MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tat-28 ta' April, 2014

Avviz Numru. 213/2001/1

Saviour Pisani

vs

Laura Blundell

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-attur li talab li l-konvenuta tiġi kkundannata tħallas lill-attur s-somma ta’ Lm318.00, tliet mija u tmintax-il lira Maltija, ammont dovut minnha, naxxenti mill-kuntratt ta’ kera illi hi ffirmat mal-attur fis-7 ta’ Lulju 2000, (hawn anness u mmarkat bħala Dok A), liema somma tinkludi xahar kera, u spejjez oħra inkluzi dawk tat-telefon, tal-*cable television*, tad-dawl u l-ilma kif ukoll dawk tal-ħsarat illi ġew kkawzati fil-fond mikri lilha meta dan kien fil-pussess tagħha.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lill-attur – bl-imgħax mid-data tan-notifika tal-prezenti u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali tal-31 ta' Ottubru 2000, 15 ta' Novembru 2000, u tal-5 ta' Jannar 2001, kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment mal-prezenti kontra l-konvenuta li minn issa tibqa' inġunta għas-subizzjoni tagħha.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn eċċepiet:

1. Illi fl-ewwel lok il-kuntratt li hi ffirmat fiz-zmien relevanti kien jonqos il-firma ta' zewġha, peress illi kienu għadhom mhux separati u għalhekk ma għandux validità fil-liġi.
2. Fit-tieni lok mingħajr preġudizzju l-fond mikri ma kienx idoneu għall-abitazzjoni u dan minħabba l-ġrieden u l-periklu ta' saħħa li kien hemm għal Laura u bintha
3. It-tielet lok l-esponenti ħalliet depoziti sostanzjali għand l-istess attur liema depoziti lanqas qed jiġi kkalkulati.
4. Fir-raba lok ma hu dovut xejn lill-attur għall-ħsarat.

Salva eċċezzjonijiet oħra.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti fil-qosor li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti:

1. Illi fis-7 ta' Lulju 2001, il-kontendenti ffirmaw ftehim ta' kera fejn l-attur kera l-fond, Neil No 10, Triq il-Qasam, Swieqi lill-konvenuta, u dan ghal perijodu ta' sena mid-9 ta' Lulju 2000 sat-8 ta' Lulju 2001;[1]
2. Illi f'dan il-fond bdew joqghodu l-konvenuta u ohtha, Margaret Mangion u tfal minuri taghhom;[2]
3. Skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, l-ammont ta' kera kien LM 150 fix-xahar b'kull pagament issir b'xahar bil-quddiem;[3]
4. Illi fil-bidu tal-lokazzjoni, il-konvenuta kienet hallset depozitu ta' LM 150. Skont il-klawsola 4 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, dan id-depozitu kellu jigi ritornat lill-konvenuta, jekk wara it-terminazzjoni tal-kirja, il-post jkun fi stat *tale quale* kif kien qabel ma bdiet fis-sehh il-kera, u jekk il-konvenuta ma jkollha ebda pendenzi rigward kontijiet tad-dawl, elettriku, ilma, gass, u tat-telefon.[4] Pero klawsola 16 tal-kuntratt tghid *inter alia* hekk: *"Should Lessee terminate contract for whatever reason before six months, the deposit is automatically forfeited, and Lessee must also settle all outstanding bills."*
5. Illi l-konvenuta flimkien ma' ohtha u t-tfal taghhom dahlu fil-fond xi ftit granet wara s-7 ta' Lulju 2000[5].
6. Il-konvenuta u ohtha bdew jilmentaw li fil-fond kien hemm problema ta' wirdien,[6] kif ukoll problema ta' grieden[7]. Izda Maria Grech, l-inkwilina li kienet fil-post qabel il-konvenuta xehdet li ghalkemm gieli rat wirdien, qatt ma rat grieden.[8] Dan ikkonfermah ukoll Branko Nisevic li kera l-post bejn wiehed u iehor il-11 ta' Ottubru

[1] Ara Dok A a fol. 2 tal-process.
[2] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 50 u a fol. 58 tal-process rispettivament.
[3] Ara klawzola numru 1 f'Dok A a fol. 2 tal-process.
[4] Ara klawzola numru 4 f'Dok A a fol. 2 tal-process.
[5] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 50 u a fol. 58 tal-process rispettivament.
[6] Ara x-xhieda ta' Maria Grech a fol. 29 tal-process kif ukoll Dok LB a fol. 50 tal-process.
[7] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 51 u a fol. 59 tal-process rispettivament.
[8] Ara x-xhieda ta' Maria Grech a fol. 29 tal-process.

