MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2006

Talba Numru. 1327/2003

Charles Cassar

Vs

Anthony Fenech

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li bih l-attur talab li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' disa' mija u ghaxar liri Maltin u erbgha u disghin centezmu (Lm910.94c) u dan rapprezentanti kera ta' tlett xhur, cjoe' April, Mejju u Gunju 2003 ghall-appartament Flat 9, Carolina Court, Mensija Street, San Gwann, mitt lira Maltin (Lm100) arretrati ta' *maintenance* u l-bilanc rapprezentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma ghall-appartament in kwistjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenut li biha wiegeb illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti billi hemm nullita' formali ta' l-Avviz, illi sar pagament ghas-saldu ghax-xahar ta' April 2003 filwaqt li l-kera ghax-xhur ta' Mejju u Gunju 2003 m'humiex dovuta peress li l-kirja kienet giet itterminata fl-ahhar ta' April 2003 meta fil-fatt l-appartament kien gie rrilaxxjat mill-konvenut bil-konsapevolezza ta' l-attur li kien ilu avzat minn Jannar 2003. Illi n-nuqqas ta' spjegazzjoni tal-prospett ta' l-ispejjez l-ohra mitluba biex twassal ghac-cifra ta' disa' mija u ghaxar liri Maltin (Lm910) skond l-Avviz u dan peress illi l-eccipjent kien hallas ghas-saldu l-ispejjez kollha tal-komun meta vvakwa l-blokk filwaqt li huwa m'ghandu jikkontribwixxi xejn ghall-manutenzjoni tal-lift stante li meta telaq mill-blokk, il-lift kien ghadu ma giex imqabbad. Illi l-konvenut safa' kostrett jivvakwa mill-appartament peress illi l-oggett tal-kirja ma kienx tal-kwalita' pattwit peress illi l-lift baqa' ma giex imqabbad u anqas ma kienet ghadha ma giet installata sistema ta' l-elettriku bil-konsegwenza li kien hemm erba' appartamenti fi stat kontinwu ta' illegalita' u ta' periklu peress illi kienu lkoll imqabbda fuq sistema ta' elettriku ta' appartament iehor. B'riserva li jigu pprezentati Risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Sema' x-xhieda ta' Charles Cassar, Anthony Fenech u ta' Joseph Caruana in rapprezentanza tal-Water Services Corporation.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni ta' Dr Mark Attard Montalto ghall-attur u ta' Dr Anthony Cutajar ghall-konvenut.

Ikkunsidra

Illi l-eccezzjoni dwar in-nullita' giet totalment injorata mill-konvenut kemm waqt il-gbir tal-provi kif ukoll fit-trattazzjoni u t-Tribunal jikkonfessa li ma jistax jifhem ghaliex inghatat. Huwa minnu li mad-daqqa t'ghajn it-talba attrici tidher konfuza izda huwa daqstant iehor evidenti li l-konvenut fehem ezattament x'kien qed jintalab. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Illi dwar il-mertu, mill-provi prodotti jirrizulta illi l-attur kera lill-konvenut l-appartament numru disgha f'Carolina Court, Mensija Street, San Gwann permezz ta' skrittura tas-27 ta' Settembru, 1999 ghall-perjodu ta' tmien snin b'effett mill-1 ta' Dicembru, 1999 versu l-kera ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fix-xahar pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Fil-ftehim m'hemm l-ebda kundizzjoni dwar x'ghandu jsir jekk l-inkwilin irid jivvakwa l-post. Il-ftehim jidher li sar fuq *preprinted form* izda l-klawsola numru 14 giet imhassra, liema klawsola kienet tikkontempla sitwazzjoni jekk l-inkwilin jigi sfurzat li jitlaq il-gzira ta' Malta qabel ma jaghlaq iz-zmien.

Illi ghalhekk skond dan il-ftehim, a tenur tal-principju ta' *pacta sunt servanda*, l-attur, bhala sid il-kera ghandu dritt jesigi hlas ta' kera ghall-perjodu kollu. Jirrizulta illi fizikament il-konvenut telaq mill-post in kwistjoni lejn l-ahhar ta' April 2003 izda l-attur intebah li kien telaq biss ghall-habta ta' Gunju. It-tmien snin tal-lokazzjoni kienu jaghlqu fis-sena 2007 u ghalhekk strettament, l-attur kellu dritt jesigi l-hlas tal-kera sa dakinhar.

F'din il-kawza qieghed jitlob biss il-kera sa Gunju 2003, u cjoe' sax-xahar li nduna li l-konvenut kien telaq u t-Tribunal huwa tal-fehma li din il-parti tat-talba ghandha tigi milqugha. Il-konvenut jghid illi kien ga avza lill-attur li kien bihsiebu jitlaq u li kien telaq bil-konsapevolezza ta' l-attur.

It-Tribunal m'huwiex sodisfatt li din il-prova tirrizulta. Jista' jkun illi l-konvenut xi darba qal xi haga lill-attur izda ma rrizultax li kien hemm ftehim espress bejn il-partijiet dwar id-data preciza ta' meta l-konvenut kien ser jitlaq, tant illi fil-fatt il-konvenut lanqas biss ikkonsenja c-cwievet lill-attur u jghid illi huwa tahom lill-avukat tieghu biex jigu ddepozitati l-Qorti.

Fil-process hemm kopja nformi ta' Cedola ta' Depozitu izda m'hemm l-ebda ricevuta tal-Qorti li din ic-Cedola attwalment giet ipprezentata u t-Tribunal m'ghandu l-ebda

idea jekk attwalment ic-Cedola saritx u, jekk fil-fatt saret, meta din giet intavolata l-Qorti. F'kull kaz it-Tribunal mhux sodisfatt li l-konvenut kien offra c-cavetta lill-attur u li din l-offerta giet irrifjutata minghajr ragunijiet validi fil-ligi. Illi ghalhekk it-Tribunal ikollu jinjora dan id-dokument bhala wiehed li m'ghandu l-ebda valur probatizju.

