MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.**
**IAN SPITERI BAILEY**

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2010

Talba Numru. 265/2007

**Salvino Gatt (K.I. Numru 468450M)**
**u Rita Gatt I.D. Card No: 218052M**

**Vs**

**Kevin Pace (K.I. Nru: 487570M)**

**It-Tribunal,**

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fid-9 ta' Marzu 2007, fejn l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat ihallas l-ammont ta' seba` mija u erbatax-il Lira Maltija u hamsa u tmenin centezmu (Lm714.85) ossia elf sitt mija u hamsa u sittin Euro u hmistax-il centezmu (€1665.15) in kwantu ghal Lm450 ossia €1048.22 rapprezentanti tlett xhur kera dovuta ghax-xhur ta' Marzu, April u Mejju 2006 ghal lokazzjoni tal-fond Sunset Glory, Flat 2, New Street off Triq Granmastri, Marsascala; in kwantu ghal Lm38.94 ossia €90.71 bilanc u cioe` d-differenza bejn il-Lm188.94 (il-prezz tat-tiswijiet li kellhom isiru mill-attur fil-fond ghal

hsarat kagunati waqt it-terminu tal-kirja in kwistjoni kif ukoll konsgwenza ta’ l-agir tal-konvenuti illi naqas milli jaghti c-cwievet tal-fond lill-attur u ghalhekk kellhom jigu sgassati s-serraturi u anke tinbidel il-kaxxa ta’ l-ittri) u Lm150 ossia €349.41 depozitu li diga qeghdin fil-pussess ta’ l-attur; u in kwantu ghal Lm75.85 ossia €176.68) kont tad-dawl u ilma ghal perijodu 2 ta’ Dicembru 2005 sal-24 ta’ Mejju 2006.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kollha relattivi skond il-ligi.

Ra r-**Risposta** tal-konvenutipprezentata fl-4 ta’ Gunju 2007 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa illi l-atturi huma mizzewwgin u kellu jigi ntavolat minnu u mill-mara tieghu; illi l-konvenut ma ghamel ebda danni lill-attur fil-propjeta` tieghu; illi l-ammont ta’ kera mitlub ma huwiex kollu dovut; illi l-attur qatt ma pprezenta l-kont tad-dawl u l-ilma ghall-hlas u di piu l-ammont mitlub ma huwiex kollu dovut.

Sema` x-xhieda tal-**attur** li waqt is-seduta tas-27 ta’ Novembru 2007 xehed illi f’Mejju tas-sena 2004 kera flat lil Kevin Pace ghal sitt xhur izda b’kollox kien dam sentejn. Jghid li l-konvenut kellu jiddeposita Lm150 ghall-hsarat li seta` jigu kkawazti u Lm150 kera bil-quddiem.

L-attur ighid illi wara xi diskussjonijiet dwar estensjonijiet u emendi ghall-kundizzjonijiet tal-kera, lill-konvenut kitiblu ittra legali fejn infurmah li meta kien ser jiskadi Mejju tal-2006 huma ma kienx ser igeddidulu.

Jghid li l-ispejjez tad-dawl u ilma dejjem kienu a karigu tal-konvenut skond il-kuntratt. Jghid li huwa skopra li l-kontijiet bejn it-2 ta’ Dicembru 2005 u l-24 ta’ Mejju 2006 ma gewx imhallsa mill-konvenut. Jghid ukoll li meta fit-13 ta’ April marru fuq il-post hu u l-mara raw li kien hemm xi hsarat. Meta tah il-kont tad-dawl il-konvenut qallu li ma kienx ghaddijulu kif dejjem ghamel u l-kont ghadu mhux imhallas. Jghid li l-konvenut kien ghamel xi telefonati lill-avukat tieghu u meta gie lura qallu li se jtih Lm100 kollox – Lm75 tal-kera u Lm25 dawl u ilma u din ma kienitx accettabbli ghall-attur.

Jghid li peress illi ma riedx ihallas kollox lanqas ic-cwievet ma ha lura u ghalhekk kellu jaccedi fuq il-post billi sgassa l-bieb. Jghid li kien jaf li l-post vojt. Jghid li ghamel elenku u valutazzjoni tal-hsarat li jammontaw ghal Lm188.94 skond Dok B anness ma’ l-istess avviz. Zied jghid f’xhieda ulterjuri illi wara li kien sgassa l-bieb kien innota illi l-meter tad-dawl u ilma kienu inbiddlu, fis-sens illi kien sar uzu u konsum ill-provvista tad-dawl, u ghall-precizjoni jghid illi kien hemm konsum ta’ dawl ta’ sittax-il unit.

Ra r-ritratti (DokSG1 sa SG10) u disa` dokumenti Doks SG11 sa SG20 pprezentati mill-attur.

Sema` l-kontro-ezami ta’ l-attur waqt is-seduta ta’ nhar l-4 ta’ Novembru 2008 fejn stqarr illi meta fit-13 t’April 2006 il-konvenut ried jikkonsenjalu c-cwievet hu kien lest li jaccetta tant li kien mar b’cilindru gdid tas-serratura u bl-ghodda sabiex ibiddel it-tali serratura. Dak in-nhar hu pprezenta l-kont tad-dawl lill-konvenut pero’ dan ma kienx accetta u dan peress li hu ried ihallsu hamsa u sebghin lira (Lm75) ta’ nofs ix-xahar kera u hamsa u ghoxrin lira (Lm25) tal-kont tad-dawl u tal-ilma u dan sabiex ikopri d-dawl u ilma sat-13 ta’ April. Peress ill sa dak in-nhar ma kienux itterminaw il-kuntratt, l-attur ikkonteggja l-ammont sa’ l-ahhar ta’ Mejju sakemm ghalaq il-kuntratt. Ghalhekk dik il-gurnata huma ma qrawx il-meters peres illi l-kera ma tterminawhiex.

Fl-istess kontro-ezami l-attur ikkonferma illi meta gie biex jiftah il-post, hu ma kellu ebda awtorizazzjoni tal-Qorti izda pero` wara li kien kellem ufficjal gholi tal-Pulizija kien infurmah li seta’ jipprocedi b’dan il-mod. Inoltre, hu stqarr illi ma fetahx fil-prezenza tal-konvenut. Ai fini tal-hsarat, hu kkonferma li kien irranga u sewwa it-tali. Jghid ukoll illi meta rega’ ha lura l-pusess tal-fond, kien sab freezer ohra fi stat hazin li kienet tappartjeni lill-konvenut. Hu ikkonferma ukoll li fit-13 t’April 2006 kien daru l-inventarju pero` ma kienux dahlu fil-kwistjoni ta’ jekk kienx hemm hsarat jew le.

Inoltre, kienet saritlu l-offerta ta' mitt lira (Lm100) mill-konvenut liema offerta ma gietx accettata. Finalment, rigward il-hsarat tal-headrest tas-sodda hu gie infurmat illi dawn setghu saru permezz ta' xi kimika li kellu xi hadd ma' rasu li ghalhekk ghamlet hazin lill-ispray.

Fis-seduta ta' nhar id-19 ta' Frar, l-attur ikkonferma illi hu kien nehha l-purtieri meta kienu naddfu l-post. Inoltre, hu ikkonferma illi qabel ma kien kera l-post, kien xtara l-air conditioner u ghalhekk ma hasx il-htiega li jaghmillu maintenance.