2000 u l-25 ta' Ottubru 2011, li wkoll xehed li ghalkemm gieli ra xi insetti u wirdien, qatt ma ra grieden.[9]

7. Illi l-attur kien gab is-socjeta' Comtec sabiex jelimina l-problema tal-wirdien fil-fond, wara l-ilmenti li ghamlet il-konvenuta.[10]
8. Peress li skont il-konvenuta, il-problema tal-grieden baqghet tippersisti, il-konvenuta iddecidiet li titlaq mill-fond. Ghalkemm id-data meta l-konvenuta u ohtha hargu mill-fond mhix preciza, mill-provi jirrizulta li huma hargu mill-fond qabel it-18 ta' Settembru 2000.[11]
9. Tul il-kirja l-konvenuta hallset lill-attur is-segwenti: (i) LM 150 bhala deposit,[12] (ii) LM 150 kera bil-quddiem ghax-xhur ta' Lulju sa Awwissu[13] u li gie kkonfermat mill-attur stess,[14] (iii) LM 150 kera ghal perijodu mid-19 ta' Awwissu 2000 sat-18 ta' Settembru 2000[15] u li gie kkonfermat mill-attur stess,[16] kif ukoll (iv) is-somma ta' LM 11.50 rapprezentanti kontijiet ta' cable TV ghal perijodu 19 ta' Lulju 2000 sat-18 ta' Awwissu 2000;[17]
10. F'dawn il-proceduri, l-attur qieghed jghid li ma thallasx l-ammont ta' LM 150 rapprezentanti kera tax-xahar ta' Settembru,[18] kif ukoll l-ammont ta' LM 39.73 rapprezentanti kont tad-dawl u ilma ghal perijodu 27 Gunju 2000 sas-26 ta' Ottubru 2000,[19] kif ukoll l-ammont ta' LM 51.01 rapprezentanti kont tat-telefon,[20] kif ukoll l-ammont ta' LM 27.44 rapprezentat kont tal-Melita Cable ghal perijodu l-1 ta' Novembru 2000 sat-30 ta' Novembru 2000,[21] kif ukoll l-ammont ta' LM 39.01 li hija stima ta' hgiega ta' sliding door, li allegatament giet imkissra mill-konvenuta.[22]

---

[9] Ara xhieda ta' Branko Nisevic a fol. 20 tal-process.
[10] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Saviour Pisani a fol. 70 tal-process.
[11] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 52 u a fol. 60 tal-process rispettivament.
[12] Ara fol. 53 tal-process.
[13] Ara Dok LB a fol. 50 tal-process.
[14] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Saviour Pisani a fol. 70 tal-process.
[15] Ara fol. 54 tal-process.
[16] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Saviour Pisani a fol. 70 tal-process.
[17] Ara fol. 54 tal-process.
[18] Ara x-xhieda ta' Saviour Pisani a fol. 22 tal-process kif ukoll ix-xhieda in kontro-ezami ta' Saviour Pisani a fol. 70 tal-process.
[19] Ara fol. 24 tal-process.
[20] Ara fol. 26 u 27 tal-process.
[21] Ara Dok JAS 1 a fol. 74 tal-process.
[22] Ara Dok SC1 a fol. 56 tal-process u xhieda tal-attur a fol. 22 tal-process.

Konsiderazzjonijiet Legali

L-ewwel eccezjoni – Nullita tal-kuntratt ta' lokazzjoni

Il-konvenuta ssollevat preliminarjament l-eccezzjoni tan-nuqqas tal-validita' tal-kuntratt ta' lokazzjoni, stante li hemm nieqsa l-firma ta' zewgha minn dana l-kuntratt, stante li fid-data li fiha gie iffirmat il-kuntratt hija kienet biss separata *de facto* minn ma zewgha.

Huwa ben assodat fil-gurisprudenza li n-nullita' *per via di eccezzione* tista' ssir biss jekk in-nullita' tohrog mill-ligi nnifisha.[23] Inoltre l-Artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili jippreskrivi illi : *« Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu."* (sottolinar tal-Qorti).

Ghaldaqstant, kien se mai biss ir-ragel tal-konvenuta li kellu d-dritt jattakka l-validita ta' dan il-kuntratt ta' separazzjoni, u l-konvenuta ma tistax hija stess teccepixxi n-nullita fil-konfront ta' terzi.

Ghaldaqstant, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta qieghda tigi michuda.

It-Tieni Eccezzjoni – Li l-fond mikri mhux idoneju ghall-abitazzjoni

[23] Ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet **Jacqueline Higgans et noe vs Joseph Galea** deciza fit-13 ta' Gunju 1997 per Onor. Imhallef Albert Manché.

Fit-tieni lok, l-konvenuta eccepiet li l-fond mikri ma kienx idoneju ghall-abitazzjoni u dan minhabba l-grieden u l-perikolu ta' sahha li kien hemm ghaliha u ghal bintha.

