



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR
MARIA KARLSSON**

Seduta tal-15 ta' April, 2011

Talba Numru. 992/2010

**Derek Broadley
Vs
Gina Mohnani**

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta' seba' mitt ewro (€700) rapprezentanti l-bqija tal-ammont ta' elf ewro (€1000) moghtija lilek bhala depozitu skont skrittura ta' lokazzjoni tal-fond 50/7 Tigne' Seafront, Sliema datata 2 ta' Marzu, 2009 wara li gie mnaqqas dak li hu dovut lilek ghall-kontijiet tad-dawl u ilma skont l-istess ftehim u dan peress li l-imsemmija lokazzjoni giet itterminata wara li l-imsemmi depozitu thallas lilek bil-quddiem.

Bl-ispejjez u bl-oghla rata ta' mghax skont il-ligi mid-datat ta' terminazzjoni tal-lokazzjoni, inkluz l-ispiza tal-ittra

gudizzjarja datata 15 ta' April, 2010 li saret mill-attur a tenur tal-artiklu 166A tal-kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tardiva tal-konvenuta fejn qalet illi t-talba attrici hija intempestiva peress illi skont l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni d-depozitu imsemmi mill-attur kellu jinzamm mill-esponenti sakemm jinstab li l-appartament mikri lill-attur jkun fl-istess kundizzjoni tajba li kien fih fil-bidu nett tal-lokazzjoni u peress illi l-attur jkun fl-istess kundizzjoni tajba li kien fih fil-bidu nett tal-lokazzjoni u peress illi l-attur halla diversi spejjez pendenti u kkaguna hsarat fl-appartament lilu miki mill-esponenti allura peress illi t-talbiet rispettivi huma kontestati l-esponenti ghandha dritt zzomm tali depoziutu fl-intier tieghu sakemm jithallsu l-kontijiet pendenti w anke l-ispejjez tad-debiti riparazzjonijiet. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Minghajr pregudizju ghas-suespost, f'kwalunkwe kaz l-ammont mitlub fl-avviz tat-talba huwa ferm eccessiv, ghalhekk ukoll it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza odjerna l-attur halla diversi spejjez pendenti u kkaguna hsarat fl-appartament lilu mikri mill-esponenti. Ghalhekk is-socejta' esponenti qed tipprevalixxi ruhha, flimkien mal-prezenti, taghmel id-debita kontrotalba f'dan ir-rigward.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Ra l-kontrotalba tal-konvenuta fejn talbet hlas ta' hames mija tlieta u disghin ewro u sitta u sebghin centezmu (€593.76), liema somma hija dovuta mill-attur rikonvenzjonat, kwantu ghall mitejn u tletin ewro u sitta u erbghin centezmu (€230.46) rapprezentanti kontijiet tat-telefown pendent, tmienja u hamsin ewro (€58) rapprezentanti *'remote control tal-airconditioning unit* tad-ditta McQuay li ma giex irritornat mill-attur meta huwa rilaxxja l-appartament *de quo*, kwantu ghal tlieta u hamsin ewro (€53) rapprezentanti *remote control tal-airconditioning unit* tad-ditta Fujitsu li ma giex ritornat mill-attur meta huwa rilaxxja l-appartament *de quo*, hamsa u

Kopja Informali ta' Sentenza

tmenin ewro u tletin centezmu (€85.30) rapprezentanti serratura gdida tal-bieb ta' barra, tletin ewro (€30) rapprezentanti l-prezz ta' xoghol inkors ghat-twahhil tal-istess serratura, tletin ewro (€30) ghat-tiswija tas-serratura fuq il-bieb *tax-shower*, hamsin ewro (€50) dovuti *ex-contractu* ghall-hasil u tindif u kwantu ghal hamsin ewro (€50) dovuti bhala kontribwizzjoni ghad-dawl u l-ilma.

Bl-ispejjez tal-avviz u bl-imghaxijiet sal-hlas effettiv, kontra l-attur rikonvenzjonat li huwa ingunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ghall-kontrotalba tal-attur rikonvenzjonati fejn qal illi l-ammont m'huwiex dovut u addirittura t-talba tal-konvenut rikonvenjenti hi wahda fiergha.

Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Ra d-dokumenti kollha prezentati in atti.

