MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2010

Avviz Numru. 18/2009

Millenium Developments Company Limited

Vs

Graham Waterfield

Talba.

F’din il-kawza s-socjeta attrici qeghda titlob il-hlas tas-somma ta’ hdax-il elf mija u tnejn u erbghin ewro u hdax-il centezmu (€11,142.11). Ammont li jirraprezenta kera ghall-kiri ta’ fond bl-isem ta’ E-Millenium, Sqaq it-Torri, Kercem, Ghawdex, konsum ta’ dawl, ilma u servizz tat-telefon utilizzat, spejjez ta’ manutenzjoni ta’ swimming pool, tiswijiet ta’ sufan u prezz ghax-xiri u tqeghid ta’ zewg units ta’ air conditioners.

Eccezzjonijiet.

Il-konvenut wiegeb li t-talba ghall-hlas ta':-

a. Erbat elef erbgha mija u hamsin ewro u wiehed u sebghin centezmu (€4,450.71) ghall-konsum ta' dawl ghandha tigi michuda ghaliex m'hemm l-ebda prova li l-konvenut ikkonsma dak l-ammont ta' elettriku peress li fil-fond ma kien hemm l-ebda meters tad-dawl u ilma. Ghalhekk l-ammont li qieghed jintalab hu ezagerat.
b. Erbgha mija u sitta u sittin ewro (€466) ghat-tiswija fis-sufan m'hijiex dovuta ghaliex is-sufan kien fi stat hazin meta gie provdut u l-upholstery inqasam minhabba l-kwalita inferjuri tal-materjal.
c. Elf sebgha mija u hamsin ewro (€1,750) hi ngustifikata ghaliex il-fond kien reklamat li fih airconditioning.
d. Kera fis-somma ta' tlett elef mija u sittax-il ewro (€3,116) m'hijiex dovuta gahliex il-fond ma kienx fi stat abitabbli peress li l-hitan tal-bedrooms kienu mimlijin moffa sewda b'detriment ghas-sahha tal-inkwilin. Minkejja talbiet ripetuti min-naha tal-inkwilin sabiex titnehha l-moffa u minkejja li gie mwieghed li ser isir ix-xoghol, baqa' ma sar xejn. Inoltre, il-kamra tal-banju, garaxx u tarag baqghu ma tlestewx, u dishwasher ma kenitx tahdem.

Fatti.

1. Fl-1 ta' Ottubru 2007 il-kontentendi ffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni (fol. 9), li permezz tieghu l-konvenut kera minghand minghand is-socjeta attrici l-fond E-Millenium, Sqaq it-Torri, Kercem, Ghawdex. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' sena **mill-1 ta' Ottubru 2007 sat-30 ta' Settembru 2008**, u versu kera ta' elf mitejn u wiehed u tmenin ewro u hmistax-il centezmu (€1,281.15) kull xahar u pagabbli bil-quddiem.

2. Il-konvenut ghex fil-fond mill-1 ta' Ottubru 2007 sal-31 ta' Marzu 2009.

3. Is-socjeta attrici qeghda tippretendi minghand il-konvenut hlas ta' hdax-il elf mija u tnejn u erbghin ewro u hdax-il centezmu (€11,142.11)[1] li jikkonsistu:-

a. €4,455.71 – konsum ta' elettriku ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2007 – 31 ta' Marzu 2009.
b. €618 – kont tat-telefon.
c. €1,750 – xiri ta' zewg units tal-arja kondizzjonata.
d. €466 – tiswija ta' sufan.
e. €1,048 – 18 il-xahar manutenzjoni tal-pixxina.
f. €2,804.4 – arretrati ta' kera.

Konsiderazzjonijiet.

1.Rajna li l-ftehim ta' lokazzjoni kien ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2007 sat-30 ta' Settembru 2008. Wara kien hemm tigdid tacitu tal-kirja, in kwantu l-inkwilin gie mholli fit-tgawdija tal-fond. Skond l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili:-

"Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532......

Izda, jekk il-kera jithallas b'rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta' raba', jinghadd imgedded ghal-zmien tal-hlas ta' rata wahda.".

Hu ghalhekk evidenti li meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri u l-inkwilin jithalla fil-post, il-kirja tkompli b'mod tacitu, u tibqa' regolata mill-istess kondizzjonijiet tal-kirja.

2. Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra b'mod individwali kull wiehed mill-hlasijiet li qeghda tippretendi s-socjeta attrici:-

a) **Erbat elef erbgha mija u hamsa u hamsin ewro u wiehed u sebghin centezmu (€4,455.71) ghall-**

[1] Ara rendikont a fol. 2.

konsum ta' dawl mill-1 ta' Ottubru 2007 sal-31 ta' Marzu 2009:- mill-provi rrizulta li l-fond in kwistjoni ma kellux meter tad-dawl, u d-dawl kien qieghed jittiehd minn meter tad-dawl li minnu kienu jinqdew tlett idjar ohra. F'paragrafu 23 tal-kuntratt ta' lokazzjoni thalla spazju vojt fejn suppost tnizlet l-informazzjoni dwar il-qari tal-meter tad-dawl. Il-konvenut jaccetta li matul il-kirja, li damet ghall-perjodu ta' tmintax-il xahar, qatt ma hallas ghall-konsum tad-dawl. Angelo Bartolo xehed li kien twahhal sub-meter ghall-fond li kien jokkupa l-konvenut, pero' ma tressqitx prova meta twahhal. Kompla jispjega: *"qed nitolbu l-hlas lil Mr Waterfield biss fir-rigward taz-zmien meta hu kellu s-submeter. Dak ta' qabel is-submeter ahna m'ahna nippretendu xejn. Ma nistghux naslu ghal kalkolu fir-rigward tal-perjodu qabel ma twahhal is-submeter."* (fol. 31). Fir-rigward tal-konsum ta' dawl is-socjeta attrici pprezentat tlett kontijiet li huma ghall-perjodu 11 ta' Ottubru 2007 sa 15 ta' April 2008 (fol. 25); 15 ta' April 2008 sa 13 ta' Ottubru 2008 (fol. 24); u 13 ta' Ottubru 2008 sa 15 ta' April 2009. B'kollox il-kont tad-dawl ghal dawn il-perjodi hu ta' tlettax-il elf hames mija u tmienja u erbghin ewro (€13,548.75) li maqsum bejn erbat idjar ikun ifisser somma ta' tlett elef tlett mija u sebgha u tmenin ewro u dsatax-il centezmu (€3,387.19). Angelo Bartolo kkonferma li f'dawn it-tlett idjar kienu qeghdin ighixu n-nies fiz-zmien li Waterfield kien qieghed jabita fil-fond in kwistjoni (fol.32). Il-problema nqalghet peress li l-affarijiet ma sarux sew mill-bidunett tal-kirja; *"Illum il-gurnata m'ghadniex qeghdin nahdmu bis-submeters, wahhalna meter ghal kull dar."* (fol. 32). Angelo Bartolo qal li kienu ghamlu sub-meter bejn tlieta u erbgha xhur wara li Waterfield dahal ighix fid-dar, u bhalu twahhlu fir-residenzi l-ohra. Inoltre, matul il-kirja qatt ma ttiehed qari tas-sub-meter. Irrizulta wkoll li kien hemm xi haddiema nkarigati mis-socjeta attrici li kienu qeghdin jaghmlu uzu mis-servizz tal-elettriku.

Minkejja li l-konvenut ipprezenta kopja ta' kont tad-dawl u ilma li jirreferi ghall-post fejn qieghed ighix bhalissa[2] sabiex jaghmel paragun bejn dak li qeghda titlob is-

[2] Ara nota prezentata fid-29 ta' Marzu 2010.

socjeta attrici u l-ispejjez li ghandu fil-post il-gdid fejn mar ighix, dan m'huwiex rilevanti in kwantu l-konvenut stess ammetta li l-post hu izghar u ma fihx pixxina. Inoltre il-kont esebit mill-konvenut ma jinkludix konsum ta' dawl.

Fic-cirkostanzi l-qorti ser tghaddi biex tillikwida ammont arbitrio boni viri bhala hlas dovut ghall-konsum tad-dawl, fl-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) wara li qieset li fil-fond hemm pixxina li ghandha mutur li jahdem bl-elettriku, ghall-perjodu ta' xi hdax-il xahar kienu qeghdin ighixu tnejn min-nies, u f'zewgt ikmamar kien hemm ukoll units tal-arja kondizzjonata u li skond Margaret Waterfield kienu jintuzaw fix-xitwa u fis-sajf.

b) **Sitt mija u tmintax-il ewro (€618) ghall-uzu tat-telefon**:- fl-eccezzjonijiet ma tressqet l-ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward, ghalkemm il-konvenut xehed li jqies dan l-ammont eccessiv. Is-socjeta attrici riedet tressaq prova dokumentarja dwar dan l-ammont wara li kien diga' nghalaq l-istadju tal-provi taghha. Il-konvenut oggezzjona u l-qorti cahdet it-talba sabiex jigu prezentati d-dokumenti. Ghalkemm hu minnu li s-socjeta attrici naqset milli tressaq il-prova dokumentarja fl-istadju tal-provi taghha, il-qorti ma tistax tiskarta l-fatt li fir-risposta li pprezenta fl-1 ta' Ottubru 2009 (fol. 12) il-konvenut ma lmentax dwar dan l-ammont. Hu minnu li l-oneru tal-prova qieghed fuq is-socjeta attrici, pero min-naha l-ohra r-raguni tghidlek li kieku l-konvenut kien qieghed jikkontesta s-somma ta' €618 kien isemmiha fir-risposta, kif wara kollox ghamel fir-rigward tal-affarijiet li kien qieghed jilmenta dwarhom. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tarax li ghandha ccahhad lis-socjeta attrici mid-dritt li tithallas din is-somma. Ghalkemm il-konvenut xehed: *"I do consider that the claim for six hundred and eighteen Euro (€618) for a period of eighteen (18) months is exxagerated."* (fol. 58), il-qorti ma taqbilx meta tikkunsidra li din tfisser medja ta' erbgha u tletin ewro (€34) kull xahar li tinkludi l-hlas tal-kera. Dwar il-kont tat-telefon li pprezenta l-konvenut permezz tan-nota li pprezenta fid-29 ta' Marzu 2010, dan il-kont jirreferi ghall-uzu tat-telefon fil-fond fejn qieghed jirrisjedi fil-prezent. Il-konvenut qal: *"This bill for 124.52 Euro is for the period May through August 2009"*, li jfisser

medja ta' €31.13 fix-xahar, li certament m'hijiex il-boghod mill-kont relatat ma' din il-kawza.

c) **Elf sebgha mija u hamsin ewro (€1,750) prezz ghax-xiri ta' zewg units tal-arja kondizzjonata li tqieghdu fil-fond mikri**: fil-proprjeta ma kienx hemm sistema ta' arja kondizzjonata. Ghalhekk fuq talba tal-inkwilin gew installati zewg units. Is-socjeta attrici pprezentat kopja tal-kontijiet u ricevuti (fol. 35-36) minn fejn xtrat il-units f'Awwissu 2008. Fir-risposta l-konvenut oggezzjona li jhallas dan l-ammont peress li *".... il-fond in kwistjoni kien qed jigi reklamat u mikri minn Estate Agents bl-uzu ta' airconditioning."* (fol. 12). Dan m'huwiex minnu, kif wara kollox jirrizulta mir-reklam li pprezenta l-konvenut stess (ara fol. 60-61).

Angelo Bartolo, rapprezentant tas-socjeta attrici spjega li kienu ftehemu mal-konvenut li jaghmlu tajjeb ghal nofs l-ispiza ghax-xiri ta' dawn il-units. Meta l-konvenut ma komplix jikri l-fond il-units baqghu fil-post. Il-qorti ma tifhimx kif is-socjeta attrici qeghda tippretendi l-hlas tal-prezz kollu meta *ex admissis* l-ftehim kien li l-ispejjez jinqasmu bejniethom. Il-konvenut xehed: *"As regards to the air conditioner I confirm that we had agreed with the landlords to pay fifty per cent (50%) of the cost, to have it installed."* (fol. 57). Hu fatt li l-konvenut seta' facilment jixtri l-units u fl-ahhar tal-kirja jehodhom. Pero' rrizulta li kien ghazel li jaghmel ftehim mas-sid li l-units jinxtraw mis-sid, u li hu jikkontribwixxi billi jhallas nofs l-ispejjez. Fil-fatt hekk gara u baqa' jaghmel uzu mill-units sakemm telaq mill-fond fl-ahhar ta' Marzu 2009 telaq mill-fond. Ladarba dan kien il-ftehim, il-konvenut hu marbut li jhallas nofs l-ispejjez cjoe' s-somma ta' tmien mija u hamsa u sebghin ewro (€875).

d) **Mitejn u tnejn u tmenin ewro (€282) ghat-tiswija tas-sufan**:- originarjament is-socjeta attrici kienet qeghda tippretendi s-somma ta' €466. Fil-kors tas-smiegh tal-provi pprezentat kopja ta' kont datat 11 ta' Awwissu 2009 ghas-somma ta' €282. Il-konvenut qal *"We do appreciate that we had damaged the sofa"* (fol. 57), pero' qieghed jikkontesta l-ammont mitlub. Skond il-ftehim ta'

lokazzjoni: *"The tenant shall be bound to replace items damaged during the duration of the Lease at his own expense."*. Ghalkemm l-inkwilin isostni li l-materjal tas-sufan kien ta' kwalita' inferjuri, din hi biss allegazzjoni li ma gietx pruvata. Il-hsara fis-sufan saret fiz-zmien li l-fond kien mikri ghand il-konvenut, u ghalhekk irid jaghmel tajjeb ghat-tiswija. Inoltre, mart il-konvenut qalet li: *"The sofa started with a little tear. I had seen this tear when I moved in the house with my husband. At the time we were engaged. Over the monts the tear became larger. I therefore covered it with a throw over."* (seduta tas-17 ta' Marzu 2010). Jirrizulta li l-inkwilin kompla jaghmel uzu mis-sufan u l-hsara kibret.

e) **Elf u tmienja u erbghin ewro (€1,048) ghall-manutenzjoni tal-pixxina**: fl-iskrittura jinghad li *"Clining* (recte, cleaning) *of pool is responsibility of the owner at Lm300 per year, which amount will be settled at once."* (fol. 11). Fis-seduta tat-2 ta' Frar 2010 il-konvenut iddikjara li *"**I am not contesting the amount being claimed for the maintenance of the pool**, as we cannot prove what I am saying."* (fol. 57). Dikjarazzjoni li ma tista tfisser xejn ghajr rinunzja ghal kwalsiasi ilment li seta' kellu l-konvenut f'dan ir-rigward. Ghalhekk dan l-ammont ghandu jithallas.

f) **Elfejn tmien mija u erbgha ewro (€2,804) bhala arretrati ta' kera**:- fir-realta' s-somma kienet ta' €3116.01 li minnha s-socjeta attrici naqset 10% sabiex taghmel tajjeb ghal fatt li waqt il-kirja d-dishwasher gralha l-hsara u minkejja l-ilmenti tal-konvenut biex tinbidel, is-socjeta attrici baqghet inadempjenti. Il-konvenut qal li sa Marzu 2008 il-magna kienet ghadha tahdem. Mal-agenzija tal-proprjeta, ir-reklam kien ighid li fil-fond hemm dishwasher (fol. 60-61). Il-qorti ma kenitx tlum lill-konvenut kieku minn jeddu nkariga terza persuna sabiex jara x'inhi l-problema u ha hsieb li l-magna tissewwa ghas-spejjez tas-socjeta attrici. Madankollu t-tnaqqis li ghamlet is-socjeta attrici hu meqjus gust.