Illi mill-provi jirrizulta li l-problema li kellu l-post mikri kienet dik tal-prezenza ta' wirdien u mhux ta' grieden. Fil-fatt la l-inkwilina li kien hemm direttament qabel il-konvenuta u lanqas dak li kera l-post direttament warajha ma qalu li raw xi grieden fil-post. L-attur ha hsieb biex isolvi l-problema tal-wirdien billi gieb lil tal-Comtec sabiex javvelenawhom.

Fil-fehma konsidrata tal-Qorti, l-konvenuta ma irnexxielix tipprova l-allegazzjoni taghha li kien hemm xi grieden fil-post, sal-grad rikjest minnha fil-kamp civili. Jekk kif xehdet hi fl-affidavit taghha, kien irnexxielha taqbad zewg grieden bin-nassa, l-inqas li wiehed kien jippretendi hu li tinforma lill-attur biex jigi jarahom, u mhux taqbad u tarmihom.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qieghda tigi wkoll respinta.

It-Tielet Eccezzjoni

Fit-tielet eccezzjoni taghha, il-konvenuta eccepiet illi hija kienet halliet depozitu sostanzjali ghand l-attur, liema depozitu ma kienx qed jigi ikkalkulat.

Mhux kontestat, li l-konvenuta halliet mal-attur depozitu ta' LM 150.

Skont il-klawzola numru 16 tal-kuntratt ta' lokazzjoni jippreskrivi illi: *'Should Lessee terminate contract for whatever reason before six months, the deposit is automatically forfeited, and Lessee must also settle all outstanding bills.'*[24] Il-konvenuta flimkien ma' ohtha u t-tfal taghhom dahlu fil-fond xi ftit granet wara s-7 ta' Lulju 2000[25] u hargu mill-fond qabel it-18 ta' Settembru 2000.[26]

[24] Ara Dok A a fol. 3 tal-process.
[25] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 50 u a fol. 58 tal-process rispettivament.
[26] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 52 u a fol. 60 tal-process rispettivament.

Ghalhekk huwa car illi l-konvenuta ma baqghetx tghix fil-fond in kwistjoni ghal ta' l-inqas sitt xhur, u konsegwentement il-konvenuta tilfet kull jedd fuq is-somma ta' LM 150 (ekwivalenti ghal € 353.86).

Dan ifisser illi is-somma ta' LM 150, ma tistax titnaqqas mill-ammont pretiz mill-attur fl-avviz ta' LM 318 (ekwivalenti ghal € 750.18).

Ghalhekk, il-Qorti qieghda tichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta.

<u>Il-Meritu</u>

Ghaldaqstant, il-Qorti issa sejra tikkonsidra l-meritu tal-pretensjonijiet tal-attur.

Fl-ewwel lok, l-attur qed jippretendi xahar kera u cioe' LM 150, l-ispejjez tat-telefon, tal-cable television, tad-dawl u ta' l-ilma kif ukoll tal-hsarat illi allegatament gew ikkawzati fil-fond,[27] u cioe' tal-hgiega mkissra. Il-Qorti se tghaddi biex tikkonsidra l-ammonti pretizi wiehed wiehed.

Fl-ewwel lok il-Qorti se tikkonsidra l-ammont pretiz ta' xahar kera. Kemm il-konvenuta u kemm ohtha Margaret Mangion xhiedu li telqu mill-post qabel it-18 ta' Settembru 2000.[28] Dan il-fatt gie kkoroborat mill-attur stess li xhed hekk : *'Meta mort fit-tielet xahar, ma sibt lil hadd. Cempilt ukoll kemm il-darba u ma rrispondini hadd. Wara xi gimghatejn, cempilt lil konvenuta fuq il-mobile taghha. Fuq il-mobile qaltli li hi kienet telqet mill-post. Jekk niftakar sew din it-telefonata saret f'madwar nofs Settembru 2000.'*[29] Mill-provi jirrizulta illi l-konvenuta kienet hallset LM 150 kera ghal perijodu mid-19 ta' Awwissu 2000 sat-18 ta' Settembru 2000.[30] Konsegwentement, il-konvenuta m'ghandhiex tati lill-attur hlas ulterjuri ghal kera. L-attur huwa gia kumpensat ghal fatt li l-

[27] Ara fol. 1 tal-process.
[28] Ara Dok LB u Dok LB 3 a fol. 52 u a fol. 60 tal-process rispettivament.
[29] Ara x-xhieda ta' Saviour Pisani a fol. 21 tal-process.
[30] Ara fol. 54 tal-process.

konvenuta itterminat il-kirja qabel ghaddew sitt xhur, billi huwa ghandu d-dritt izomm id-depozitu ta’ Lm150 kif fuq inghad.