Fid-dawl tal-premess ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-talba ta' l-attur li jitlob li jigi kkumpensat sa Gunju 2003 hija gustifikata.

Il-konvenut jghid ukoll illi fil-fatt huwa kien hallas il-kera tax-xahar ta' April 2003 u f'dan ir-rigward, hemm ricevuta tal-15 t'April, 2003 a fol 55 tal-process u t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-kitba kollha ta' dan id-dokument kemm dik bil-blu kif ukoll bl-iswed tirrifletti dak li gie miftiehem bejn il-partijiet dakinhar, jigifieri li l-attur kien ircieva l-kera ta' April 2003.

Illi ghalhekk l-attur ghandu jiehu biss il-kera ta' Mejju u Gunju 2003, jigifieri l-ammont ta' mitejn u erbghin lira Maltin (Lm240).

Punt iehor li huwa in vertenza huwa l-*maintenance fee* ta' l-appartament. Skond il-kuntratt bejn il-partijiet, il-konvenut kellu jhallas hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena bhala *maintenance fee* ghall-*common parts* u hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena ghall-uzu tal-lift. Ghar-rigward tal-lift, l-attur jghid li dan kien gie nstallat xi xahar/xahrejn qabel ma l-konvenut telaq. Il-konvenut jichad li huwa uza dan il-lift, anzi jghid li sakemm telaq, kienu ghadhom qeghdin jahdmu fuqu. It-Tribunal jidhirlu illi fuq il-lift hemm kunflitt tal-provi u ghalhekk ma jirrizultax sodisfacentement ippruvat li l-lift kien funzjonabbli u li kien gie debitament certifikat ghall-uzu tan-nies sa dakinhar li l-konvenut telaq mill-post. Jekk verament il-lift kien installat u, "up and running" l-attur seta' facilment jipproduci certifikat f'dan is-sens. Huwa ma pproduciex din il-prova u ghalhekk din il-parti tat-talba ghandha tigi michuda.

Ghar-rigward tal-*maintenance* tal-*common parts*, ma jirrizultax li dan thallas ghall-perjodu mill-1 ta' Dicembru,

2002 ‘il quddiem izda f’dan ir-rigward, stante li l-kirja bdiet fl-1 ta’ Dicembru, jfisser illi l-konvenut ghandu jhallas biss ammont pro-rata li jkopri 1 ta’ Dicembru, 2002 sa Gunju 2003 jigifieri perjodu ta’ sitt xhur u ghalhekk l-ammont li ghandu jhallas huwa ta’ hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25).
Finalment jibqa’ biex jigi kkunsiderat il-kont tad-dawl u l-ilma. Skond il-ftehim hemm miktub illi l-konvenut ghandu jhallas ghaxar liri Maltin (Lm10) fix-xahar stante l-provvista ta’ l-elettriku kienet wahda temporanja, izda jirrizulta lil dan it-Tribunal illi f’Settembru 2002 gie nstallat *meter* adatt ghall-flat in kwistjoni u bejn Settembru 2002 sa meta telaq il-konvenut mill-post kien tela’ kont ammontanti ghal erba’ mija u hamsin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm450.75c) kif jidher mill-kont esebit a fol 78 tal-process li gie kkonfermat bil-gurament minn Joseph Caruana. Dan il-kont eventwalment thallas kollu mill-attur. L-attur kien qed jircievi ghaxar liri Maltin (Lm10) fix-xahar minghand il-konvenut ghall-perjodu Settembru 2002 sa April 2003 u ghalhekk, ghalkemm it-Tribunal jidhirlu li l-konvenut ghandu jhallas dan il-kont ta’ erba’ mija u hamsin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm450.75c), minn dan il-kont wiehed ghandu jnaqqas l-ghaxar liri Maltin (Lm10) fix-xahar ghall-perjodu minn Settembru 2002 sa April 2003 b’dan illi ghar-rigward ta’ April 2003 jirrizulta illi l-konvenut kien hallas biss hames liri Maltin (Lm5) u ghalhekk mis-somma ta’ erba’ mija u hamsin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm450.75c), ghandu jkun hemm tnaqqis ta’ hamsa u sebghin lira Maltin (Lm75) biex b’hekk jigi bilanc ta’ tlett mija u hamsa u sebghin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm375.75c).

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess l-attur ghandu jithallas is-somma ta’ mitejn u erbghin lira Maltin (Lm240) rapprezentanti l-kera ta’ Mejju u Gunju 2003, is-somma ta’ hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) rapprezentanti *maintenance* ghall-*common parts* pro-rata ghal zmien ta’ sitt xhur, m’ghandux jithallas ghall-*maintenance* tal-lift u ghar-rigward tal-kont tad-dawl u l-ilma ghandu jithallas is-somma ta’ tlett mija u hamsa u sebghin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm375.75c) u dawn l-

ammonti komplessivament igibu s-somma ta’ sitt mija w erbghin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm640.75c).

Stante illi din is-somma hija anqas mill-ammont mitlub ghandu jkun hemm rifless relattiv fuq il-kap ta’ l-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta’ sitt mija w erbghin lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm640.75c) bl-interessi mid-29 t’April, 2004 (data tan-notifika ta’ l-Avviz). L-ispejjez tal-kawza huma terz (1/3) ghall-attur u zewg terzi (2/3) ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------