MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI**

Seduta tat-3 ta' April, 2009

Talba Numru. 33/2007/1

Louis u Jane Vella

vs

Rodianne Hili, Debbie Cora Dimech, Joseph Cefai, u John Farrugia

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba pprezentat fis-27 ta' Gunju 2007, li jghid hekk :-

'Illi l-konvenuti kienu jikru appartament proprjeta' tal-atturi fl-Imsida, Malta. Illi l-konvenuti taw ic-cavetta tal-appartament lura lill-atturi f'nofs Settembru 2006. Illi l-konvenuti Joseph Cefai u John Farrugia baqghu ma hallsux il-kera ta' Lm40 fix-xahar dovuta minnhom ghal Awwissu u Settembru 2006, u l-konvenuti Rodianne Hili u Debbie Lora Dimech ma hallsux il-kera ta' Lm40 dovuta minnhom ghal Lulju, Awwissu, u Settembru. Illi huma

ghandhom ihallsu wkoll Lm147.49 ghal konsum tad-dawl u l-ilma, Lm30 ghal hsara kkagunata minnhom fil-bieb, Lm20 ghal hsara kkagunata minnhom f'desk u keyboard, Lm20 spejjez ghat-tindif tal-flat, u Lm22.02 kont tal-Melita Cable Television.

Illi l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' sitt mija u disgha u tletin lira Maltin u wiehed u hamsin centesimi (Lm639.51) dovuti minnhom kif indikat, flimkien mal-ispejjez, l-imghaxijiet, u drittijiet legali.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-prezenti, ta' l-ittri mibghuta fis-17, fit-23, u fil-25 t'Ottubru 2006, u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.'

Il-konvenuti permezz tar-risposta taghhom ipprezentata fis-26 ta' Settembru 2007, eccepew :-

'Illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt.
L-esponenti hallsu jew offrew li jhallsu dak kollu dovut minnhom.
Il-pretensjonijiet tal-atturi dwar il-kera ghal Awwissu u Settembru 2006, hija totalment ingustifikata.
L-ispejjez ta' konsum ta' dawl u ilma huma esagerati u mhux relatati mal-konsum illi l-esponenti realment u effettivament wettqu kemm huma damu fil-flat.
L-esponenti lanqas ma wettqu hsara fil-bieb, jew f'xi desk jew keyboard kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi.
Huma hallew il-flat nadif minn kollox.
Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.'

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

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza ;

Ikkunsidra :

Illi bazikament din il-kawza tittratta talba ghall-hlas ta' l-arretrati tal-kera li l-atturi qeghdin jippretendu minghand il-

konvenuti ghax-xhur ta’ Lulju, Awwissu, u Settembru 2006, tal-flat li l-konvenuti kienu krew minghandhom fi Triq L-Imhallef Pawlu Debono, l-Imsida, Malta f’Settembru tas-sena 2005, kif ukoll ghall-hlas ta’ l-ispejjez biex giet imsewwija hsara li giet ikkagunata f’bieb u fuq xi ghamara li hemm go dan il-flat, ghall-ispejjez tad-tindif tal-flat mill-hmieg li hallew fih il-konvenuti, u ghall-hlas ta’ xi pendenzi fil-hlasijiet tad-dawl u tal-ilma, u l-hlas ta’ kont tal-Melita Cable television li kien hemm installat f’dan il-flat ghas-servizz tal-konvenuti.

