MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

VINCENT GALEA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Talba Numru. 441/2013

Pamela BORG bhala mandatarja specjali ta' Amanda Dufau

Vs

Ivan AZZOPARDI [K.I. Nru. 362059M]

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti minnha mressqa fit-22 ta' Lulju, 2013** u li permezz taghha talbet lill-intimat jhallsha s-somma ta' tlett mija u disghin euro [€390] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Dan it-Tribunal qieghed jiġi mitlub jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici nomine s-somma ta' tliet mija u disghin euro (€390), rappreżentanti din is-somma rifużjoni tal-ammont mhallas minn Amanda Dufau lill-konvenut bhala depożitu fuq kirja tal-fond fl-indirizz Flat 3, Frajim, Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salini l/o

Naxxar, liema depożitu ma ġiex rifuz kif pattwit fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 20 ta' Lulju 2012 (Dok. AD1).

Għalhekk Amanda Dufau (K.I. Nru. 0385712L), residenti Kreta, il-Greċja, qegħda taħtar lil Pamela Borg (K.I. Nru. 348877M) ta' St. Mary, Flat 2, Triq il-Katlan, H'Attard bħala mandatarja speċjali tagħha f'din it-talba (Dok AD2).

Bl-ispejjeż kollha, u bl-imgħax fuq l-ammont dovut mid-data 'illi tali ammont sar hekk dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut 'lli jinsab minn issa ngunt għas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fit-8 ta' Awwissu, 2013 u li permezz tagħha huwa rrisponda hekk għat-talba tar-rikorrenti:

"1. Illi t-talba attriċi għandha tiġi respinta bl-ispejjez kontra l-attrici, stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk ebda ammont m'huwa dovut lill-attrici.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi l-attrici ikkaġunat diversi ħsarat fil-fond kif ukoll naqset milli tagħmel pagament sostanzjali sabiex hija tkopri spejjez ta' dawl u ilma liema danni u spejjez saru fl-istess żmien illi l-attrici kienet qegħda tokkupa l-fond mikri lilha ġewwa l-Qawra u għaldaqstant tali spejjez u pagamenti kellhom jiġu effetwati minn dak id-depozitu miżmum mill-konvenut u dan skont l-artiklu erbgħa (4) tal-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici".

Ra l-aħħar verbal fejn it-Talba tħalliet għal lum għas-sentenza.

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti nomine talbet lill-intimat sabiex jhallasha s-somma ta' €390, rapprezentanti din is-somma rifuzjoni tal-ammont mhallas minn Amanda Dufau lill-intimat bhala depozitu fuq kirja tal-fond fl-indirizz flat 3, Frajim, Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salini l/o Naxxar. Dan id-depozitu ma giex rifuz lilha minkejja li kien hekk patwit fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 20 ta' Lulju, 2012.

2. L-intimat da parti tieghu laqa' ghal dan billi qal li t-talba tar-rikorrenti ghandha tiġi respinta bl-ispejjez kontriha, stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk ebda ammont m'huwa dovut lir-rikorrenti. Qal ukoll li r-rikorrenti kkaġunat diversi hsarat fil-fond kif ukoll naqset milli taghmel pagament sostanzjali sabiex hija tkopri spejjez ta' dawl u ilma liema danni u spejjez saru fl-istess żmien illi hija kienet qeghda tokkupa l-fond mikri lilha ġewwa l-Qawra u ghaldaqstant tali spejjez u pagamenti kellhom jiġu effetwati minn dak id-depozitu miżmum mill-intimat u dan skont l-artiklu erbgha (4) tal-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet.

   Ikkunsidra;

3. **Ir-rikorrenti proprio** xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit. Bdiet biex tghid li fl-20 ta' Lulju, 2012 hija kienet hadet taht titolu ta' kera l-fond Frajim, Flat 3, Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salini fil-limiti tan-Naxxar. Mal-iffirmar ta' dan il-ftehim, hija hallset is-somma ta' €390 bhala depożitu li kellu jiġi ritornat

lura lilha wara li l-kirja tintemm. Dan skond ma jirrizulta minn klawsola numru erbgha (4)[1] tal-ftehim ta' lokazzjoni.

Kompliet tghid li ghal xi raġuni li hija ma tafx biha l-intimat baqa qatt ma rritorna dan l-ammont li hija kienet hallset bhala depożitu. Ikkonfermat li halliet il-proprjeta li hija kienet kriet fi stat tajjeb hafna, u cioe kif inghata lilha. Dan apparti l-fatt li hija kienet tiehu hsieb li tnaddaf dan il-fond b'mod regolari. Ghalhekk, kompliet tghid ir-rikorrenti proprio *"there is no justifiable reason why Mr Azzopardi wouldn't return the sum I had paid, and therefore, I cannot understand why he would not return the Money as I requested "* (fol. 18).

Ziedet tghid li hija hallset l-kontijiet kollha ghall-utilitajiet li hija użat meta telqet mill-fond. Qalet li l-intimat żamm dawn il-flejjes minghajr ebda raġuni. Qalet li l-avukat difensur taghha kien kiteb ittra lill-intimat fejn l-intimat intalab jirrifondi lura dawn l-istess flejjes iżda l-intimat baqa qatt ma wieġeb ghal din l-ittra. Ghalhekk kellha taghmel din il-kawza. Qalet li hija halliet lil Pamela Borg bhala l-prokuratrici taghha.

