan.

16. Il-Qorti tqis illi kien jinkombi fuq il-konvenut li jipprova dak minnu allegat, prova din li hija ghal kollox mankanti fl-atti processwali. In oltre, kontestwalment mal-iskrittura ta' lokazzjoni l-partijiet kienu iffirmaw skrittura ohra li fiha l-konvenut accetta li huwa kellu jhallas somma addizzjonali *"bhala hlas ghal xoghol li sar mis-sidien fil-hanut"*. Il-Qorti tqis li mhuwiex verosimili li l-konvenut accetta li jhallas somma addizzjonali bhala hlas ghal tali xogholijiet meta l-fond kien fih il-hsarat li jirrizultaw fir-rapport tal-perit *ex parte* tal-atturi.

17. Il-konvenut jargumenta wkoll li kull ma kellu jaghmel kien li jkahhal il-hajt fejn kien taqqab biex wahhal it-*television*, u li dan ix-xoghol kien ghamlu u esebixxa ritratt in sostenn ta' dan.[11] F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li fl-ewwel lok dan ir-ritratt juri

[10] Ara Dok B a *fol.* 5 tal-process
[11] Ara l-affidavit tal-konvenut a *fol.* 65 u r-ritratt immarkat bhala Dok MAP9 a *fol.* 81 tal-process

biss parti zghira mill-fond, u fit-tieni lok mill-istess dokument ma jirrizultax li kwalunkwe xoghol li seta' ghamel il-konvenut fil-parti tal-hajt li tidher fir-ritratt kien sufficjenti stante li, minkejja l-kwalita' xejn felici ta' dan ir-ritratt, jirrizulta li kienu ghadhom jidhru marki mal-hajt.

18. Ghalhekk il-Qorti tqis li t-talba tal-atturi ghall-hsarat li huma sofrew fil-fond taghhom hija wkoll gustifikata. Fir-rapport tieghu il-perit *ex parte* tal-atturi ghamel stima tax-xogholijiet riparatorji li fl-opinjoni tieghu kienu mehtiega sabiex jigu rimedjati dawn il-hsarat. Il-konvenut ma ressaq l-ebda prova li l-istima ghal dawn ix-xogholijiet kienet wahda eccessiva, u konsegwentement din il-Qorti se tilqa' din it-talba. Madankollu fl-istima tieghu il-perit *ex parte* tal-atturi inkluda s-somma ta' €117 bhala "*10% contingency*" u zied ukoll it-taxxa fuq il-valur mizjud fuq l-istess is-somma. Fir-rigward ta' din il-*contingency*, il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li l-oggezzjoni tal-konvenut hija ben fondata stante li din hija ghal kollox ipotetika. Ghaldaqstant, mill-istima tal-perit *ex parte* tal-atturi ser jigi mnaqqas l-ammont ta' €138.06 rapprezentanti s-somma ndikata mill-istess perit bhala *contingency* u t-taxxa fuq il-valur mizjud fuq tali somma.

19. Fid-dawl tas-suespost, it-talba tal-atturi ser tigi milqugha limitatament ghall-ammont ta' €3,704.45.

Konkluzjoni

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

    1. Tichad it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut;

    2. Konsegwentement, tilqa' limitatament it-talba tal-atturi u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi is-somma ta' tlett elef seba' mija u erba' Euro u hamsa u erbghin centezmu (€3,704.45), bl-imghax mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

21. L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, inkluz dawk tal-ittra interpellatorja, ghandhom jigu subiti mill-konvenut.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur