MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 204/2012

Fousseymi Konitao
Vs
Steve Camilleri

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-12 ta' Marzu, 2012 fejn l-attur talab ir-rifuzjoni tas-somma ta' tlett mija u sittin ewro (€360) in kwantu ghal mitejn u erbghin ewro (€240) depozitu u in kwantu ghal mija u ghoxrin ewro (€120) *agency fee* kif ippruvat mir-ricevuta u dan dwar il-kera tal-fond 29 Flat 3 Triq San Aristarku San Pawl il-Bahar, u dan peress illi s-sid ma zammx mal-klawsoli fil-kuntratt tal-kirja skond il-ftehim tat-12 ta' Jannar, 2012 u ghalhekk l-attur kellu johrog mill-istess fond wara hmistax.

Il-konvenut ipprezenta risposta tieghu fid-9 t'April, 2012 fejn eccepixxa li t-talba attrici qed tigi kkontestata ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez. Infatti kien l-attur li kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ghaml tibdil strutturali fil-faccata u wahhal *dish antenna* fuq is-saqaf tal-*penthouse* minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid. Fir-rigward tal-'*agency fee*' il-legittimu kontradittur hija l-agenzija in kwistjoni u mhux il-konvenut.

Xehed l-attur u spjega illi kien il-konvenut li ffirma l-ftehim tal-kirja fejn il-konvenut kien ihallas mitejn u erbghin ewro fix-xahar. Qal illi l-kirja bdiet fit-12 ta' Jannar, 2012 u l-ftehim fir-rigward ta' dawl u ilma kien illi l-attur hallas hamsin ewro depozitu fuq id-dawl u ilma u fl-ahhar tax-xahar kellhom jiltaqghu jaraw x'inhela f'dak ix-xahar u jekk jaqbez il-hamsin ewro dan ihallas id-differenza. Li gara kien illi l-attur dahal fit-13 ta' Jannar, 2012 fil-fond. Fit-3 ta' Frar, 2012 meta dahal fil-fond sab illi kellu d-dawl u ilma maqtugh minghajr preavviz. Meta cempel irrispondiet mara u nfurmatu illi kien hela hamsa u erbghin ewro (€45) f'dawl u minghajr ma talbitu flus qatghetlu d-dawl u ilma. Dan minbarra l-fatt li kellha l-hamsin ewro (€50) f'depozitu ghad-dawl u ilma ghall-ewwel xahar. Baqghet tinsisti li kellu jhallas dan l-ammont jew ma tghatihx dawl u ilma. Ix-xhud infurmaha li ma kienx ser ihallas u ried id-depozitu lura u hi offrietlu mija u ghaxar ewro (€110) mid-depozitu. Wara dan kellem lil avukat tieghu.
Fir-rigward tal-antenna dish l-attur jghid illi meta kien staqsa lil Steve Camilleri li jafu bhala sid il-kera dan qallu li setgha ghax kellu dritt ghat-*television*.
Xehed l-avukat Dottor Joseph Mifsud li spjega illi l-konvenut mar ghandu u bhala l-avukat tieghu pprova jirranga l-kwistjoni fl-iqsar zmien u ghalhekk pprova jcempel in-numru tal-mobile li kien miktub fuq id-dokumenti. Irrisponda certu Steve Camilleri u beda jidhaq u ma jiehux l-affarijiet bis-serjeta. Fil-fatt dan Steve Camilleri informa lil avukat li kellu hafna x'jaghmel. Wara din it-telefonata minkejja li ntbaghtu diversi ittri qatt l-konvenut qatt ma rrisponda.
Xehed Darren Baldacchino li qal li huwa l-agent li kera l-post in kwistjoni lill-attur, bhala rapprezentant tal-agenzija Seven Estates Malta Ltd. Ix-xhud kien ghamel reklam u l-attur kien cempel ghal one bedroom flat. Fuq il-post ix-xhud kien ura l-flat u l-*penthouse*. Dan ix-xhud kien urieh ukoll sellum li jghati access ghal fuq il-*penthouse* pero dan biss jekk jinqala xi hsara fl-affarijiet li jkun hemm fuq u cioe tankijiet tal-ilma. L-attur kien staqsa jekk hux possibli li jitwahhal dixx tas-satellita pero dan ix-xhud kien qallu lid an possibli pero qallu wkoll biex ikellem lis-sid tal-post halli jaraw liema posizzjoni jitwahhal dan id-dixx u minn fejn ser jghaddu l-*wires*. L-attur kien staqsa biex titnaqqas

il-kera minn mitejn u hamsin ewro (€250) u s-sid nizlet ghal mitejn u erbghin (€240). Dan l-ammont flimkien ma mija u ghoxrin (€120) tal-*agency fee* u hamsin ewro (€50) depozitu gha;ll-kontijiet tad-dawl u ilma.