L-ilment principali tal-konvenut hu li fil-fond kien hemm il-moffa fil-kmamar tas-sodda u tal-banju. F'dan ir-rigward il-

konvenutipprezenta tnax-il ritratt (fol. 62) sabiex jaghti prova tal-ilment. Ritratti li jidher li ttiehdu fit-30 ta' Marzu 2009. Ma jirrizultax li meta sar il-ftehim ta' lokazzjoni, kien hemm il-moffa f'xi whud mill-kmamar. Il-konvenut isostni li minhabba dan id-difett il-fond *".... ma kienx fi stat abitabbli minn nies billi l-hitan tal-bedrooms kienu mimlijin moffa sewda b'detriment ghas-sahha ta' l-inkwilin..."* (fol. 12). Joseph Dimech, ir-rapprezentant l-iehor tas-socjeta attrici, qal li *"Jien mhux qed nipponta subghajja lejn Mr Waterfield dwar il-moffa. In-nuqqas min-naha tieghu kien semplicement illi lilna ma ppermettilniex illi naghmlu x-xoghol biex innehhu l-moffa illi kienet qed tohrog fil-proprjeta."* (fol. 45). Spjega li l-hitan li jaghtu ghal fuq il-bitha kienu singlu u dan wassal biex fil-kmamar harget l-umdita'. Min-naha tieghu Angelo Bartolo qal li f'certu postijiet kien qieghed jidhol l-ilma u kien jimmoffa (fol. 31).

Jidher li s-sid jaccetta li t-tiswija kellha ssir minnu. Pero' r-rapprezentanti tas-socjeta attrici jsostnu li qatt ma gew infurmati li hemm il-moffa fil-kmamar, ghaliex kieku kienu jibghatu haddiem tal-kumpannija sabiex jirrimedja. Min-naha l-ohra l-konvenut isostni li kemm-il darba qalilhom u ghalkemm kienu jwieghduh li ser jirrimedjaw, ma ghamlu xejn. Jirrizulta li kien hemm ilmenti minn residenti ohra li wkoll hargilhom il-moffa. Minkejja l-ilment tieghu l-konvenut xorta baqa' jgawdi l-proprjeta'.
Il-qorti tammetti li f'dan ir-rigward m'huwiex facli biex tikkonkludi min mill-partijiet qieghed ighid il-verita'. M'hijiex tal-fehma li ghandha tikkonkludi li dak li gara fil-kaz tad-dishwasher gara wkoll fil-kaz tal-moffa. Mill-provi rrizulta li s-socjeta attrici ghandha mpjegat li d-dmir tieghu hu dak li jaghmel ix-xoghol li jkun hemm bzonn li jsir fid-djar. Kieku l-konvenut verament ilmenta dwar il-moffa l-probabilita' hi li l-impjegat kien jintbaghat fid-dar biex inehhi l-moffa. Dan iktar u iktar meta tqies li kien fl-interess tas-socjeta attrici li l-proprjeta tinzamm f'kundizzjoni tajba. Jekk kif ighid il-konvenut minhabba l-moffa l-fond ma kienx abitabbli min-nies u kienet ilha hemm mis-sena 2008, m'huwiex verosimili li:-

a. Kien ser jibqa' ighix fil-fond u sahansitra f'Novembru 2008 jaghmel pagament ta' €6,600; u

b. Wara l-ilmenti lis-socjeta attrici, minn jeddu ma kienx ser jiehu passi billi jinkariga persuna biex inehhi l-moffa.

Il-qorti pjuttost temmen li f'dan ir-rigward il-konvenut ma tax kaz u anzi wara l-ewwel sena kompla jgedded il-kirja minn xahar ghal xahar sa l-ahhar ta' Marzu 2009. Tant hu hekk li martu lanqas biss tiftakar lil zewgha jilmenta mas-sidien dwar il-moffa, ghalkemm ftakret li kien ilmenta dwar id-dishwasher u meta dahlilhom l-ilma fis-sular ta' fuq. Ghalhekk il-qorti tqies li l-ilment tal-konvenut m'huwiex gustifikat, u dan ukoll fir-rigward ta' ilment ohra li jissemmew fir-risposta li pprezenta l-konvenut.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet tas-socjeta attrici limitatament ghas-somma ta' tmint elef sitt mija u sebgha u ghoxrin ewro (€8,627). Spejjez jinqasmu in kwantu ghal kwart a karigu tas-socjeta attrici u tlett kwarti a karigu tal-konvenut. Bl-imghax jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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