MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2014

Talba Numru. 370/2012

Walter BUSUTTIL

Vs

Mardrin BRINCAT

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-18 ta' Mejju, 2012** u li permezz taghha talab lill-intimat jhallsu s-somma ta' tlett elef tlett mija u seba' euro u erbgha u sebghin ċenteżmi ta' euro [€3,307.74c] u dan wara li ppremetta hekk:

"Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tal-1 ta' Frar 2011 il-konvenut kera, minghand l-attur, il-fond ossija Flat 5, Kapanna Flats, Triq is-Swieqi, Swieqi, u dan versu l-kera ta' hames mitt Ewro (€500.00) fix-xahar, oltre hlas ghas-servizzi, u l-konsum tal-istess, fosthom tad-dawl u tal-ilma;

Illi l-kuntratt ta' lokazzjoni suriferit gie sussegwentement imġedded bonarjmanet bejn il-kontendenti, b'dan illi l-

konvenut effettivament baqa jgawdi l-uzu tal-fond de quo sal-10 ta’ Jannar, 2012;

Illi minkejja li l-konvenut ivvaka l-fond nhar l-10 ta’ Jannar 2012 huwa naqas milli jhallas lill-attur is-somma ta’ mija u sittin ewro (€160.00), rappreżentanti l-kera ghal perjodu ta’ bejn l-1 ta’ Jannar 2012 u l-10 ta’ Jannar 2012, u s-somma ta’ tlett elef, mija u seba’ u erbghin ewro u erba’ u sebghin ċenteżmu (€3,147.74) rappreżentanti kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma sal-10 ta’ Jannar, 2012;

Illi ghalkemm il-konvenut gie nterpellat sabiex ihallas is-sommom imsemmija ta’ €160.00 u €3,147.74 rispettivament, huwa baqa inadempjenti minghajr ebda raġuni valida fil-ligi;

Illi ghaldaqstant jghid il-konvenut ghaliex m’ghandux dan it-Tribunal, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

I. Jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ €160.00 rapprezentanti kera dovuta ghal perjodu ta’ bejn l-1 ta’ Jannar 2012 u l-10 ta’ Jannar 2012;

II. Jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ €3,147.74 rapprezentanti kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma sal-10 ta’ Jannar, 2012.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet – dekorribbli, fil-kaz tas-somma ta’ €3,147.74 mid-data li fiha l-istess somma thallset mill-attur lil ARMS Ltd – kontra l-konvenut li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni”.

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fit-12 ta’ Gunju, 2012 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“1. Illi in linea preliminari, stante li l-attur qed jibbaża t-talba tieghu fuq ftehim ta’ lokazzjoni, dan l-Onorabbli Tribunal mhux kompetenti rationae materiae li jiehu

konjizzjoni ta’ dan il-kaz u dana ai termini ta’ l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

2. Illi fil-mertu u minghajr preġudizzju ghas-sueccipit, l-ammonti pretizi mill-attur mhux dovuti mill-konvenut.

3. Illi subordinatament u minghajr preġudizzju ghas-sueccepit, huwa assolutament mhux minnu li l-kuntratt ta’ lokazzjoni gie bonarjament imġedded, u kwalsiasi relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti intemmet fil-31 ta’ Lulju, 2011.

4. Illi subordinatament u minghajr preġudizzju ghas-sueccepit, fi kwalunkwe kaz kwalsiasi ftehim ta’ lokazzjoni, inkluż it-tigdid tieghu, ghandu jsir ad validitatem bil-miktub.

5. Illi subordinatament u minghajr preġudizzju ghas-sueccepit, wara li skada l-ftehim ta’ lokazzjoni datat 1 ta’ Frar 2011 (i..e. f’Lulju 2011), il-fond de quo kien okkupat minn terzi persuni bil-piena konsapevolezza u approvazzjoni ta’ l-attur, u semmai huma dawn il-persuni li huma responsabbli ghall-ammonti pretizi mill-attur.

6. Illi subordinatament u minghajr preġudizzju ghas-sueccepit, minn kwalsiasi ammont li jista semmai jkun dovut lill-attur mill-konvenut, ghandu jitnaqqas minnu l-ammont ta’ hames mitt euro (€500) li kienu thallsu mill-konvenut lill-attur bhala depożitu meta gie ffirmat il-ftehim ta’ lokazzjoni datat 1 ta’ Frar, 2011 u li baqghu ma ġewx rifuzi minkejja li l-attur gie interpellat.

7. Illi subordinatament u minghajr preġudizzju ghas-sueccepit, it-talba ghal hlas ta’ imghax kif proposta hija legalment insostenibbli.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz”.

Ra n-nota tar-rikorrenti ppreżentata fis-27 ta’ Settembru, 2012 fejn biha ċeda l-ewwel talba kif dedotta filwaqt li żamm ferma t-tieni talba.