Sema` x-xhieda tal-attrici **Rita Gatt** li waqt is-seduta tad-29 ta'Jannar 2008 xehdet li qrat ix-xhieda mghotija mir-ragel taghha l-attur tas-27 ta' Novembru 2007 u semghet anke x-xhieda ta' dak in nhar u kkonfermat il-kontenut ta' l-istess. Tghid li fit-13 ta' April kienet marret ma' zewgha fuq il-post u sabu hafna hmieg, bieba ta' gwardarobba maqlugha, purtieri miftuqin u mtebbghin, il-cooker kellu ammont sostanzjali ta' hmieg, sabu fridge qadima li ma kinitx taghhom, coackroach jigru ma' kullimkien, saqqijiet imtebbghin u mmuffati u toilet seat imkisser. Tghid li peress illi xoghla kien fl-iskola ta' Wied il-Ghajn kienet tghaddi kuljum minn quddiem il-flat u kienet thalli l-kontijiet tad-dawl u l-ilma personalment fil-letterbox tal-konvenut.

Sema` x-xhieda ta' **Anthony Degabriele** li waqt is-seduta tad-29 ta' Jannar 2008 xehed li kien mitlub mill-attur sabiex imur mieghu meta kellu jisgassa l-bieb tal-propjeta` tieghu. Jghid li l-attur kien ha mieghu persuna biex jisgassa l-bieb minghajr ma jaghmel hsara izda l-hsarat xorta kellhom isiru u kellha ssir l-istess procedura biex jinfetah il-bieb tal-washroom. Huwa kien prezenti ghall-ftuh tal-bibien.

Sema` x-xhieda ta' **George Agius** li waqt is-seduta tas-7 ta' Marzu 2008 xehed illi kien sgassa l-bibien hu stess, minghajr ma ghamel hsara, u dan skond is-sengha u l-arti, u dan wara li kien mitlub jaghmel hekk mill-attur. Hu qed jagharraf il-firma tieghu a fol 48 tal-process.

Sema` x-xhieda tal-konvenut **Kevin Pace** li waqt is-seduta tat-23 ta' April 2008 xehed li kien kera l-flat in kwistjoni minn ghand l-attur, u l-ewwel kuntratt kien sar f'Mejju 2004, b'kera ammontanti ghal mija u hamsin Lira (Lm150) fix-xahar, u t-tali skrittura privata kienet saret ghal perjodu ta' sitt xhur. Jghid ukoll illi tul il-perjodu tal-kera hu kellem diversi drabi lill-attur ghaliex kien hemm okkazjonijiet fejn dahal l-ilma. Ix-xhud ikkonferma illi l-kera dejjem kien hallasha u kienu damu jikru minghand l-attur ghal perjodu ta' kwazi sentejn, u fit-13 t'April ta' l-2006 hu hareg mill-post. Stqarr ukoll illi l-attur qal bil-fomm lill-konvenut illi kien ser jgholli l-kera ghal mija u tmenin lira (Lm180) fix-xahar fil-kuntratt li kienu ser jaghmlu li kien ser ikopri min-Novembru 2005 sa Mejju 2006. Jghid li dan kien sar biss gimghatejn qabel ghalkemm il-kuntratt kien jistipula li kellu jkun avzat almenu xahrejn qabel.

L-istess xhud ikkonferma ukoll illi kien biddel is-saqqu ta' l-attur ma' wiehed tieghu u meta kien ipprova jressaq is-saqqu ta' l-attur wara sentejn, kien induna li kien mqatta', kellu l-umdita` u dud minhabba li kien dahal l-ilma minn mal-hajt u ma kienx induna b'dan. Jghid ukoll illi meta nhar it-13 t' April 2006 l-attur mar jispezzjona l-post, il-konvenut ried itih ic-cwievet ta' kullimkien u hu ma riedhomx u lanqas ma ried jaqra l-meters. L-attur baqa' jinsisti li jew ihallas il-kont li kellu sa Marzu u jiehu c-cwievet jew ma jehodhomx. Finalment, ikkonferma ukoll illi matul il-kors tal-kirja, gieli kellu problema bl-elettriku peress li kien dahal l-ilma tax-xita fil-conduit u kien hemm okkazjoni minnhom meta t-tifel tieghu kien qed jaqbez quddiem is-sodda u nfaqghu zewg madumiet.

