



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2007

Talba Numru. 1303/2005

Talba Nru: 1303/05PBC

Andre Grech (ID 381575M)

Vs

Joseph Borg (ID 483949M)

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li bih l-attur talab li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta` disa` mija u tmienja u tletin lira Maltin (Lm938) u dan billi ppremetta li l-konvenut jikri minghand l-attur il-fond ossia appartament numru 6, 58 Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema. Illi l-konvenut huwa debitor fil-konfront ta` l-attur fl-ammont ta` disa` mija u

tmienja u tletin lira Maltin (Lm938) rapprezentanti kwantu ghal sitt mija u hamsin lira Maltin (Lm650) arretrati ta` kera bejn l-1 ta` Frar, 2005 u l-1 ta` Gunju, 2005 u kwantu ghas-somma ta` mitejn u tmienja u tmenin lira Maltin u disgha u hamsin centezmu (Lm288.59c) bhala spejjez tad-dawl u ilma. Illi minkejja li gie nterpellat diversi drabi sabiex ihallas l-ammont il-konvenut baqa` inadempjenti u ghalhekk saret il-kawza.

Illi l-konvenut eccepixxa illi fl-ewwel lok huwa qatt m'okkupa l-appartament numru 6, 58 Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess l-ammont indikat fit-talba m'huwiex dovut mill-konvenut u dan in kwantu kwalunkwe debitu tal-konvenut fil-konfront ta` l-attur jinsab saldat. Illi fit-tielet lok it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Sema` x-xhieda ta` Andre Grech, Ferdinand Grech, Nicolai Grech, Joseph Borg, Joseph Caruana u ta` Antoine Galea.

Sema` t-trattazzjoni ta` Dr Karl Briffa ghall-attur u ta` Dr Philip Magri ghall-konvenut.

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

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut kera minghand l-attur l-appartament numru 8, 58 Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema u dan skond skrittura privata li tinsab esebita a fol 18 tal-process, izda fl-istess skrittura l-appartament huwa ndikat bin-numru 6. Illi l-ftehim kien ghall-perjodu ta` sitta u sittin xahar b'effett mill-1 ta` Gunju, 2002 sal-31 ta` Dicembru, 2007. M'huwiex ikkontestat bejn il-partijiet illi l-konvenut minn jeddu u minghajr pre-avviz ittermina l-kirja f'Gunju 2005. Fl-iskrittura privata m'hemm l-ebda ndikazzjoni dwar jekk l-inkwilin ghandux il-jedd li jittermina *sua sponte* l-istess ftehim. Billi l-attur qieghed jitlob biss il-kera sa Gunju 2005 it-Tribunal jidhirli li t-talba sa dan il-perjodu hija gustifikata.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-attur qieghed jitlob ukoll, apparti l-arretrati tal-kera, li l-konvenut ihallas il-kontijiet dovuta tad-dawl u ilma sa dakinhar li giet mitmuma l-lokazzjoni. It-tali talba ghal dan il-perjodu tidher gustifikata.

Jibqa` biss biex jigi kkonsiderat x`inhu l-ammont dovut u jekk dan thallasx jew le.

Il-konvenut eccepixxa illi huwa qatt m`okkupa l-appartament numru 6 u fil-fatt dan huwa minnu billi effettivament dan jirrizulta li l-fond verament okkupa u lokat kien in-numru 8, izda dan l-izball fin-numru m`effettwa l-ebda mod id-difiza tal-konvenut fil-kawza odjerna u konsegwentement it-Tribunal jidhirlu li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi sa Dicembru 2004 kien ghad fadal bilanc ta' sittin lira Maltin (Lm60) fir-rigward tal-kera u permezz ta` l-ttra Ufficjali li giet ipprezentata fit-28 t`April 2005 (a fol 55 tal-process) l-attur talab li l-konvenut ihallas is-somma ta` hames mija u tmenin lira Maltin (Lm580) rapprezentanti arretrati ta` kera minn Dicembru 2004 sa April 2005. Il-konvenut hallas dan l-ammont izda l-attur m`imputax dan l-ammont kollu ghall-ammont mitlub fl-imsemmija l-ttra Ufficjali, izda mputax kwantu ghal tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) ghall-arretrati ta` kontijiet tad-dawl u ilma u mitejn lira Maltin (Lm200) ghall-arretrati tal-kera u dan kif jidher fl-l-ttra li huwa kiteb lill-konvenut fl-10 ta` Mejju, 2005.

Gara illi ftit wara u cjoe` fit-22 ta` Gunju, 2005 il-konvenut, kif ammetta huwa stess fix-xhieda tieghu a fol 62 tal-process, qabad u telaq mill-post u halla c-cwieviet fil-*letterbox* ta` l-attur minghajr ma biss avzah. Ma giet prodotta l-ebda prova ohra li turi li l-kera giet imhallsa u konsegwentement it-Tribunal jidhirlu illi t-talba attrici fir-rigward tal-kera hija sostanzjata ghalkemm mhux fl-ammont intier mitlub. F`Dicembru 2004 kien dovut ammont ta` sittin lira Maltin (Lm60) u minn Jannar sa Gunju hija dovuta l-kera u *maintenance fee* b`total ta` mija u tletin lira Maltin (Lm130) fix-xahar li jgib ammont totali

ta` seba` mija u tmenin lira Maltin (Lm780) biex b`hekk sa Gunju 2005 kien hemm dovut l-ammont ta` tmien mija w erbghin lira Maltin (Lm840). Minn dan l-ammont wiehed ghandu jnaqqas l-ammont ta` mitejn lira Maltin (Lm200) li gie mputat lejn il-kera meta sar il-pagament f`Mejju 2005 biex b`hekk jigi bilanc ta` sitt mija w erbghin lira Maltin (Lm640).