Ra l-verbal datat 29 ta’ Novembru, 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha’ x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta’ din it-Talba, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas - wara li ċeda l-ewwel talba tieghu permezz ta’ nota datata 27 ta’ Settembru, 2012 – tas-somma ta’ €3,147.74 rapprezentanti kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma sal-10 ta’ Jannar, 2012 ghar-rigward tal-fond Flat 5, Kapanna Flats, Swieqi Road, Swieqi. L-intimat laqa’ ghal din it-talba billi fl-ewwel lok eccepixxa l-inkompetenza *rationae materiae* ta’ dan it-Tribunal stante li r-rikorrenti kien qieghed jibbażа t-talba tieghu fuq ftehim ta’ lokazzjoni u allura a tenur ta’ l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma kienx konsentit lilu li jiddeċiedi każijiet bhal dan. Fil-mertu qal li l-ammonti pretizi mir-rikorrenti ma humiex dovuti mill-intimat. Ghar-rigward tal-kuntratt ta’ lokazzjoni, l-intimat qal li dan ma ġiex bonarjament imġedded bejn il-kontendenti u li kull relazzjoni ġuridika li kien hemm eżistenti bejniethom intemmet fil-31 ta’ Lulju, 2011. L-intimat qal li f’kull kaz, kwalsiasi ftehim ta’ lokazzjoni, inkluż it-tigdid tieghu, ghandu jsir ad validitatem bil-miktub. Imbaghad qal li meta skada l-ftehim ta’ lokazzjoni datat 1 ta’ Frar 2011 (i..e. f’Lulju 2011), il-fond de quo kien okkupat minn terzi persuni bil-piena konsapevolezza u approvazzjoni tar-rikorrenti, u ghalhekk, jekk xejn, huma dawn il-persuni li huma responsabbli ghall-ammonti pretizi mir-rikorrenti. L-intimat sostna ukoll li jekk it-Tribunal isib li huwa ghandu jaghti xi flejjes lir-rikorrenti, allura ghandu jitnaqqas minn dan l-ammont, l-ammont ta’ hames mitt euro (€500) li kienu thallsu mill-intimat lir-rikorrenti bhala depożitu meta gie ffirmat il-ftehim ta’ lokazzjoni datat 1 ta’ Frar, 2011 u li baqghu ma ġewx rifuzi minkejja li huwa kien interpella lir-rikorrenti sabiex jaghmel dan. Finalment, ghar-rigward tat-talba tal-hlas ta’ l-imghaxijiet fuq l-ammont li r-rikorrenti qieghed jitlob permezz ta’ dawn il-

proceduri b'effett mid-data ta' meta dan l-ammont thallas lill-ARMS Ltd, l-intimat qal li din it-talba ma hijiex legalment sostenibbli.

Ikkunsidra;

2. L-ewwel eċċezzjoni moghtija mill-intimat hija dik ibbażata fuq in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal "*stante li l-attur qed jibbaża* ***t-talba tieghu*** *fuq ftehim ta' lokazzjoni, dan l-Onorabbli Tribunal mhux kompetenti rationae materiae li jiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz u dana ai termini ta' l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili*" (sottolinejar tat-Tribunal). Din l-eccezzjoni baqghet hemm minkejja li r-rikorrenti ċeda l-ewwel talba tieghu u cioe l-gbir ta' l-arretrati ta' kera. It-Tribunal qed jifhem li din l-eccezzjoni nghatat mill-intimat kemm ghar-rigward tat-talba ta' l-arretrati ta' kera u kemm ghar-rigward tat-talba tal-hlas tal-konsum tad-dawl u ta' l-ilma, oltre l-kera tal-meters relattivi, u dan peress li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq ftehim ta' lokazzjoni. Ghalhekk, minkejja li ġiet ceduta l-ewwel talba tar-rikorrenti, t-Tribunal xorta wahda ser ikollu jinvesti din l-eccezzjoni.

3. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jghid hekk:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal).

4. Il-punt li ghandu jigi dibattut mit-Tribunal huwa jekk hu ghandux il-gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi dan il-kaz invista ta’ dak li jghid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hawn fuq riportat.

5. Nibdew billi naraw li l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet: **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri** deciza fis-16 ta’ Lulju, 2012 (Appell Civili Numru 162/2011/1) qalet hekk:

“*... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12* [recte: 16] *jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera “kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali”. Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta’ kera, taqa fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet **<u>Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited</u>** (PA (JA) – 31 ta’ Ottubru, 2011) fejn proprju fuq talbiet ghal hlas ta’ kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta’ kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx eccezzjoni ta’ kompetenza, din hija materja ta’ ordni pubbliku u inghad “huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta’ hlas li ma hijiex kompetenza taghha...”.*

“Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta’ certu tip ta’ kawzi u cjoe’ dawk dwar kuntratti ta’ kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahhlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 (2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relattata ghall talba ta’ hlas ta’ kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Ghal Talbiet

Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl- ***artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: Kap. 16].***

Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta'dak provdut fl- ***artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)*** *jipprovdi subartikolu gdid wara l-****artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69*** *li jghid:-*

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja";

6. Inoltre, skond is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 39 ta' l-Att Numru X tas-sena 2009:

(5) Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. **<u>B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali</u>**. (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

7. Din is-sentenza ta' **Privitera vs Camilleri** bhal donnha tat x'tifhem li kull kwistjoni konnessa ma' kuntratt ta' kera kienet ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

8. Recentement, l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** deċiża fit-2 ta' Lulju, 2013 irridimensjonat ix-xenarju legali billi qalet li "*... ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal Specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni*".

Ghalhekk, kompliet tghid dik il-Qorti "*kwalunkwe kwistjoni ohra*[1] *li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi*".

9. L-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, fuq l-insenjament tas-sentenzi **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**[2] u **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg**[3] ghamlet distinzjoni bejn kirja vigenti u kirja li ntemmet. Fil-kaz ta' l-ewwel, huwa l-Bord li huwa kompetenti jekk ikun hemm xi kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, filwaqt li jekk iqumu kwistjonijiet wara li tintemm il-kirja, jkunu l-Qrati Civili li ghandhom kompetenza salv ghal kaz fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

10. Aktar recenti, u cioe fl-4 ta' Dicembru, 2013 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Enriketta Borg et vs Gordon Borg** ddecidiet li "*Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa bord specjali b'poteri li jwasslu biexx safejn taghtih il-ligi*" u "*Billi kif inghad il-kwistjoni tirrigwarda kwistjonijiet relatati ma' kuntratt ta' kera pero fi zmien meta l-azzjoni qed tigi intentata wara t-terminazzjoni ta' kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, il-Bord hu svestit mill-gurisdizzjoni u l-azzjoni kellha titmexxa quddiem il-Qorti Ordinarja*".

11. Issa fil-kaz odjern, ir-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas ta' l-arretrati ta' dawl u ilma, kif ukoll il-kera ta' l-arloggi relattivi ghal dawn is-servizzi tul il-perjodu li l-fond Flat 5, Kapanna Flats, Swieqi Road, Swieqi kien ghand l-intimat

[1] salv ghal kaz fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

[2] Deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Gunju, 2012 u sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Dicembru, 2013;
[3] Deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fid-9 ta' April, 2013;

taht kuntratt ta’ lokazzjoni kif ukoll ghal perjodu ta’ wara li kienet intemmet din il-lokazzjoni. Ghalhekk dan it-Tribunal, skond l-insenjament proferit mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza **Bonnici vs Borg**, fuq citata ghandu l-gurisdizzjoni u kompetenza necessarja biex jiddeciedi dan il-kaz. Ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat.

Ikkunsidra;

12. Jirrizulta mill-kuntratt ta’ lokazzjoni esebit a fol. 60 et seq tal-process illi fl-1 ta’ Frar, 2011 ir-rikorrenti, kien ta b’titolu ta’ lokazzjoni lill-intimat il-fond ossia appartament bin-numru hamsa (5), fi blokka ta’ appartamenti maghrufa bhala Kapanna Flats, fi Swieqi Road, ġewwa s-Swieqi. Din il-kirja kienet ghal perjodu ta’ sitt (6) xhur versu l-kera ta’ hames mitt euro (€500) fix-xahar. Dak-in-nhar ta’ l-iffirmar tal-kuntratt ġiet imhallsa s-somma ta’ €500 bhala depositu. Skond il-paragrafu (d) ta’ l-istess kuntratt “*A deposit of €500 is being paid herewith by lessee such deposit to be refunded to lessee at the termination of the lease, provided that the tenement, after having been inspected by the lessor or his aġent, is found to be in the same condition a sit was when occupation was effected and that lessee has paid all electric light, water, gas, cable T.V. and telephone bills up to the date of termination of the lease or to be kept pending until settlement is made to the lessor’s satisfaction*” (fol. 60).

13. Skond dan il-kuntratt ta’ lokazzjoni, “*the electric light, water, gas, cable T.V. and telephone rates, as well as the consumption thereof shall be borne by the said lessee*” (ara paragrafu B a fol. 60).

14. Il-kirja kellha tintemm, skond l-imsemmi kuntratt ta’ lokazzjoni sitt (6) xhur mill-1 ta’ Frar, 2011 u cioe fil-31 ta’ Lulju, 2011.

15. **Reuben Bonnici**, rappreżentant tas-socjeta ARMS Limited xehed u qal li:

i. Ir-*registered consumer* tal-fond Flat 5, Kapanna Court, triq is-Swieqi, Swieqi huwa r-rikorrenti Walter Busuttil u l-konsum huwa tat-tip domestiku. In-numru ta' residenti fuq dan il-kont huwa ta' żero (0) u ghalhekk peress li ma hemmx residenti reġistrati fuq dan il-kont, dan ma jistax jibbenefika minn *eco reduction*. Iktar ma jkun hemm nies reġistrati fuq il-kont – liema nies iridu jkunu ovvjament qeghdin jirrisjedu go dak il-fond – iktar ser jorhos il-kont;

ii. Hemm bilanċ ta' €0.23c fuq dan il-kont;

iii. Tul il-perjodu Frar, 2011 u Jannar, 2012 ma sar l-ebda *actual reading* tal-meter relattiv ghal dan il-fond.

iv. Jekk wiehed jdahhal ir-reading ta' kemm kien fi Frar, 2011 u r-reading li kien hemm f'Jannar, 2012 fl-ismart utilities, wiehed jista jkollu l-ammont dovut b'mod eżatt. Meta gie muri d-dokument li gie mmarkat bhala CMV 1 (fol. 34) ix-xhud qal li dan huwa l-*bill calculator* li ghalih kien qieghed jirreferi u li l-ammont indikat fuq dan id-dokument ta' €2,983.69c huwa korrett. Ikompli jghid illi kieku kien hemm persuna wahda reġistrata fuq dan il-fond allura dan l-ammont kien jonqos ghal €2,568.71 u li kieku kien hemm żewġ persuni reġistrati l-ammont kien jinżel ghal €2,446.17c. F'dan il-kaz ma kienx hemm persuni reġistrati fuq dan il-kont.

v. Qal li huwa "*l-kont taghna fl-ahhar tal-gurnata li jindika bi preċiż kemm huwa l-ammont realment dovut mhux dak li jinhadem bil-calculator*" (fol. 13). Sussegwentement, fis-seduta tat-12 ta' Marzu, 2013 huwa qal li "*l-kontijiet li tohrog l-ARMS ikunu l-istess bhal dawk li jinhadmu bil-calculator li hemm fuq il-website tal-ARMS Limited*" (fol. 69).

vi. L-intimat huwa reġistrat fuq il-fond "Valentina", Triq Regjonali, Santa Venera u ilu hekk reġistrat mit-13 ta'

Novembru, 2002 sal-prezent. Qal li mhux suppost li persuna tiehu sussidju fuq żewġ postijiet.

vii. Il-kontijiet li hemm esebiti a fol. 30 sa 33 jirraprezentaw konsum bejn il-perjodu 1 ta' Frar 2011 u l-10 ta' Jannar, 2012. Il-kont li jinsab a fol. 30 huwa ta' €2,893.09 filwaqt li dak li jinsab a fol. 32 huwa ta' €254.65. B'kollox jiġu €3,147.74c. Dawn l-ammonti thallsu.

viii. Dwar il-kontijiet, ix-xhud qal li s-socjeta minnu rappreżentata f'sena tohrog erba' (4) *estimates* u żewġ (2) *actual readings*. Biex ikun hemm *actual readings* ovvjament irid ikun mar il-*meter reader* u qara l-istess meters. Jekk il-*meter reader* ma jaqrax il-*meters* allura ovvjament tohrog *estimate*.

ix. Il-kontijiet li hemm fuq dan il-kont inhargu fuq talba speċifika tal-*account holder*. Zied ighid li "*.. l-fatt li r-rikorrenti talab tlett (3) kontijiet fuq dan il-fond fuq tlett (3) okkazzjonijiet differenti żied il-kont bl-ammont ta' sitt mija sitta u erbghin euro u erbgha u sebghin ċenteżmu (€646.74c)*" (fol. 70). Ix-xhud ghadda biex esebixxa dokument li gie mmarkat bhala dok. RBX1 in sostenn ta' dan. Ghalhekk, jishaq ix-xhud, "*... kieku r-rikorrenti talab kont wiehed allura l-ammont kif diġà ghidt kien ser ikun inqas sitt mija sitta u erbghin ewro erbgha u sebghin ċenteżmu (€646.74c)*" (fol. 70). Qal li "*... kieku ma cempilx jew baghtilna tlett darbiet kien ser jiffrankaha*" (fol. 70).

x. Ghar-rigward tal-hlasijiet huwa qal li l-kont li hemm a fol. 30 tal-process thallas fil-15 ta' Jannar, 2012 filwaqt li fid-19 ta' Ottubru, 2012 thallas l-ammont ta' €648.34c. F'dan l-ahhar hemm hemm inkluż ukoll il-kont li hemm a fol. 32.

16. **Dr. Stephanie Zarb**, rappreżentanta tas-socjeta Melita p.l.c. u Melita Mobile Limited qalet li fid-9 ta' Frar, 2011 kien gie nstallat is-servizz tal-*internet* fil-fond Flat 5,

Il-Kapanna, Triq is-Swieqi, Swiqei u s-servizz gie terminat fil-25 ta' Jannar, 2012. Is-servizz, tkompli tghid ix-xhud kien irreġistrat fuq l-intimat Mardrin Brincat.

17. **Ir-rikorrenti** xehed u qal li:

i. L-intimat kien mar ghandu sabiex jikri appartament li huwa ghandu ġewwa s-Swieqi;

ii. Huwa jaf lill-intimat biss bhala l-persuna responsabbli ghal hlasijiet tas-servizzi li intużaw fil-fond lokat u dan peress li l-ftehim ta' lokazzjoni kien sar mieghu biss u ma hadd iżjed.

iii. Wara li kienu ghaddew l-ewwel sitt xhur, l-intimat kien qallu li huwa ried jerga jġedded dan il-ftehim u di fatti meta f'Ottubru, 2011 huwa mar biex jirranġa problema li kien hemm dwar l-ilma, huwa sab lill-intimat.

iv. L-appartament illum il-gurnata jinsab fil-pussess tieghu uzda c-cwievet qatt ma inghatawlu mill-intimat u "*... fil-fatt kelli nisgassa l-bieb u nbiddel is-serratura biex naghmel dan*" (fol. 57).

v. X'hin dahal fil-post fl-10 ta' Jannar, 2012, sabu qisu forn u dan fis-sens li l-*air conditioners* thallew jahdmu. L-appartament kien ukoll "*shabby*" (fol. 57).

vi. Meta talab lill-intimat sabiex ihallas l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-intimat qallu li "*... mhux hu kellu x'jaqsam iżda ċertu Valentina li kienet tghix fih*" (fol. 57). Ir-rikorrenti qal li din Valentina qatt ma qaltlu li hija kienet sejra tibda thallas il-kera jew li kienet ser tassumi r-responsabbilita ghaliha. Il-kuntratt, ikompli jghid ir-rikorrenti, jsejjah lill-intimat u lil hadd iżjed. Qal li l-hlasijiet sa l-ahhar ta' Dicembru dejjem saru mill-intimat biss.

vii. F'Ottubru, 2011 huwa kien ġibed l-attenzjoni tal-intimat ghal kont tad-dawl u l-ilma li sa dakinhar kien tela fuq l-eluf u huwa wieġbu u qallu li "... *kellu lil xi hadd jahdem il-Water Services u li kien ser jara kif inaqqas il-kont*" (fol. 58).

viii. Meta kien ċempel lill-intimat wara l-10 ta’ Jannar, 2012 u infurmah li l-appartament kien mahmug u li kien hemm il-kontijiet x’jithallsuh, l-istess intimat infurmah li huwa ma kellhux x’jaqsam iktar ma dan il-kont.

ix. Huwa hallas l-ammont ta’ €3,147.74c lil ARMS Ltd u kellhu jhallsu peress li kienu ser jaqtghulu d-dawl u l-ilma tad-dar tieghu.

x. Dwar id-depositu ta’ €500, huwa qal li “*l-intimat kien hallas ukoll hames mitt ewro (€500) bhalha depożitu meta kien beda l-kuntratt ta’ lokazzjoni, dan l-ammont jiena ghadni ma hallastux lura anzi qed nghid illi ma ghandux jiehdu l-intimat u dan sabiex jaghmel tajjeb ghan-notice period li kellu jtina u l-hsarat li halla warajh l-intimat meta telaq mill-post*” (fol. 58). Qal li meta telaq l-intimat mill-fond lilu lokat, huwa nefaq is-somma ta’ €859 sabiex ikun jista jbajjad il-fond kif ukoll sabiex xtara l-*quilts*, il-lozor u l-*bedspread* li naqsu minn hemm. Qal li dan l-ammont ma huwiex jitolbu minghand l-intimat u dan peress li huwa naqqas dan l-ammont mill-ammont ta’ depositu ta’ €500 li kien ghamel l-intimat meta huwa kera dan il-fond.

xi. In kontro-ezami, meta gie mistoqsi jekk ġiex iffirmat xi dokument iehor oltre dak li hemm a fol. 60 u 61 tal-process (il-kuntratt ta’ lokazzjoni) bejnu u bejn l-intimat, ir-rikorrenti wieġeb fin-negattiv. Qal li huwa kemm il-darba sab lill-intimat fil-fond lilu lokat u dan kemm waqt il-perjodu oriġinali tal-kuntratt ta’ lokazzjoni kif ukoll wara li kien skada. F’dan il-post, ikompli jghid ir-rikorrenti, kienu jghixu żewġ tfajliet barranin. Wahda jisimha Valentina u l-ohra ma jafx x’jisimha. Kompla jghid li “*meta l-intimat qalli li kien ser jikri dan il-post huwa qalli li kienu ser joqghodu fih dawn iz-zewg nisa u hu*” (fol. 76). Zied ighid li kien hemm xi okkazzjonijiet fejn dawn iz-zewg nisa hallsuh il-kera però tad-dawl u l-ilma qatt ma hallsuh. Dawn il-hlasijiet tad-dawl u l-ilma dejjem hallashom l-intimat. B’referenza ghall-hlasijiet tal-kera, huwa qal li din kienet tithallas regolarment però ghar-rigward tad-dawl u l-ilma, kull ma kienu qeghdin jithallsu kienu l-istejjem.

xii. Huwa qal li l-intimat kien hallas is-somma ta’ €856 bhala kontijiet tad-dawl u l-ilma u muri d-dokument immarkat bhala dok. CMV 1 a fol. 80 tal-process, huwa qabel mieghu.

xiii. Ir-rikorrenti qabel ukoll ma dak li gie suggerit lilu li huwa f’temp ta’ hames ġimghat talab tlett kontijiet u cioe fit-28 ta’ Dicembru, 2011 talab kont ghal perjodu 3 ta’ Settembru, 2011 sat-3 ta’ Ottubru, 2011; fid-29 ta’ Dicembru, 2011 talab it-tieni kont li jkopri l-perjodu Ottubru u Dicembru, 2011 u fis-16 ta’ Jannar, 2012 it-tielet u l-ahhar kont u kien ikopri l-konsum sal-10 ta’ Jannar, 2012.

18. **L-intimat** xehed fis-seduta tas-16 ta’ April, 2013 u qal li l-kuntratt ta’ kera sar fuq ismu. Qal li “*naċċetta wkoll il-fatt illi ġaladarba l-kuntratt kien fuq ismi allura jiena kont responsabbli ghal hlasijiet kollha minkejja li kien hemm żewġ tfajliet jghixu f’dan il-post*” (fol. 78). Huwa qal li ma kienx jghix f’dan il-post peress li ghandu d-dar tieghu. Meta gie biex jiskadi t-terminu tal-kuntratt, l-intimat jghid li r-rikorrenti kien cempillu u kien staqsieh x’kien bi hsiebu jaghmel. L-intimat qallu li “*... hemm jiena mhux ser nibqa responsabbli jekk trid mur u ftiehem man-nies li kien hemm gewwa*” (fol. 78). Zied ighid li l-kera kienu jhallsuha Valentina u Irina u dawn kienu jhallsu ukoll il-kont tad-dawl u l-ilma.

In kontro-ezami l-intimat ammetta li huwa ma kienx ghadda c-cwievet tal-fond lir-rikorrenti però “*... kieku ried seta mar u hadhom minghand Irina u Valentina*” (fol. 78).

L-intimat qabel mal-fatt li sal-10 ta’ Jannar, 2012 kollox baqa reġistrat fuq ismu ghar-rigward ta’ dan l-appartament inkluż il-kont tal-Melita. Il-kont tad-dawl u l-ilma qatt ma kien reġistrat fuqu iżda fuq ir-rikorrenti. Huwa qal li kien hemm xi kontijiet pendenti mal-Melita, liema kontijiet qabad u hallashom huwa u dan “*... minkejja li ma kontx nuzah jiena l-post*” (fol. 78). Qal li kellu jhallas dan il-kont peress li kull servizz li kellhu ma tal-Melita kien ser jinqata, inkluż is-servizz li kellhu ġewwa daru.

Ikkunsidra ulterjorment;

19. It-tieni eċċezzjoni kontenuta fir-risposta ta' l-intimat hija li l-ammonti pretizi mir-rikorrenti mhux dovuti mill-intimat. F'dan ir-rigward jinghad li l-intimat ghandu raġun in parte u dan peress li kif rajna mill-provi hemm ammont li kien dovut ghall-arretrati ta' dawl u ilma. Ir-rikorrenti jsostni, u dan jirrizulta ppruvat mir-rapprezentant tal-ARMS Limited Reuben Bonnici li huwa hallas l-ammont ta' €3,147.74 f'darbtejn. L-ewwel pagament ta' €2,893.09 kien sar fil-15 ta' Jannar, 2012 (ara fol. 43) filwaqt li l-ahhar pagament ta' €648.34c sar fid-19 ta' Ottubru, 2012 (ara fol. 43). Mid-dokument li hemm a fol. 43 tal-process irriżulta ukoll li bejn l-14 ta' Frar, 2011 u t-18 ta' Novembru, 2011 thallas l-ammont komplessiv ta' €876.20c. Dan l-ammont però kien *estimate* u allura l-ammont li thallas mir-rikorrenti kien l-ammont rejalment dovut ghall-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond lokat lill-intimat. Irrizulta ukoll li r-rikorrenti talab lis-socjeta ARMS Limited sabiex jaghmlulu l-kont tad-dawl u l-ilma tlett darbiet u fil-process, il-kont tad-dawl u l-ilma żdied bl-ammont ta' €646.74c. Ir-rapprezentant tal-ARMS Ltd f'dan ir-rigward ighid illi kieku r-rikorrenti ma cempilx jew ma baghtilhomx tlett darbiet sabiex jaghtuh il-kont, huwa kien jiffranka din is-somma ta' €646.74c. It-Tribunal huwa tal-fehma li kieku r-rikorrenti talab il-kont darba wahda biss kien ikun biżżejjed u allura sejjer inaqqas l-ammont ta' €431.16c[4] minn kull ammont talvolta dovut f'din it-talba ghar-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. B'kollox ghalhekk, l-ammont ta' arretrati tad-dawl u ilma li talvolta jista jiehu r-rikorrenti f'dawn il-proceduri ghandu jkun ta' €2,716.58c[5]. Ghalhekk din l-eccezzjoni ta' l-intimat qeghda tintlaqa in parte.

20. It-tielet eċċezzjoni ta' l-intimat hija fis-sens li huwa assolutament mhux minnu li l-kuntratt ta' lokazzjoni gie bonarjament imġedded u kwalsiasi relazzjoni ġuridika bejn

[4] Dan l-ammont wasal, it-Tribunal wasal ghalih billi ha s-somma ta' €646.74c iddividih bi tlieta (3) ghat-tlett okkazzjonijiet li talab il-kont ir-rikorrenti u mmultiplikah bi tnejn (2) u cioe n-numru ta' drabi żejda li intalab il-kont.

[5] Dan l-ammont it-tribunal wasal ghalih billi mill-ammont reklamat oriġinarjament ta' €3,147.74 tnaqqset is-somma ta' €431.16c li huwa l-ammont żejjed li t-Tribunal wasal ghall-konkluzzjoni li saru inutilment mir-rikorrenti.

il-kontendenti ntemmet fil-31 ta' Lulju, 2011 u cioe malli skadew is-sitt (6) xhur miftehma fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 1 ta' Frar, 2011. Filwaqt li r-raba eċċezzjoni tieghu tghid li ftehim ta' lokazzjoni, inkluż it-tigdid tieghu ghandu jsir ad validitatem bil-miktub. It-Tribunal sejjer jittratta dawn iz-zewg eċċezzjonijiet f'daqqa.

L-intimat ammetta li huwa responsabbli ghal dak kollu li hemm sakemm damet fis-sehh il-kirja in kwistjoni u cioe sal-31 ta' Lulju, 2011. Wara dan il-perjodu, jghid l-intimat huwa ma huwiex responsabbli ghal xejn. L-intimat stess qal li huwa kien informa lir-rikorrenti li wara l-31 ta' Lulju, 2011 kellhom ikunu responsabbli ghal kiri ta' dan il-fond Valentina u Irina, z-zewg tfajliet ta' nazzjonalità barranija li kienu qeghdin jirrisjedu f'dan il-fond. Ir-rikorrenti da parti tieghu jghid li huwa jaf lill-intimat biss l-ghaliex il-kuntratt sar mieghu biss u ma hadd iżjed. Oltre dan, huwa qal li kien hemm okkazzjonijiet meta kien mar fil-post sabiex jigbor il-kera – li ġieli thallset minn dawn iz-zewg tfajliet – fejn ikun sab lill-intimat hemmhekk. L-intimat ammetta li huwa hallas il-kont tal-Melita li kien hemm pendenti u li kien ikopri l-perjodu ta' wara li kien intemm il-kuntratt ta' lokazzjoni. Huwa qal li ghamel dan l-ghaliex tal-Melita kienu ser jaqtghulu s-servizz mhux ghax kien obbligat li jaghmel dan. It-Tribunal ma jaqbilx ma dawn iz-zewg eċċezzjonijiet ta' l-intimat. Huwa minnu li l-artikolu 1525 flimkien ma qari ta' l-artikolu 1532 tal-Kodici Civili jghid li kuntratt ta' lokazzjoni wara l-1 ta' Jannar, 2010 huwa null jekk ma jsirx bil-miktub però ma jistax jghid l-intimat li huwa ma huwiex responsabbli ghall-ispejjez li saru fih wara dan il-perjodu. Dan it-Tribunal ghandu jiddeċiedi kull talba u kontro-talba li jkollu quddiemu prinċipalment skond l-ekwita (ara Artikolu 7(1) tal-Kap. 380) u żgur li ma jkunx ekwu u gust li l-intimat jahrab mill-obbligi tieghu li jhallas dak minnu dovut ghas-semplici fatt li ma kien hemm l-ebda kuntratt bil-miktub bejnu u bejn ir-rikorrenti mill-1 ta' Awwissu, 2011 sakemm ir-rikorrenti ha l-pussess effettiv tal-fond fl-10 ta' Jannar, 2012. Irrizulta ghas-sodisfazzjon tat-Tribunal li l-intimat kien dahhal żewġ tfajliet stranjieri jghixu f'dan il-fond u halliehom jghixu hemm anke wara li skada t-terminu oriġinali tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Ir-