Fil-kontro-ezami, hu ikkonferma illi fit-13 t'April hu kien iltaqa' ma' l-attur bl-intiza li jaghlqu kull pendenza dakinhar u jhallas il-kontijiet pendent izda l-attur halla c-cwievet ghandu.

Fix-xhieda tieghu ta' nhar it-30 ta' Settembru 2008, il-konvenut jispjega kif meta kien mar fuq il-post u pprova jiftah il-bieb tal-komun ta' mal-bankina, dan ma setax jaghmlu hekk kif evidenti mir-rapport tal-Pulizija immarkat bhala KP01. Rigward it-toilet seat, hu m'ghandu ebda idea

dwar xiex l-attur qed jilmenta ghax hu hallieh f'kundizzjoni tajba. Ai fini tat-telephone set, peress illi kien tieghu personali, hu kien hadu mieghu, is-saqqu tal-kamra tas-sodda principali kien issostitwixxih b'tieghu u kien halla s-saqqu tieghu bil-garanzija. Is-saqqijiet ta' l-ispare bedroom qatt ma uzahhom. Ir-rod tax-shower kien halliha f'postha. Hu qatt ma uza l-air conditioner, hekk kif indikat mill-kontijiet tad-dawl. Sal-lum ghad m'hemmx letter box. Il-konvenut esebixxa hames ritratti mmarkati Dok KP2 sa KP 6. Finalment, hu stqarr illi kien lest li jhallas il-kera dovuta sat-13 t'April 2006 u l-kont tad-dawl u ilma li kkonsuma sa dik il-gurnata. L-attur ghandu mija u hamsin Lira iddepositati f'idu.

Fis-seduta tad-19 ta' Frar 2009, il-konvenut stqarr illi seta hallas sitta u sittin lira (Lm66) f'kontijiet ta' dawl u ilma. Hu cahad kemm il-fatt illi xi darba pogga xi reservoir fuq il-bejt kif ukoll il-fatt li xi darba uza l-air conditioner. Inoltre hu stqarr ukoll illi kien hemm okkazjoni meta l-Enemalta kienu biddlu l-meter tal-fond in kwistjoni fuq rapport li kien ghamel l-istess attur wara allegazzjoni li hu kien qed jisraq id-dawl.

Ra l-affidavit ta' **Mariella Hammet** fejn ikkonfermat illi l-konvenut kien ihallas mija u hamsin Lira (Lm150) fix-xahar bhala kera bil-quddiem u li dejjem kien ihallasha fil-hin. Ix-xhud ikkonfermat ukoll illi f'gheluq is-sitt xahar kemm l-attur u l-konvenut kienu jiffirmaw il-kuntratt il-gdid bl-istess kundizzjonijiet, u hi kienet tkun prezenti waqt l-iffirmar. Tghid ukoll illi hmistax-il gurnata qabel ma ghalaq il-kuntratt, l-attur informa lill-konvenut li kien ser jgholli l-kera ghal mija u tmenin (Lm180) fix-xahar, u dan nonostante stipulazzjoni fil-kuntratt li tirrikjedi xahar notice sabiex dan isir u di fatti, il-konvenut ma kienx qabel ma dan u ma riedx jiffirma kuntratt gdid b'kundizzjonijiet godda. Tghid illi wara dan, l-attur ma riedx jigbor il-kera kif kienu ftehmu originarjament.

L-istess xhud tikkonferma ukoll illi l-konvenut kien imur ta spiss jispezzjona l-fond u qatt ma taf li kien ghadda xi kummenti fuq il-qaghda tal-post. Inoltre, kien ikun hemm drabi meta wara li l-konvenut kien talab lill-attur biex

jaghmel xi xogholijiet ta' riparar, hu naqas milli jaghmel dan. It-tali xoghlijet kienu jinkludu fost l-ohrajn: bedroom imkisser, shower minghajr madum li kien jidhol l-ilma minn xi switches u kien ikun ta' periklu, u anke` moffa.