M’hemm ebda kontestazzjoni li l-konvenuti kienu krew dan il-flat minghand l-atturi f’Settembru tas-sena 2005. Li m’hemmx qbil bejn il-partijiet huwa dwar id-durata ta’ din il-kirja. L-atturi qeghdin jippretendu li huma kienu krew il-flat ghal-sena kalendarja mill-bidu ta’ Ottubru 2005 sal-ahhar ta’ Settembru 2006, filwaqt li l-konvenuti qeghdin jippretendu li huma kienu krew il-flat ghal sena skolastika mill-bidu ta’ Ottubru 2005 sal-ahhar ta’ Gunju 2006. Ma sar ebda ftehim tal-kera bil-miktub, u ghalkemm mhuwiex legalment mehtieg li ftehim bhal dan isir bil-miktub, in-nuqqas ta’ kitba bejn il-partijiet tkompli tirrendi s-sitwazzjoni wahda incerta ghall-ahhar ta’ xi proprjament kienu ftiehemu bejniethom il-partijiet dwar iz-zmien tal-kera. Dan it-Tribunal qed jigi rinfaccjat b’zewg verzjonijiet ghal kollox kontrastanti dwar ftehim li wara kollox ghamlu bejniethom l-istess partijiet. Lanqas biss ma hemm qbil bejn il-partijiet meta gew ikkonsenjati c-cwievet tal-flat mill-konvenuti lill-atturi, u filwaqt li l-konvenuti jikkontendu li c-cwievet kienu rritornawhom f’Lulju 2006, wara li l-attur Louis Vella kien avzahom li ma kienx bi hsiebu jgeddilhom il-kirja ghal sen’ohra billi kien sab jikri b’kera ahjar, l-atturi jikkontendu li tnejn mill-konvenuti u cioe’ Rodianne Hili u Debbie Lora Dimech kienu hallew is-sett tac-cwievet taghhom fil-*letter box* tad-dar tar-residenza tal-atturi ghall-habta ta’ nofs Lulju 2006, filwaqt li l-konvenuti l-ohra kienu hallew is-sett tac-cwievet taghhom bl-istess mod ghall-habta ta’ nofs ix-xahar ta’ Settembru 2006. Lanqas ma jirrizulta car mill-provi kemm kellha tkun il-kera ghax-xhur ta’ Lulju, Awwissu, u Settembru 2006. Filwaqt li l-attrici tikkonferma li kienet lesta li tnaqqsilhom ‘xi haga’ mill-kera ta’ erbghin lira Maltin (Lm40) fix-xahar ghal dawn it-tliet

xhur, il-konvenuti jikkontendu li kienu miftiehemin mal-attrici li ghal dawn ix-xhur il-kera kellha tkun ta' tletin lira Maltin (Lm30) fix-xahar kemm –il darba huma kienu ser jibqghu fil-kera ghal sena ohra.

L-artikolu 1532 tal-Kodici Civili jipprovdi :

Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin :
(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul g]az-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum :
Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skond l-uzu.

Fin-nuqqas ta' ftehim espress u fin-nuqqas ta' cirkostanzi cari u konkordanti li jistghu juru ghall-konvinciment ta' dan it-Tribunal x'kienet l-intenzjoni vera tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, dan it-Tribunal iqis li z-zmien gie miftiehem skond l-uzu. M'hemmx zgur ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet, almenu huwa preponderanti mill-atti li l-konvenuti baqghu juzaw il-flat sa Lulju 2006, u ghalhekk huwa biss ta' dan ix-xahar li l-atturi ghandhom dritt li jitolbu l-hlas tal-kera, u mhux ghax-xhur ta' Awwissu u Settembru 2006. L-atturi ma gabu ebda prova li l-konvenuti Joseph Cefai u John Farrugia baqghu jaghmlu uzu mill-flat sa Settembru 2006. Mix-xhieda ta' Julian Sultana prodott mill-istess atturi, jirrizulta li l-flat kien jidher li ilu ma jintuza mill-konvenuti ghal sajf shih tant li l-ikel li kien hemm gol-kcina kien immoffa. A rigward il-konvenuti l-ohra, l-atturi stess jammettu li c-cwievet taghhom kienu gew ritornati f'Lulju 2006, u effettivament tnejn mill-konvenuti Joseph Cefai u John Farrugia sa hallsu s-sehem taghhom mill-kera ghal dak ix-xahar ukoll. Li jirrizulta mill-provi huwa li l-akkordju ma' Julian Sultana dwar il-kiri tal-flat sar f'Settembru 2006, wara li l-attur kien hadu jarah, u ghalhekk il-kera mal-konvenuti f'Settembru 2006, jidher li kienet gia' giet terminata. Jirrizulta li l-konvenuti Joseph Cefai u John

Farrugia hallsu l-kera sa Lulju 2006, filwaqt li l-konvenuti l-ohra Rodianne Hili u Debbie Lora Dimech ghad fadlilhom ihallsu l-kera ta' Lulju 2006. Ghalhekk it-talba tal-atturi a rigward il-pretensjoni taghhom ghall-hlas tal-kera qed tigi milqugha limitatament ghall-hlas tas-somma ta' mija u sitta u tmenin Euro u hamsa u tmenin centesimi (€186.35) li ghandhom jithallsu in kwantu ghan-nofs dan l-ammont mill-konvenuta Rodianne Hili u in kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenuta l-ohra Debbie Lora Dimech.