Naturalment, billi mill-ammont ta` hames mija u tmenin lira Maltin (Lm580), tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) gew imputati lejn il-kontijiet tad-dawl u ilma, l-konvenut ghandu jibbenefika minn tali pagament fil-konfront tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Ghar-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma kien hemm tahwida shiha. Il-*meter* ossia l-kontijiet ma kienux qeghdin jirreflettu l-konsum attwali ta` l-appartamenti koncernati billi kien hemm tahwid dwar l-assenjazzjoni w identifikazzjoni tal-post fil-konfront tal-*meters*. Din il-problema qamet ghaliex ghall-bidu l-attur u l-familja tieghu kienu intenzjonati, meta bnew l-appartamenti in kwistjoni, li jaghmlu appartament wiehed kull sular izda ghalkemm dan gara fl-ewwel sular, fis-sulari superjuri, kull appartament inqasam fi tnejn biex b`hekk kien hemm *renumbering* ta` l-appartamenti li holoq il-konfuzjoni fl-assenjazzjoni tal-*meters*. Din il-problema eventwalment giet solvuta u fl-ahhar, b`rizultat tas-servizz u kooperazzjoni tal-*financial officer* Antoine Galea tal-Water Services Corporation u ta` Joseph Caruana, din il-problema giet solvuta u johrog car illi l-konsum shih tad-dawl u ilma ta` l-appartament in kwistjoni saz-zmien li kien okkupat mill-konvenut huwa total ta` tmien mija u tlieta u tmenin lira Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm883.49c). Minn dan l-ammont l-attur jghid illi l-konvenut hallas ghoxrin lira Maltin (Lm20) f`Dicembru 2003, mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220) f`Jannar 2005 u tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) f`Mejju 2005, cjoe` total ta` sitt mija u ghoxrin lira Maltin (Lm620). Meta wiehed inaqqas dan l-ammont mill-kont fuq imsemmi jigi bilanc ta` mitejn u tlieta u sittin lira Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm263.49c).

Il-konvenut qieghed isostni illi effettivament huwa hallas mija u sebgha w erbghin lira Maltin (Lm147), mitejn lira Maltin (Lm200) u mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220). Ma jsemmix it-tlett mija u tmenin lira Maltin (Lm380) ghaliex isostni illi dawn kellhom imorru lejn il-kera. Minn dawn it-tlett pagamenti msemmija mill-konvenut, huwa jinsab korroborat biss fl-ammont ta` mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220). M'hemm l-ebda korraborazzjoni fir-rigward ta` l-allegati pagamenti ta` mija u sebgha w erbghin lira Maltin (Lm147) u mitejn lira Maltin (Lm200) u billi l-piz tal-prova dwar pagament tispetta lill-konvenut, it-Tribunal jidhirlu illi m'hemmx prova sufficjenti fir-rigward.

Ghal kull buon fini pero` u dan purament bhala kongettura u mhux bhala konsiderazzjoni li qeghda twassal ghad-decizjoni eventwali ta` dan it-Tribunal, jista` jkun il-kaz illi fir-rigward tal-pagament ta` mija u sebgha w erbghin lira Maltin (Lm147) dan gie mputat lejn il-kera u *maintenance* u d-differenza ta` sbatax-il lira Maltin (Lm17) lejn il-kont tad-dawl u ilma pero` arrotondata ghas-somma ta` ghoxrin lira Maltin (Lm20) kif jidher fin-notament, fil-*ledger*, ta` l-attur li sar f'Dicembru 2003. Ghar-rigward tal-pagament ta` mitejn lira Maltin (Lm200), huwa possibbli wkoll li dan kien sar lejn Novembru 2004 u d-differenza zejda ta` sebghin lira Maltin (Lm70) giet imputata lejn il-kont ta` Dicembru 2004 biex b'hekk f'Dicembru 2004 kien baqa` bilanc ta` sittin lira Maltin (Lm60) ghall-kera u *maintenance fee*. Jigi ribadit illi din hija biss spjegazzjoni possibbli u qed jintqal minn dan it-Tribunal mhux ghax din it-tezi tinsab pruvata izda hija spjegazzjoni possibbli li tista` tiggustifika l-pagamenti msemmija mill-konvenut.

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-talba attrici ghandha tigi milqugha kif ser jinghad u dan kwantu ghall-ammonti relattivi u *maintenance fee* l-ammont dovut huwa ta` sitt mija w erbghin lira Maltin (Lm640) u fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma l-ammont dovut ghandu jkun ta` mitejn u tlieta u sittin lira Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm263.49c) li kompleksivament iz-zewg figuri jgibu total ta` disa` mija u tlett liri Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm903.49c). Bejn l-ammont mitlub u l-ammont

Kopja Informali ta' Sentenza

likwidat minn dan it-Tribunal m'hemmx avarija kbira, li dan it-Tribunal ma jidhirlux li ghandu jkun hemm temperament fuq il-kap ta` l-ispejjez izda ghandu jkun hemm temperament fuq l-interessi.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta` u jiddeciedi billi jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta` disa` mija u tlett liri Maltin u disgha w erbghin centezmu (Lm903.49c) bl-ispejjez kollha tal-kawza. L-interessi jibdedw jiddekorru mid-data ta` din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----