MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2014

Talba Numru. 294/2013

Brian Cardona[ID 68577(M)]

Vs

Chelsea Victoria Watford[ID 47805(A)]

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-13 ta' Mejju, 2013 fejn l-attur spjega illi huwa kera l-fond lokattizzju lill-konvenuta li jgib in-numru 48 Flat 1, Lampuka Street, St. Paul's Bay, skont il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet nhar it-28 ta' Marzu, 2012 versu l-kera ta' tlett mija u ghoxrin ewro (€320) fix-xahar eskluz l-ispejjez ta' servizzi utilittarji ghal

zmien sena bil-possibilita’ ta’ estensjoni wahda ghal sena ohra, taht l-istess kundizzjonijiet;

Illi l-konvenuta bdiet tirrisjedi fil-fond lokatizzju, u dana skont ma jirrizulta mill-istess ftehim, fl-1 ta’ April, 2012;

Illi ghall-ewwel kollox kien miexi sew izda f’xi hin il-konvenuta bdiet ma tonorax il-hlasijiet tal-kera;

Illi, meta bdiet tigi rinfaccata bil-hlasijiet dovuti, specjalment dwar il-kontijiet sija tal-komun kif ukoll tal-appartament, bdiet issib l-iskuzi ghal fejn ma rieditx jew ma setghetx thallas;

Illi, l-attur beda jinkwieta li mhux ser jithallas –kif fil-fatt gara-u beda icempililha u jinghatilha messaggi sabiex jiltaqghu halli jipprezentala l-kontijiet biex jithallas;

Illi, s-sitwazzjoni eskalat tort il-konvenuta li kienet dejjem tirrimanda l-appuntamenti u tivvinta skuzi biex tikkancella u dan kollu sabiex tevita li tiltaqa’ mal-attur in adempjiment tal-obbligi taghha;

Illi, hesrem u minghajr pre-avviz, u kontra l-ftehim lokatizzju, l-konvenuta abbundunat il-fond u rrendiet ruhha intraccabbli mill-attur b’theddid ta’ rapporti lill-Pulizija u sahansitra ittra legali sabiex ma jikkuntatjahiex.

Illi, wara li hi abbandunat il-fond, l-attur dahal u osserva li l-appartament li kien krielha kienet rendietu f’stat dizastruz bl-ammont ta’ hmieg u tkissir li kien hemm go fih;

Illi, l-attur ghandu jiehu minghand il-konvenut is-somma ta’ elf u tmenin ewro u sitt centezmi (€1080.06) bhala hlas ghall-kontijiet ta’ servizzi utilitarji, hsarat, tindif u rimpjazzament ta’ lozor u xugamani li l-konvenuta hadet maghha meta telqet mill-fond;

Illi, dan kollu u aktar ser jigi muri waqt il-kors tal-kawza;

Illi, dawn il-fatti l-attur jaf bihom personalment.

Illi, wara li l-konvenuta giet debitament notifikata hi pprezentat risposta fl-14 ta’ Gunju, 2013 fejn eccepiet:

1. Illi, preliminarjament ghandu jigi eccepit li t-talba tal-attur tezula mill-gurisdizzjoni u kompetenza ta’ dan it-Tribunal *stante* li t-talba tieghu mhux wahda ghall-**ammont ta’ flus biss** kif trid il-ligi taht il-povedimenti tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380 fejn tirreferi ruhha ghal *‘only all money claims’*, izda hija talba ghal hlas tas-servizzi jew facilitajiet utilitarji, hsarat, tindif u rimpjazzar ta’ lozor u xugamani illi allegatament ma gewx moghtija verament jew ritornati lilu jew illi l-esponenti b’xi mod gawda verament minnhom, u allura huma biss **per konsegwenza u sussidjarjament** li tali talba tikkwalifika dan il-hlas lura tal-prezz billi jigi studjat sew in-negozju li sar bejn il-partijiet koncernati u l-obbligazzjonijiet li assumew fil-konfront ta’ xulxin fil-fatt u fid-dritt, illi din ghandha tista’ tigi stradata korrettament taht il-gurisdizzjoni u kompetenza ta’ dan it-Tribunal, kif ser jigi gustament muri, fil-mori preliminari ta’ din il-vertenza;