A rigward il-hsara fil-bieb, il-konvenuti Rodianne Hili u Debbie Lora Dimech jikkonfermaw li l-konvenut Joseph Cefai kien ghamel hsara f'wiehed mill-bibien tad-divizjoni. Anke' x-xhud Julian Sultana jikkonferma li meta dahal fil-flat mal-atturi huwa kien ra wiehed mill-*flash doors*, u cioe' ta' wahda mill-kmamar tas-sodda li kien imkisser bhal qisu sgassat. Ghalhekk il-hlas pretis mill-atturi ghat-tiswija ta' din il-hsara fil-bieb ghandu jbaghtiha unikament il-konvenut Joseph Cefai, liema hsara tammonta ghal disa' u sittin Euro u tmienja u tmenin centesimi (€69.88), li dan it-Tribunal iqisha gustifikata.

L-istess ghal dak li jirrigwarda l-hsara fil-wicc ta' wiehed mill-*computer desks*, dan it-Tribunal iqis it-talba tal-atturi wkoll wahda gustifikata. Ix-xhud Julian Sultana jikkonferma li meta dahal fil-flat mal-attur huwa kien ra li l-wicc ta' wiehed mill-*computer desks* 'kwazi mifqugh, imzaqqaq, bhal qisu xi hadd kien tala' fuqu'. Din il-hsara li ra dan ix-xhud mhijiex l-istess hsara li dwarha xehedu il-konvenuti l-ohra li l-*keyboard stand* kienet imghawga. Dan it-Tribunal mhuwiex daqstant konvint mill-verzjoni tal-konvenuti li l-hsara fil-wicc tal-*computer desk* kienet gia' tezisiti fil-bidu tal-kirja, u hallew sena skolastika tghaddi minghajr ma hadd minnhom ma nsista mal-atturi li tinbidel jew tissewwa din il-mejda meta din hija meqjusa bhala bicca ghamara daqstant mehtiega ghal student universitarju li jkun irid itella' certu ammont ta' xoghol ta' ricerka u ta' studju fuq il-computer matul il-gimgha li jaghmel joqghod f'Malta, u difficilment ghal dan it-Tribunal li jemmen li bhala studenti din il-mejda xi hadd minnhom ghadda minghajrha ghal sena skolastika shiha. Ghalhekk la darba hadd mill-konvenuti ma identifika lil hadd dwar

min minnhom ghamel din il-hsara kuntrarjament ghal dak li gara f'wiehed mill-bibien tal-kamra tas-sodda, huma l-konvenuti kollha solidalment bejniethom li ghandhom jaghmlu tajjeb ghal din il-hsara li tammonta ghal sitta u erbghin Euro u disa' u hamsin centesimi (€46.59), li ghal dan it-Tribunal iqisha somma gustifikata.

Anke' a rigward il-hlas pretis mill-atturi ghall-ispejjez li nkorrew ruhhom fihom biex sar it-tindif tal-flat, dan it-Tribunal huwa konvint li l-konvenuti ma hallewx il-flat nadif kif wara kollox ikkonferma x-xhud Julian Sultana f'liema stat mahmug u dizordinat huwa kien sab il-flat meta dahal jarah ma' l-attur f'Settembru 2006, biex jikrih ghat-tifla tieghu. Ghalhekk anke' l-ispejjez tad-tindif u l-izbarazzar tal-flat ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti solidalment bejniethom, liema spejjez jammontaw ghal sitta u erbghin Euro u disa' u hamsin centesimi (€46.59), li dan it-Tribunal iqishom ukoll gustifikati.