Il-hamsin ewro (€50) depozitu tithallas fil-bidu tax-xahar u malli jispicca x-xahar, jinqara l-konsum tad-dawl u ilma u jekk ikun inhela b'iktar minn hamsin ewro (€50) tithallas id-differenza, jekk ikun inhela inqas tinghata d-differenza lura. Dan kollu skond il-kuntratt iffirmat. Dan ix-xhud spjega illi l-attur hallas mitejn u erbghin (€240) kera ta' xahar, mitejn u erbghin (€240) depozitu jekk jitlaq qabel jiskadi l-kuntratt, mija u ghoxrin ewro (€120) agency fee u hamsin ewro (€50) depozitu tad-dawl u ilma. Dan ix-xhud spjega wkoll illi l-konvenut Steve Camilleri kien deher minflok is-sid Mireille Mallia li ma setghetx tidher dak inhar tal-kuntratt.

Xehed ukoll Steve Camilleri li qal illi x-xoghol tieghu huwa ta' *salesman* fil-hanut proprjeta ta' missier Mireille Mallia. Qal illi kienet qaltlu Mireille biex jiffirma l-kuntratt. Jghid illi d-dettalji mliehom Darren Baldacchino u hu kellu biss jiffirma. Dan ix-xhud jghid illi l-attur hallas l-ammont ta' erbgha mija u ghaxar ewro (€410) li ghaliha harget ricevuta pero minbarra dan l-attur hallas ukoll mitejn u erbghin ewro (€240) ohra. Dan ix-xhud qal illi dawn il-flus tahom lil Mireille Mallia. Jghid ukoll illi meta ra lill-attur tiela bil-kanna tad-dixx tas-satellita kien staqsieh x'ser jaghmel u jekk kellimx lis-sid u l-attur qallu li kellimha. Mentri Mireille tghid illi l-attur ma qalilha xejn lilha.

In kontroezami Steve Camilleri jghid illi minkejja li kien prezenti ghal kuntratt, il-kundizzjonijiet gew diskussi ma Darren Baldacchino tal-kumpanija tal-kiri. Mistoqsi jekk fuq il-kuntratt indikax li hu ma kienx is-sid jghid illi ma jafx.

Fir-rigward tal-qari tal-meters tad-dawl u ilma jghid illi kien prezenti flimkien ma Darren Baldacchino meta nqraw.

Xehdet Mireille Mallia li qalet illi hija tiehu hsieb il-kirjiet tal-*flats* ta' missierha. Qalet illi kien ikkuntatjaha tal-agenzija tal-kiri biex jikkonferma li l-*flat* kien *available* u wara nfurmatu li kien, talabha sabiex tnaqqas ftit mill-kirja. Filfatt hi naqset il-kirja minn mitejn u hamsin ewro (€250) ghal mitejn u erbghin ewro (€240) fix-xahar. Meta waslu ghall-kuntratt inqalghet il-problema illi Mireille kienet ser tkun imsiefra. Ippruvat illi tipposponi gha-tnejn ta' wara

meta kienet ser tkun Malta pero l-kerrej kien mghaggel ghal-post. Mireille imbaghat kienet ser tibghat lil ohtha minflokha pero rrizulta li ohtha kienet ser isiefer maghha. Kien ghalhekk illi Mireille qabdet lil Steve Camilleri impjegat tal-kumpanija ta' missierha sabiex jiffirma ghaliha. Din ix-xhud ikkonfermat li l-ammont globali mhallas mill-attur kien ta' sitt mija u hamsin ewro (€650) konsistenti f'mitejn u erbghin ewro (€240) bhala kera ta' xahar, mitejn u erbghin ewro (€240) ohra bhala depozitu, mija u ghoxrin ewro (€120) *agency fee*, u hamsin ewro (€50) depozitu tad-dawl u ilma f'kaz illi ma jithallasx il-kont tad-dawl u ilma fl-ahhar tax-xahar. Il-perjodu ta' kirja kien ta' sitt xhur.

Ix-xhud tghid illi l-ewwel problema inqalghet meta l-kerrej dahhal is-servizz tal-Melita u wahhal is-*satellita* minghajr ma nforma lil hadd, meta l-*access* ghal fuq il-*penthouse* qieghed biss biex jitwahhlu t-tankijiet tal-ilma.