Rigward is-saqqu, l-istess xhud spjegat li peress li l-konvenut kien irrealizza illi s-saqqu ta' l-attur kien iddanneggjat, hu kien dispost illi jissostitwixxi dak ta' l-attur ma' wiehed tieghu, ghal liema ghemil, l-attur ma kellu ebda oggezzjoni.

Ai fini tal-hlas tal-kontijiet ta' l-ilma minn Novembru 2005, l-attur kien naqas milli jghaddihom lill-konvenut skond il-ftehim u minn flok kien gab bicca karta li kien qal li kienet tindika l-ammont li kien dovut ghad-dawl u ilma. Meta l-konvenut kien talbu sabiex imorru jaqraw il-meters, l-attur ma riedx u lanqas ma ried jircievi c-cwievet illi kien offrilu l-istess konvenut.

Finalment, ix-xhud ikkonfermat kif meta darba ippruvat tidhol fil-fond mal-konvenut, huma irrealizzaw illi s-serratura kienet wahda differenti, u ghalhekk, ma setghux jidhlu fil-fond. Inoltre, hi stqarret illi l-konvenut kien halla xi affarijiet (fridge-freezer, vegetable rack fost l-ohrajn) fil-fond liema affarijiet ma kienux hemm fil-bidu tal-kera tant illi ma humiex imnizlin fl-inventarju. L-unika kera li ghadha dovuta hi dik tax-xahar t'April 2006 u dan peress li l-konvenut ma kienx accetta nhar it-13 t'April 2006.

Fil-kontro-ezami taghha, l-istess xhud cahdet illi hi kienet tghix mal-konvenut ghall-perjodu ta' sentejn. Inoltre, hi tahseb illi l-partner taghha, u cioe l-konvenut ma hallasx ghall-ahhar tlett xhur tal-kera. Hi stqarret illi l-attur dejjem irranga xi affarijiet miksurin li kienu jigbdulu l-attenzjoni taghhom. Hi kkonfermat ukoll li kien hemm xi moffa mal-hitan u li kien jidhol l-ilma mil-bieb tal-washroom. Hi tichad illi hallew il-post mahmug u inoltre li rcevew il-kont tad-dawl u ilma  minghand l-attur. Hi tikkonferma illi l-konvenut kien ghamel proposta lill-attur sabiex ihallsu mitt lira (Lm100) rapprezentanti hamsa u sebghin lira (Lm75) tal-kont tad-dawl u ilma u hamsa u ghoxrin lira (Lm25) tal-kera a saldu ta' kull pretenzjoni li l-attur kellu fil-konfront

tieghu. Hi ma tiftakarx li l-attur kien mar bl-ghodda sabiex ibiddel is-serratura. Tikkonferma ukoll illi kienu ammettew mal-atturi illi kien hemm hsara fil-gwardarobba maghmula minnhom ta' hinge wahda. Tikkonferma ukoll illi l-fridge freezer hallewha hemmek u ma hallewhiex imsadda.

Sema` x-xhieda ta' **George Zammit Endrich** tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2009 fejn ikkonferma illi l-attur kien inkarigah sabiex isewwi air conditioner fil-flat tieghu u kien tah ukoll service peress illi kien mahmug hafna a kagun ta' l-ambjent. Jikkonferma illi ma kien hemm ebda hsara fizika fuq l-air conditioner. Jghid ukoll illi mill-kwantita` ta' hmieg illi sab fuqu, l-air conditioner kien intuza hafna. Hu ma setax jikkonferma jekk kienx hemm miktub meta l-ahhar li kien sarlu service peress li fuqu ma kien hemm xejn miktub. Inoltre, hu stqarr illi seta' kien ilu ma jintuza ghal numru ta' xhur.