Dwar il-kont tal-konsum tad-dawl u tal-ilma mahrug mill-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma ghaz-zmien kemm il-flat dam jintuza mill-konvenuti, dan it-Tribunal huwa konvint li dan huwa konsum li hlewh il-konvenuti kemm damu jaghmlu uzu mill-flat tal-atturi, u li hallewh pendenti l-konvenuti. Il-konvenuti ma gabu ebda prova permezz ta' ricevuti li huma kienu wettqu xi hlas minn dan il-kont tad-dawl u l-ilma qabel ma huma hargu mill-flat. Li mhumiex jaqblu l-konvenuti huwa mal-*quantum* tal-hlas minn dan il-kont billi sahansitra kienu offrew li jhallsu parti minnu u cioe' ta' kemm jippretendu li hlew huma sa meta rritornaw c-cwievet lill-atturi. Il-fatt li l-meters tad-dawl u l-ilma kienu inqraw ghall-ahhar ta' Settembru 2006 jew ghall-bidu ta' Ottubru 2006, b'daqshekk ma jfissirx li l-konsum ma kienx inhela sa Gunju jew Lulju 2006, u kien daqstant iehor l-obbligu tal-konvenuti li jinqraw il-meters fil-waqt meta skond huma, kienu gew avzati mill-atturi biex johorgu minn hemm u jirritornawlhom ic-cwievet tal-flat, li jkunu jafu kemm kienu ezatti r-*readings* tal-konsum sa dak in-nhar, haga' li lanqas il-konvenuti baqghu m'ghamlu u bejn minhabba n-nuqqas ta' hsieb jew sbadatezza huma naqqsu li jaghmlu meta kienu jafu li kien hemm konsum li nhela minnhom u li kellu jinqara qabel ma jithallas. Wara

kollox id-dokument relattiv (dokument A) esibit mill-atturi juri l-istess bilanc bhalma juri l-kont esibit mill-konvenuti a fol-48 u 49 tal-process, bid-differenza biss li filwaqt li l-kont esibit mill-konvenuti fih *break down* ta' kemm huwa l-konsum tad-dawl, tal-ilma, u l-*fuel surcharge*, dak tal-atturi ma fihx dawn id-dettalji. Ghaldaqstant ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-hlas ta' dan il-kont il-konvenuti solidalment bejniethom.

Mhux pero' jista' jinghad l-istess ghal kont l-iehor tal-Melita Cable television li dwaru l-atturi baqghu ma gabu ebda prova li ghadu dovut sallum oltre l-ittra tal-10 ta' Lulju 2006, mibghuta minn tal-Melita Cable. Fil-fatt l-istess attrici fix-xhieda tagha esprimiet dubbju jekk tafx li dan il-kont ghadux dovut billi wara dik l-ittra ma baqghet irceviet ebda kont jew avviz iehor ghall-hlas minghand din il-kumpannija, u lanqas ma ndejnjaw ruhhom l-atturi fil-mori tal-kawza li jivverifikaw jekk dan il-kont fil-fatt ghadux dovut, jew jekk ghadux pendenti jew le. Ghalhekk fin-nuqqas ta' prova dwar il-pendenza ta' dan il-kont it-talba ghall-hlas tieghu qeghdha tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi l-kawza billi filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' t-talba attrici limitatament ghall-hlas tas-somma ta' sitt mija u tnejn u disghin Euro u hamsa u disghin centesimi (€ 692.95), billi jikkundanna (i) lill-konvenuti Rodianne Hili u Debbie Lora Dimech biex minn din is-somma jhallsu bejniethom lill-atturi mija u sitta u tmenin Euro u erbgha u tletin centesimi (€186.34), u cioe' tlieta u disghin Euro u sbatax –il centesimi (€93.17) kull wiehed bhala sehemhom mill-hlas tal-kera li kienet ghadha dovuta minnhom ghax-xahar ta' Lulju 2006 ; (ii) lill-konvenut Joseph Cefai wahdu li jhallas lill-atturi mill-istess somma hawn fuq imsemmija disa' u sittin Euro u tmienja u tmenin centesimi (€69.88) fi hlas tal-ispejjez li gew inkorsi biex issewwa l-bieb ; u (iii) lill-konvenuti kollha solidalment bejniethom l-ammont bilancjali ta' erbgha mija u sitta u tletin Euro u tlieta u sebghin centesimi (€436.73) ghar-ragunijiet imsemmija.

Bl-imghaxijiet fuq din is-somma b'effett minn meta gie pprezentat l-avviz tat-talba sal-hlas effettiv.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez ghandhom jigu sopportati in kwantu ghan-nofs (1/2) mill-atturi u nofs mill-konvenuti solidalment bejniethom.

< Sentenza Finali >

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