Meta din ix-xhud kellmet lill-kerrej u qaltlu biex isewwi t-toqba li ghamel fil-faccata meta dahhal is-servizz tal-Melita qalilha li ma kien ser isewwi xejn u li ried jitlaq. Wasal l-ahhar tax-xahar u meta gew biex jinqraw il-*meters* tad-dawl u ilma, x-xhud informat lill-attur dwar il-kont u hu qalilha li ma kienx ser ihallas. L-ammont kien ta' tlieta u ghoxrin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€23.73) ghad-dawl u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€20.37) ghall-ilma. Wara li avzat lill-kerrej u ghaddew tlett ijiem ohra qatghet is-servizz tad-dawl u ilma. Din ix-xhud qalet illi ma setghetx tuza l-hamsin ewro (€50) depozitu ghaliex dik kienet depozitu sal-ahhar tal-kirja. Il-kerrej infurmaha wkoll illi ma kienx ser ihallas il-kirja tax-xahar li jmiss. Hi kienet qaltlu li jekk ma jhallasx allura kienet ser tibdel is-serratura tal-bieb ta' barra minghajr ma tmisslu l-affarijiet tieghu. Ir-risposta tieghu kienet li mhux il-*lock* biss kien ser ikollha tibdel imma l-*flat* kollu. Wara dan marret l-ghassa tal-pulizija minhabba li l-kerrej setgha jaghmel hsara fil-*flat*.

Wara li l-pulizija kellmet lill-kerrej dan halla c-cwievet ma' Steve Camilleri u talab lura l-mitejn u erbghin ewro (€240) depozitu.

Xehet Fiona Baldacchino li hija l-*manager* tal-kumpanija Seven Estate Malta li kkonkludiet il-kirja. Ix-xhud tghid illi hi dahlet fil-kaz wara li nqala l-inkwiet u dahlu l-pulizija. Hi

kienet kellmet lill-Mireille fuq it-telefon. Kellmet ukoll lill-kerrej fejn qaltlu illi jekk ghamel xi hsara jrid isewwiha u jrid ihallas id-dawl u ilma li uza.

It-Tribunal wara li semgha x-xhieda u ra d-dokumenti li gew ipprezentati huwa tal-fehma li l-verzjoni tal-attur hija aktar kredibbli minn dik mghotija minn Mireille Mallia dwar kif graw l-affarijiet.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi wara li l-kerrej dam biss hmistax il gurnata fil-flat mikri u wara li x-xhud Darren Baldacchino spjega kif tahdem is-sistema tad-depozitu tal-hamsin tad-dawl u ilma ma kellux jidhol fil-flat u jispicca minghajr dawl u ilma. Darren Baldacchino spjega illi s-sistema kif tahdem kienet billi jsir depozitu ta' hamsin ewro (€50) u fl-ahhar tax-xahar jinqraw il-*meters* u l-kerrej jew ihallas izjed jekk ikun qabez il-hamsin ewro konsum jew jinghata l-bqija. Din hija l-verzjoni u l-ispjegazzjoni li Darren Baldaccino ta' lill-attur. Wiehed irid jiftakar illi l-attur ma ltaqax mas-sid u ghalhekk kull spjegazzjoni jew kundizzjoni giet diskussa ma' Darren Baldacchino. Issa jekk Darren Baldacchino fehem is-sistema hekk allura hekk spjegaha lill-attur qabel iffirma l-kuntratt. Ix-xhud Steve Camilleri filfatt jghid illi l-kundizzjonijiet gew diskussi ma Darren Baldacchino u mhux mieghu. Ghalhekk l-attur baqa bil-hsieb tal-ftehim kien imfiehem minn Darren Baldacchino. L-istess haga fuq id-dixx tas-satellita. Darren jghid illi meta l-attur staqsa jekk hux possibli li jwahhal dixx tas-satellita dan qallu li kien possibli pero kellu jkellem lis-sid biex jara l-fejn ser jitwahhal u minn fejn ser jghaddu l-wires. Ma qallux li ma setax iwahhal dixx.

Ghalhekk it-Tribunal iqis illi din il-kirja ma nghatatx l-attenzjoni u l-importanzi misthoqqa lilha mis-sid. Wara li l-kerrejj hallas l-ammont globali ta' sitt mija u hamsin ewro (€650) ma kellux jispicca minghajr dawl u ilma u barra mill-flat hmistax il-gurnata wara li dahal fih.

Minbarra dan kollu l-konvenut li kien biss qed jiffirma ghas-sid fl-ebda mument ma indika fl-eccezzjonijiet tieghu li mhux is-sid u lanqas ma talab ghall-kjamat in kawza tas-sid.

Ghal dawn il-motivi it-Tribunal jaqta' u jiddecidi billi jilqa t-talbiet attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' tlett mija u sittin ewro (€360) lill-attur liema somma tinkludi wkoll l-*agency fee* li hallas l-attur u dan peress illi

l-attur ma thalliex igawdi l-flat li hallas ghalih sabiex jghix fih.
Bl-imghax legali mid-data tal-prezentata sad-data tal-pagament effettiv.
Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom ikun a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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