Sema' u ra x-xhieda ta' Derek Broadley, Gina Mohnani u Paul Busuttil.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirrizulta li din il-kawza hija dwar hlas lura ta' parti minn somma ta' elf ewro (€1000) mhallsa bhala depozitu fuq ftehim ta' lokazzjoni. Il-ftehim kien ghal sena mit-3 ta' Marzu, 2009 ghall-appartament tas-Sliema allegatament appartenenti lill-konvenuta. Illi l-ftehim ta' lokazzjoni intemm fil-bidu ta' Marzu, 2010 u l-attur permezz ta' ittra datata 7 ta' Marzu, 2010 mibghuta lill-konvenuta talab illi jigi rifuz seba' mitt ewro (€700) mill-ammont ta' elf ewro (€1000) li kienu gew depozitati mal-konvenuta mal-iffirmar tal-ftehim sabiex ikopru certi servizzi. Illi l-attur minn jeddu naqqas pendenzi ta' mitejn sitta u sittin ewro (€266) hlas ta' dawl u ilma u b'hekk irrizulta l-ammont tat-talba.

It-Tribunal sema' lill-attur jixhed illi huwa kien hareg mill-fond fl-1 ta' Marzu, 2010 u kien halla l-fond nadif minghajr hsarat u li ma kellux pendenzi mal-konvenuta. Ftit jiem wara kien kiteb ittra lill-konvenuta fejn talabha li thallsu lura s-somma ta' seba' mitt ewro (€700) fi zmien hmistax-il gurnata mid-data ta' dik l-ittra. Fl-ittra spjega kif huwa kien naqqas il-pendenzi tad-dawl u l-ilma. Infurmaha ukoll illi huwa kien halla l-appartament fi stat nadif u ma kienx halla hsara u dan skont il-kundizzjonijiet tal-istess ftehim lokattiv. Id-data ta' l-ittra kienet is-7 ta' Marzu, 2010. It-Tribunal jirrillewa li l-ittra kienet mibghuta mill-indirizz tal-avukat difensur tal-attur. Irrizulta mill-provi li l-konvenuta qatt ma wiegbet ghall-ittra mibghuta mill-attur lill-konvenuta.

It-Tribunal ra li l-attur kien talab estensjoni tal-kirja izda l-konvenuta ma kientx riedet iggeddet il-kirja. Ra wkoll illi wara li kien hareg mill-fond kien hemm tentattiv min-naha tal-attur permezz ta' ittra mibghuta lill-konvenuta fis-7 ta' Marzu, 2010, sabiex jirkupra parti mid-depozitu mhallas minnu u ra li kien spjega ukoll illi huwa kien halla l-fond fi stat ta' ndafa tajba u li ma kienx halla hsarat. It-Tribunal ra li ma kien hemm ebda risposta ghal din l-ittra tal-attur izda kien hemm risposta allegatament mibghuta fl-14 ta' Mejju, 2010 fejn l-konvenuta elenkat l-ilmenti taghha kontra l-attur. Intqal mill-konvenuta li din l-ittra kienet ir-risposta ghall-ittra ufficjali li hija kienet irceviet.

It-Tribunal jirrillewa illi dwar l-atti ta' din il-kawza, partikolarment meta l-attur intavola t-talba, l-konvenuta, debitament notfikata skont il-ligi, njorat it-terminu moghti lilha ghar-risposta u meta tfaccat quddiem it-Tribunal fid-data ta' l-ewwel smigh insistiet illi hija kienet diga wiegbet. It-Tribunal spjega lill-konvenuta li ma kien hemm l-ebda risposta in atti izda wara sar jaf illi l-konvenuta kienet qieghda tirreferi ghall-ittra informali miktuba minnha. It-Tribunal ipprova jispjega li kien hemm certu procedura civili li hija kellha tosserva skont il-ligi, izda l-konvenuta baqghet tinsisti li kienet wiegbet. Iktar 'l quddiem lit-Tribunal irrizultalu li t-twegiba li dwarha kienet ghamlet riferenza l-konvenuta kienet l-ittra nformali li sussegwentement giet ipprezentata, a fol. 64 in atti. It-

Tribunal jirrillewa wkoll illi fl-ewwel seduta spjega lill-konvenuta li hija kienet obligata tirrispetta l-proceduri quddiem dan it-Tribunal u jekk dehrilha li ghandha tikkontesta il-kawza hija kellha tintavola risposta skont il-ligi u fiz-zmien moghti lilha bil-ligi. Peress li ma kienx hemm opposizzjoni ghar-risposta tardiva min-naha tal-attur, it-Tribunal ikkonceda lill-konvenuta b'terminu ulterjuri ghar-risposta formali taghha.