responsabbilita biex jaghti dan il-fond lura lir-rikorrenti malli skada l-kuntratt kienet ta l-intimat u ta' hadd iżjed. L-intimat ma jistax jahrab mir-responsabbilita tieghu billi jghid lir-rikorrenti sabiex jasal fi ftehim ma' dawn iz-zewg tfajliet ghal hlas ta' kera u l-uzu tas-servizzi tal-falt de quo. Biex jehles mir-responsabbilita tieghu messu tah ic-cwievet ta' dan il-fond hekk kif skada t-terminu ta' lokazzjoni oriġinali u mhux halla lir-rikorrenti bis-sitwazzjoni li hallieh fiha. Ghalhekk dawn iz-zewg eċċezzjonijiet qeghdin jiġu michuda.

21. Ghal-istess raġunijiet hawn fuq miġjuba qeghda tiġi michuda ukoll il-hames eċċezzjoni tieghu.

22. B'referenza ghas-sitt eċċezzjoni ta' l-intimat, huwa jghid li minn kull ammont li talvolta jista jkun dovut minnu, ghandha titnaqqas is-somma ta' €500 li huwa kien hallas bhala depositu hekk malli ffirma l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond de quo fl-1 ta' Frar, 2011. Dwar dan il-punt, ir-rikorrenti qal li "*l-intimat kien hallas ukoll hames mitt ewro (€500) bhalha depożitu meta kien beda l-kuntratt ta' lokazzjoni, dan l-ammont jiena ghadni ma hallastux lura anzi qed nghid illi ma ghandux jiehdu l-intimat u dan sabiex jaghmel tajjeb ghan-notice period li kellu jtina u l-hsarat li halla warajh l-intimat meta telaq mill-post*" (fol. 58). Kompla jghid li meta telaq l-intimat mill-fond lilu lokat, huwa nefaq is-somma ta' €859 sabiex ikun jista jbajjad il-fond kif ukoll sabiex xtara l-*quilts*, il-lozor u l-*bedspread* li naqsu minn hemm. Qal li dan l-ammont ma huwiex jitolbu minghand l-intimat u dan peress li huwa naqqas dan l-ammont mill-ammont ta' depositu ta' €500 li kien ghamel l-intimat meta huwa kera dan il-fond. L-intimat baqa qatt ma kkontesta din ix-xhieda tar-rikorrenti u ghalhekk, peress li hemm kontestazzjoni fuqu bejn il-partijiet it-Tribunal ma jistax japplika t-tpaccija skond il-ligi. Lanqas ma hemm kontro-talba tal-intimat f'dan ir-rigward u allura anke din l-eccezzjoni qeghda tiġi michuda.

23. Ghar-rigward ta' l-ahhar eċċezzjoni ta' l-intimat, u cioe li t-talba ghall-hlas ta' imghaxijiet fuq l-ammonti mhallsa mir-rikorrenti bhala arretrati tad-dawl u ilma mid-data ta' meta l-istess rikorrenti hallas dawn l-ammonti, t-

Tribunal, in vista ta’ dak hawn fuq deċiż u cioe li l-ammont reklamat mir-rikorrenti mhux ser jinghata fl-ammont shih tieghu sejjer jilqa din l-istess eċċezzjoni u sejjer jordna li l-imghaxijiet legali fuq l-ammont hawn fuq likwidat jibdew jghaddu mid-data ta’ din is-sentenza.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jiddikjara li huwa ghandu l-gurisdizzjoni u l-kompetenza mehtiega sabiex jittratta u jiddeċiedi dan il-kaz u konsegwentement qieghed ghalhekk jichad l-ewwel eċċezzjoni ta’ l-intimat f’dan ir-rigward, qieghed jichad il-kumplament ta’ l-eccezzjonijiet mqanqla mill-intimat – hlief dawk bin-numri tnejn u sebgha kif kontenuti fir-risposta tieghu – in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż, qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta’ l-ewwel talba tar-rikorrenti stante li din ġiet ceduta permezz ta’ nota datata 27 ta’ Settembru, 2012 (fol. 8) qieghed jilqa t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament ghall-ammont ta’ elfejn seba’ mija u sittax-il euro u tmienja u hamsin ċenteżmu ta’ euro [€2,716.58c] u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti s-somma ta’ elfejn seba’ mija u sittax-il euro u tmienja u hamsin ċenteżmu ta’ euro [€2,716.58c] bl-imghaxijiet legali fuq dan l-ammont jibdew jiddekorru mil-lum.

L-ispejjez, fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz, ghandhom jithallsu kollha mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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