Fit-tieni lok il-Qorti se tikkonsidra l-pretensjoni tal-attur sabiex jigi rifuz l-ispejjez tad-dawl u ilma. Il-kont tad-dawl u ilma ezebit mill-attur jkopri l-perijodu bejn is-27 Gunju 2000 sas-26 ta’ Ottubru 2000[31] u jindika ammont ta’ LM39.73 li qed jissejjhu *“outstanding”*, u allura fil-fehma tal-Qorti dan ifisser li dan l-ammont jirreferi ghal arretrati dovuti qabel is-27 ta’ Gunju 2000, u ghalhekk qabel mal-konvenuta dahlet fil-fond. Konsegwentement, l-attur ma gabx prova tal-konsum tad-dawl u ilma waqt li l-konvenuta kienet qed tokkupa l-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li fil-kuntratt ta’ lokazzjoni *de quo* ma hemmx imnizzel il-qari tal-arloggi tad-dawl u tal-ilma, meta l-konvenuta dahlet fil-fond. Ghaldaqstant, fin-nuqqas ta’ provi, il-Qorti qieghda tichad it-talba.

L-attur qed jitlob ukoll l-ammont ta’ LM51.00 ghal hlas ta’ kera u kont tat-telefon. Il-kont ezebit minnu jkopri l-perijodu bejn l-1 ta’ Awwissu 2000 sat-30 ta’ Settembru 2000[32]. Dan il-kont ikopri ukoll is-somma ta’ Lm4.20 bhala kera ghall-perjodu mill-1 ta’ Ottubru sat-30 ta’ Novembru 2000, u cioe fi zmien illi l-konvenuta ma kienitx ghadha tabita fil-fond de quo. Il-konvenuta, fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha mhix tikkontesta dan il-kont, pero tghid illi ghandha tigi imnaqqsa is-somma ta’ Lm4.20. Il-Qorti taqbel ma’ din is-sottomissjoni, u ghalhekk l-ammont dovut lill-attur ghall-uzu tat-telefon huwa ta’ LM46.81.

Rigward il-pretensjoni tal-attur ghar-rifuzjoni tal-hlas tas-servizz tal-*cable television*, il-konvenuta kienet hallsitu is-somma ta’ LM 11.50 ghal perijodu ta’ bejn id-19 ta’ Lulju u t-18 ta’ Awwissu.[33] F’dawn il-proceduri, l-attur qieghed jippretendi li l-konvenuta thallsu is-somma ulterjuri ta’ LM27.26. Ix-xhieda tal-attur f’dan ir-rigward,[34] hija konfuza ghall-ahhar u tikkonsisti biss f’presunzjonijiet. In oltre, il-kont minnu ezebit u mmarkat bhala Dok JAS1 ma jirreferix ghal perjodu li fih il-konvenuta kienet tikri l-fond *de quo* minghand l-attur, stante li dan il-kont jirreferi ghal-perjodu tax-xahar ta’ Novembru 2000. Konsegwentement, l-attur naqas li jipprova sal-grad rikjest fil-kamp civili din il-pretensjoni tieghu.

[31] Ara fol. 24 tal-process.
[32] Ara fol. 26 tal-process.
[33] Ara fol. 54 tal-process.
[34] Ara fol. 71 tal-process.

Rigward l-ispejjez ta' hgiega tas-*sliding door* li allegatament giet imkissra mill-konvenuta, l-attur ipprezenta biss stima fl-ammont ta' LM 39.01. Din l-istima hija datata 9 ta' Mejju 2002, kwazi sentejn wara d-data li fiha l-konvenuta harget mill-fond in kwistjoni. L-attur ma gab l-ebda prova konkreta li din il-hgiega giet imkissra mill-konvenuta, u huwa sinifikanti wkoll il-fatt li fil-kuntratt ta' lokazzjoni li sar ma' Branko Nisevic fil-11 t'Ottubru 2000, ma jissemma xejn li l-fond ghandu hgiega miksura.[35] Inoltre, il-Qorti ssibha ferm difficli li temmen li sentejn wara li l-konvenuta kienet telqet mill-post, l-attur kien ghadu ma issostitwiex din il-hgiega. Konsegwentement, fl-opinjoni tal-Qorti, l-attur ma rnexxielux jipprova din il-pretensjoni tieghu sal-grad rikjest fil-kamp civili.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, fil-waqt li tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' ir-raba' eccezzjoni, qieghda tilqa' limitatament it-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur s-somma ta' mija u disa' Euro u erba' centezmi (€109.04) ekwivalenti ghal sitta u erbghin Lira Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm46.81), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-avviz.

Fic-cirkostanzi, l-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittri legali tal-31 ta' Ottubru 2000, 15 ta' Novembru 2000, u tal-5 ta' Jannar 2001, kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment mal-avviz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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

[35] Ara dokument ezebit a fol. 28 tal-process.