Illi mill-provi tal-konvenuta qalet li hija kienet wiegbet l-ittra gudizzjarja permezz ta' ittra, izda t-Tribunal jirrillewa li it-twegiba kienet ittra personali miktuba mill-konvenuta indirizzata lil certu 'Drs', mhux maghrufa, datata 14 ta' Mejju, 2010. Din l-ittra ma giet indirizzata lil hadd personali. Illi f'din l-ittra li tinsab, a fol 64, immarkata bhala Dok GM10 l-konvenuta gharrfet lil 'Drs' li l-attur kien halla l-appartament tieghu minghajr ma saret l-ispezzjoni mehtiega skont il-kundizzjonijiet tal-ftehim lokattiv. Illi meta hija kienet spezzjonat l-appartament sabet illi kien hemm certi hsarat. Sabet is-serratura tal-bieb ta' barra mkissra u din swiet €85.30 sabiex issirilha r-riparazzjoni necessarja, sabet bieb tax-shower imkisser u kellha thallas is-somma ta' €30 ghat-tiswija tieghu, sabet li kien hemm kitchen strainer nieqes fis-somma ta' €7, sabet zewg remote controls tal-air conditioning unit neqsin fis-somma ta' €83.04 u €53 kull wiehed u peress li sabet l-appartament mahmug hija zammet €50 ghat-tindif skont il-kundizzjonijiet tal-ftehim lokattiv. Illi fil-kontrotalba l-konvenuta talbet il-hlas ta' €593.76 ghall-ispejjez inkorsi minnha. Din is-somma tikkomprendi: €230.46 rapprezentanti kontijiet tat-telefown pendent, €58 rapprezentanti 'remote control tal-airconditioning unit tad-ditta McQuay li ma giex irritornat mill-attur, €53 rapprezentanti remote control tal-airconditioning unit tad-ditta Fujitsu, €85.30 rapprezentanti serratura ta' bieb, €30 rapprezentanti spejjez ta' xoghlijiet inkorsi ghat-twahhil tal-istess serratura, €30 ghat-tiswija tas-serratura tax-shower room, €50 dovuti ex-contractu ghat-tindif u €50 dovuti bhala kontribwizzjoni ghad-dawl u ilma ex-contractu li ma thallasx.

It-Tribunal sema' x-xhieda tal-konvenuta fejn spjegat illi l-kont tat-telefown qatt ma kien thallas mill-attur ghalkemm kien qal li kien hallsu. Din il-pendenza giet ikkonfermata ukoll minn rapprezentant tas-socjeta' Go Plc. Illi l-perjodu ta' dan il-kont kien ikopri l-perjodu shih tal-kirja.

It-Tribunal sema' lill-konvenuta tixhed dwar il-kont tat-telefown u ra li lanqas l-attur stess ma kien konvint li kien hallas il-kont kollu. Illi dwar dan il-kont pendenti t-Tribunal m'ghandu ebda dubju li huwa dovut u huwa dovut mill-attur u ghalhekk huwa sodisfatt illi l-attur ma kienx hallas l-kontijiet tat-telefown u ghaldaqstant dan l-ammont huwa dovut minnu.

It-Tribunal sema' lill-konvenuta tixhed illi hija ma kienetx disposta iggeddet il-ftehim tal-kera li kien ghal sena u riedet il-fond lura. Illi l-attur ma kienx ha din l-ahbar tajjeb hafna tant illi huwa telaq mill-fond hesrem minghajr ma sellmilha jew qalilha li kien sejjer. Illi l-attur lanqas ma kien prezenti meta l-fond gie spezzjonat wara li kien irrilaxxa l-appartament. L-ispezzjonar tal-appartament kien skont il-kundzzjonijiet tal-ftehim lokattiv. Il-konvenuta spjegat kif wara li telaq mill-fond hija marret tispezzjona l-appartament u sabet il-hsarat li hija elenkat fl-ittra nformali taghha tal-14 ta' Mejju, 2010 li hija stqarret li kienet halliet fir-Registru tal-Qorti Civili ta' Malta.

It-Tribunal wara li sema' u evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu, rrizultalu li meta l-konvenuta nrorat l-ittra mibghuta lilha fis-7 ta' Marzu, 2010 mill-attur, l-attur fehem illi ma kienx hemm ebda ilment min-naha taghha u li l-kontenut tal-ittra tieghu kien issodisfa lill-konvenuta. Illi kien biss wara li nfethet il-kawza li huwa sar jaf formalment bl-ilmenti taghha u dan wara li kienu ghaddew oltre l-erba' xhur mill-ntavolar tat-talba.

Illi huwa minnu li skont il-ftehim lokattiv il-fond kellu jkun spezzjonat mill-konvenuta jew mill-agent immobiljari u kien ikun fl-interess tal-attur li kieku kien prezenti. Izda rrizulta li l-ispezzjoni kienet saret mill-konvenuta u qatt ma kkomunikat formalment l-ilmenti taghha lill-attur tal-hsarat li allegatament sabet kif ukoll il-pendenzi ta' kontijiet,

ghaliex fil-fehma taghha hija kienet koperta bid-depozitu mhallas lilha ta' €1000 fil-bidu tal-fethim lokattiv. Huwa minnu ukoll li l-attur ma kien jaf xejn dwar l-ilmenti taghha, hlief wara li fetah din il-kawza.