2. Illi, fuq bazi preliminari u in ogni kaz ukoll, dan it-Tribunal assolutament mhuwiex kompetenti rationae materiae, li jiddeciedi fuq vertenzi li joqtlu kuntratt ta’ kera u l-obbligazzjonijiet li jinsorgu minn tali, u dan ai termini ta’ dicitura cara u minghajr ebda finalita’ ta’ interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili li jistipola ‘illi l-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar ‘il quddiem f’dan it-titolu msejjah “il-Bord tal-Kera”) mahtur biss sahha tal-Ordinazzjoni li tirregola t-Tigdid tal-Kiri u ta’ Bini **ghandu kompetenza esklussiva** li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjal;

3. Illi fil-mertu in ogni kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-attur huma ghal infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi in ogni kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fl-ewwel lok il-kawza tal-attur ghal talba ta’ hlas ta’ ammont ta’ flus tinkwadra ruhha u tinsorgi minn kuntratt ta’ kera illi skont il-ligijiet vigenti huwa wiehed null u nvalidu ai terminu tal-Artikolu 1531A tal-Kodici Civili ghaliex jidher li ma ghandux ir-rekwiziti kollha li ad validatem huma rikjesti mill-istess, u allura t-talba tal-attur ghandha tigi respinta fid-dritt;

5. Illi fit-tieni lok irid jinghad illi meta kriet il-fond Numru 84 (mhux 48 kif jidher fil-*Letting Agreement* li gie anness mal-Avviz li hija rceviet) Apt. 1, Lampuka Street, Saint Paul’s Bay, l-istess fond ma kienx komplut u kien fi stat ta’ dizastru assolut ghalkemm l-attur qua sid tal-fond ipprometta li jirregola ruhu maz-zmien tal-kera fuq certi tiswijiet li kellhom issiru fl-accessorji u l-istruttura tal-istess fond mikri, haga li qatt ma saret ukoll, kif ser jigi muri fil-mori ta’ dawn il-proceduri;

6. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, izda biex ikun hemm kjarezza fuq dak li inghad bhala stat ta’ dizastru, jigi rrilevat illi meta l-esponenti dahlet bhala inkwilina fil-post in kwistjoni, precizament fl-1 ta’ April, 2012, il-fond kien aktar jixbah binja qeghda tinbena milli post abitabbli u li tieghu kienet ser thallas il-kirja fl-ammont ta’ tlett mija u ghoxrin ewro (€320) fix-xahar. Illi allura jrid jinghad li dan il-fond sahansitra kellu bibien neqsin, hitan mhux mizbughin u bil-wires tad-dawl

imdendlin minnhom u *washing machine* li lanqas kienet imqabbda mal-komunikazzjoni ghal-provista tal-ilma. In oltre l-esponenti tirreleva wkoll illi sahansitra s-saqajn tas-sodda kienu miksurin, tant li kellhom jispiccaw jorqdu fuq is-saqqu mal-art u dan ghaliex is-sodda kienet qed tikkawzalhom ugiegh fid-dahar;

7. Illi fir-raba' lok, Brian Cardona kien originarjament wieghed lill-konvenut qua esponenti illi tali nuqqasijiet kellhom jigi ndirizzati fiz-zmien gimgha mid-data illi l-esponenti Chelsea Victoria Woodford kellha tidhol tghix fl-appartament in kwistjoni. In oltre, l-istess Brian Cardona kien anke ipprometta illi l-appartament kellu jkun mghammar b'*airconditioning, satellite TV u intercom* u anke *lift*, liema weghdiet/promessi qatt ma gew esegwiti u onorati;

8. Illi fil-hames lok irid jinghad illi huwa assolutament inveritier illi l-esponenti kkawzat hsarat fl-istess fond matul iz-zmien illi hija kienet inkwilina fl-appartament. L-esponenti tirrelevi illi l-unika hsara li hija konsapevoli taghha hija fi ftit siggijiet, liema siggijiet gew irrangati diversi drabi mis-sid stess u dan ghaliex kien ovvju li dawn is-siggijiet ma kienux ta' sahha bizzejjed sabiex jigu uzati ta' kuljum kienu aktar qeghdin fil-fond bhala dekorazzjoni;

9. Illi fis-sitt lok, l-esponenti Chelsea Victoria Woodford tirribatti bil-qawwa kollha l-pretensjoni migjuba minn Brian Cefai, cioe' illi hija ghandha debitu fil-konfront tieghu ta' elf u tmenin ewro u sitt centezmi (€1,080.06c), u dan ghaliex hija propju hi, li se mai, ghandha titlob xi forma ta' dannu materjali u

anki psikologiku ghal fatt, illi inkwilina f'fond mikri, haqqu li jkollha atmosfera li permezz taghha b'dinjita' u integrita' lejn it-tgawdija personali, din ma tkunx soggetta ghal-sitwazzjonijiet, bhal harassments personali u telefonici non graditi u frekwenti matul il-gurnata, kontijiet ta' dawl u tal-ilma li ma humiex ufficjali, dhul fil-fond in kwistjoni mis-sid stess minghajr l-awtorizazzjoni tal-inkwilin, oggetti ta' uzu bazilari fil-fond, li ma jkunux installati sew, jew mantenuti b'tali mod, li l-inkwilin jista facilment juzahom minghajr perikolu ghalih;

10. Illi oltre minn dan, u fis-seba' lok jigi nnutat illi s-sid stess Brian Cardona, li ma kellu ebda kontenzjoni ta' kwalsiasi natura, wara li l-esponenti harget mill-fond in kwistjoni ghaliex dan kien fond ghal kollox insopportabbli fit-tgawdija tieghu, hlief ghal kont tad-dawl u l-ilma li kif inghad aktar il-fuq qatt ma gie pprezentat lilha fl-istat originali tieghu, apparti li huwa ghamel inspection fil-fond in kwistjoni u sar qbil li jinzamm id-depozitu inizzjali tal-bidu tal-kirja esklussivament u minghajr ebda dubju ghal hlas tal-ahhar pagament tal-kera li kien ghadu dovut u ta' xejn oltre minn dan.

11. Illi finalment filwaqt li l-esponenti tirrispingi kull pretensjoni migjuba kontriha u dan ghaliex tali pretensjonijiet huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt, l-istess esponenti tirriserva d-dritt taghha illi taghmel kontro talba ghal flus dovuti lilha mir-rikorrenti u dan sabiex tissalvagwardja l-pozizzjoni taghha f'kas illi l-attur ikompli jostina ruhu fuq din l-azzjoni ghal kollox ingustifikat kontriha, u dan fuq il-pretensjonijiet imressqa mill-imsemmi Brian Cardona, dententur tal-karta tal-identita' numru 68577(M) peress illi din allura qed issarraf f'azzjoni abbuziva ghall-ahhar kontriha.

12. GHALDAQSTANT it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda u respinti fil-fatt u fid-dritt;

13. Bl-ispejjez tal-prezenti u bl-ingunzjoni tal-attur in subizzjoni u bir-riserva tad-drittijiet kollha spettanti lill-konvenuta.

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Gie prezentat affidavit tal-attur.

Peress illi wara li l-attur ghalaq il-provi u l-konvenuta naqset ripetutament illi tidher jew tressaq il-provi taghha u dan bejn l-14 ta’ Ottubru, 2013 sal-gurnata tas-sentenza, t-Tribunal iddikjara l-provi konvenuta maghluqa u ghadda sabiex jinghata sentenza.

Wara li t-Tribunal ra l-provi tal-attur u d-dokumenti pprezentati huwa tal-fehma li l-attur ipprova l-kaz tieghu. Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u jilqa’ t-talbiet attrici. Ghalhekk jikkundanna l-konvenuta thallas l-ammont ta’ elf u tmenin ewro u sitt centezmi (€1080.06) lill-attur.

Bl-imghax legali jkun dekorribli mid-data tal-prezentata sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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