Ra u ha konjizzjoni tan-noti ta' sottomissjonijiet hekk kif ipprezentati mill-partijiet hawn fuq premessi.

Ikkunsidra :

Illi mill-provi kollha prodotti, jirrizulta illi sal-ahhar ta' Mejju 2006, ic-cwievet tal-fond de quo kienu ghandhom fil-pussess tal-konvenut, tant li huwa stess ighid illi fil-5 ta' Gunju 2006, l-istess konvenut irrapporta lill-Pulizija illi dak in-nhar kien ipprova jidhol fil-post izda ma setghax ghax sab is-serrattura mibdula. Ma jirrizultax illi l-konvenut iddeposita c-cwievet il-Qorti u t-Tribunal ma jsib ebda raguni giustifikata fil-ligi ghaliex ma ghandux il-konvenut jigi kkundannat ihallas il-kera kollha sa' l-ahhar ta' Mejju 2006 kif mitlub fl-avviz.

In kwantu ghall-ispejjes u d-danni ghall-hsarat, jinghad illi mill-assjem tal-provi kollha prodotti u minn dak li irrizulta fil-kors tal-kawza, it-Tribunal ghamel apprezzament tajjeb taghhom u jikkonkludi illi l-atturi kienu ben precizi fil-konteggi tad-danni minnhom sofferti. Hadu konsiderazzjoni tad-depozitu li thallas mal-bidu tal-kirja, jidher ghas-sodisfazzjon tat-Tribnunal illi d-danni gew mitigati u mhux minfuha bla raguni u inutilment. Jirrizulta

ukoll illi kull item ta' dannu/hsara sofferta mill-atturi fil-kors tal-kirja, tirrizulta sodisfacentament ppruvata.

Anke f'dan ir-rigward, it-Tribunal jirriskontra nuqqsijiet tal-konvenut in kwantu illi meta dan illum qed jallega illi certu hsarat kienu fil-fond sa mill-bidu tal-lokazzjoni, mkien ma jirrizulta illi l-konvenut ha l-passi necessarji sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu. Ma hemmx dubbju illi n-nuqqasijiet tal-konvenut wasslu biex ippregudikaw lill-istess konvenut fil-kors ta' dawn il-proceduri, minkejja kull tentattiv ghaqli li d-difensuri tieghu ittantaw jaghmlu quddiem it-Tribunal.

Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma, dawn huma dokumentati u sakemm qed jigi stabbilit illi sa' l-ahhar ta' Mejju 2006 il-konvenut baqa` bil-pussess tal-fond msemmi, allura jibqa` hu ukoll responsabbli ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Huwa ghalhekk f''dan il-kuntest kollu tal-provi kollha migjuba illi fuq livell fattwali it-Tribunal ma ghandux isib diffikulta` illi jikkonkludi illi t-talba attrici hija giustifikata u ghandha tigi milqugha.

It-Tribunal isib konfort anke f'dak li tghid il-ligi taghna – partikolarment u kif ben sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu l-attur – illi l-kerrej ghandu jinqeda` bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. Ukoll illi ai termini tal-Artiklu 1559 tal-Kodoci Civili, l-kerrej ghandu jirritorna lura l-oggett lilu mikri fi stat tajjeb kif ircivieh, u meta ma tkun saret ebda dikjarazzjoni ta l-istat tal-haga moghtija b'kiri, jinghad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, illi l-kerrej ircievi l-oggett fi stat tajjeb.

**GHALDAQSTANT**, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, it-Tribunal, wara li ra l-atti kollha, il-provi kollha migjuba, u ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet, jikkonkonkludi u jiddeciedi din il-vertenza billi filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jilqa` t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi is-somma ta' elf sitt mija u hamsa u sittin Euro u hmistax il-centezmu (€1665.15), ghar-ragunijiet indikati fl-Avviz.

Bl-ispejjes u bl-imghax kif mitluba kontra il-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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