Illi fil-fehma tat-Tribunal li bejn l-ammonti mitluba mill-konvenuta u l-ammont miltub mill-attur hemm oltre €100 favur l-attur li l-konvenuta qatt ma offriet lura lill-attur u li kienet zammet ghalha. Illi kieku l-konvenuta jew wiegbet ghall-ittra tal-attur tas-7 ta' Marzu, 2011, jew infurmat lill-attur li kien hemm pendenzi fuq din il-kirja, din il-kawza setghet tigi evitata. Izda minhabba l-imgieba inkoretta tal-konvenuta, l-attur ma kellux ghazla ghajr li jiprocedi kontra taghha.

Illi mill-provi migjuba quddiem t-Tribunal huwa sodisfattet illi l-attur ipprova parti mit-talba tieghu peress illi rrizulta inekwivokament li huwa ma kienx hallas il-kontijiet tat-telefown u ghaldaqstant ghandha tigi mnaqqsa s-somma ta' €230.46 mit-talba attrici kif ridotta fis-somma ta' €650. Ghaldaqstant, l-attur huwa dovut is-somma ta' €419.54 mill-konvenuta.

Illi dwar il-kontrotalba hija l-fehma tat-Tribunal li l-konvenuta rikonvenjenti qatt ma interpellat lill-attur rikonvenut ghas-somma mitluba minnha. Illi l-attur sar jaf biss dwar dawn l-allegati danni wara li giet intavolata l-kawza minnu.

It-Tribunal huwa sodisfattet illi l-konvenuta kienet komda zzomm dak li dehrilha li kien mehtieg bhala kumpens mid-depozitu ta' €1000 minghajr ma hasset il-bzonn illi tikkommunika mal-klijent taghha l-ilmenti taghha anke bhala kortesija lilu ghall-ittra mibghuta minnu tas-7 ta' Marzu, 2010. It-Tribunal ra li minflok, l-konvenuta injorat lill-attur kompletament u anke skont l-istess kalkoli taghha zammet approssimament €100 zejda.

Illi hija l-fehma gusta u ekwa tat-Tribunal li l-konventa rikonvenjenti ippruvat parti mill-kontrotalba taghha u t-Tribunal m'ghandu ebda dubju li l-kont tat-telefown fis-somma ta' €230.46 huwa dovut mill-attur ghaliex dan l-

Kopja Informali ta' Sentenza

ammont kien isejjah il-perjodu tal-keru u ma kienx hemm ebda kontestazzjoni dwar in-numru tat-telefown.

Illi hija l-fehma gusta u ekwa tat-Tribunal illi l-hsarat kollha elenkati mill-konvenuta ammontanti b'kollox fis-somma ta' €363.30 ma gewx ippruvati hlief ghal €50 bhala kontribuzzjoni ta' ilma u dawl li l-attur ammetta kienu dovuti. Illi minkejja l-ispezzjoni maghmula skont il-kundizzjonijiet tal-ftehim, l-konvenuta kellha tkun iktar civili u tinforma lill-klijent dwar l-allegat hsarat ilmentati minnha u mhux arbitrajament taqbad u zzomm id-depozitu minghajr ebda spjegazzjoni.

It-Tribunal ra li l-attur permezz ta' l-ittra tieghu kien dispot jiddjaloga mal-konvenuta izda hija ghazlet li ma twegibx.

It-Tribunal wara li sema' z-zewg partijiet jixhdu m'ghandux ma jemminx il-verzjoni konsistenti tal-attur dwar l-allegati hsarat mitluba mill-konvenuta. Li kieku l-konvenuta irregagixxiet mill-bidu meta l-attur kien kitbilha fis-7 ta' Marzu, 2010, it-Tribunal jifhem illi din il-kawza setghet tigi evitata.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi t-Tribunal huwa tal-fehma illi kemm it-talba kif ukoll il-kontrotalba ghandhom jigu milqugha *in parte* filwaqt illi l-eccezzjonijiet kemm fit-talba kif ukoll tal-kontrotalba ghandhom jigu *in parte* respinti .

It-Tribunal, ghalhekk jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici *in parte* kif ukoll jilqa' l-kontrotalba *in parte* u jikkundanna lill-konvenuta rikonvenjenti thallas lill-attur limitament fis-somma ta' erba' mija u dsatax-il ewro w erbgha u hamsin centezmu (€419.54) bl-ispejjez tal-ittra ufficjali u interessi kif mitluba.

Spejjez tat-talba u tal-kontrotalba sopportati tlett kwarti mill-konvenuta u kwart mill-attur.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----