4. **Ir-rikorrenti nomine** xehdet u qalet li r-rikorrenti proprio hija l-kugina taghha. Qalet ukoll li hija kienet marret mal-kugina taghha meta hija kienet kriet dan il-fond minghand l-intimat. Ziedet tghid li l-fond kien qisu miżbla tant li x'hin waslu huma bdew inaddfuh. Qalet ukoll li r-rikorrenti proprio kienet ghamlet sitt (6) xhur tghix f'dan il-fond. Dak in-nhar li kienet ser titlaq mill-fond kien hemm preżenti l-intimat. Gibdu ukoll xi ritratti kif kien il-fond dak-in-nhar li telqet r-rikorrenti minnu. Dawn ir-ritratti gew esebiti komplessivament bhala dok. PB 1 (fol. 30 et seq). Qalet li l-fond thalla nadif. Ziedet tghid li kuginta kienet thallas is-somma ta' mitt euro (€100) fix-xahar lill-intimat sabiex meta jiġi l-kont hija tkun diġà hallset xi ftit minnu.

[1] "*A deposit of Euro 390 (three hundred and ninety euro) is to be paid herewith by the Lessee. The deposit is to be REFUNDED to the 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. That the Lessee has paid electricity, water, gas and telephone bills, from date of commencement to the date of termination of the lease, or to keep pending until settlement is made to the Lessor's satisfaction. This deposit will be forfeited in favour of the Lessor if any of these conditions are not adhered to or if the tenant does not stay the duration of this contract*"

Ziedet tghid li skond ma kienet qaltilha kugintha *"hi kellha tiehu flus lura u mhux taghti flus ghad-dawl u ilma"* (fol. 22). Skont ma qaltilha r-rikorrenti proprio, meta din ta' l-ahhar talbet lill-intimat sabiex jaghtiha lura d-depositu li hija kienet hallset, dan "... *kien qalilha illi kien hemm xi kontijiet pendenti u kien hemm ukoll xi hsarat li kellha taghmel tajjeb ghalihom*" (fol. 22). Sal-lum, dan l-ammont baqa qatt ma gie rifuz lura lir-rikorrenti.

In kontro-ezami, r-rikorrenti nomine qalet li kugintha Amanda Dufau kienet iffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni qabel ma hi u r-rikorrenti nomine kienu marru f'dan il-fond. Il-fond meta telqet minnu kugintha kien nadif hafna. Mistoqsija jekk kienx hemm madum imkisser wara li kugintha kienet telqet minn go dan il-fond, ix-xhud qalet li ma kienitx taf. Qalet "... *però li kien hemm tapit fil-kamra tas-sodda li kien imtebba. Dan kien l-istess bhal meta dahlet l-kugina tieghi f'dan il-post. Imtebba kien u mtebba baqa"* (fol. 22).

5. **L-intimat xehed** u qal li din il-proprjeta tappartjeni lil William Mangion u li hu kien il-*property administrator*. Qal li dak-in-nhar li gie iffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni, ir-rikorrenti proprio ma kienet qaltlu xejn dwar l-istat ta' l-appartament. Kompla jghid li huwa kien inkarigat sabiex jiġbor l-ispejjez tad-dawl u l-ilma. Xehed li *"l-kirja kienet ta' tlett mija u disghin ewro (€390) fix-xahar plus mija (100) ohra extra, mitt ewro (€100) ohra extra ghad-dawl u l-ilma*" (fol. 24). Qal li meta dahlet ir-rikorrenti proprio huma hadu r-reading tad-dawl u l-ilma u l-istess haġa ghamlu meta hija telqet minn gol-fond. Qal li r-rikorrenti proprio kienet hallset b'kollox l-ammont ta' €595 ghal konsum tad-dawl u ilma u sehemha minn dawn il-kontijiet gie fl-ammont ta' €107.19c aktar milli hallset hi. Huwa ghadda biex esebixxa l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema kontijiet gew immarkati bhala dok. IA 1 (fol. 35 et seq). Ghalhekk mill-ammont ta' €390 zgur li jridu jitnaqqas dan l-ammont ta' €107.19c.

Mistoqsi x'kienet ir-raguni l-ghala huwa ma rritornax l-ammont tad-depozitu li hallset ir-rikorrenti, huwa qal li *"... meta gie lura sid il-post William Mangion*

huwa talabni d-depozitu u jiena tajtulu dak id-depozitu ghalhekk jiena ma tajthiex id-deposit lura" (fol. 24).

Ghar-rigward tal-hsarat li kienet halliet ir-rikorrenti warajha kien hemm il-kamra tal-banju. Qal li minn din il-kamra kien qieghed jinżel l-ilma ghal ghand l-appartament ta' taht u dan peress li kien inqasam is-*sealer* ta' mal-hajt. Kien hemm ukoll xi drawers u cupboards. Kien hemm ukoll il-bieba tal-kamra tas-sodda. Qal li "*... qabel ma dahlet Amanda kienet tinfetah u tinghalaq normali wara li harget il-barra Amanda ġiet f'idejja*" (fol. 24-25). Finalment qal li ghar-rigward tal-hsarat l-ohra huwa ma setax jghid fic-cert jekk dawn kienux saru mir-rikorrenti proprio jew inkellha kienu qeghdin hemmhekk.

6. **Xehed William Mangion**. Huwa qal li hu sid il-fond li kien gie lokat lir-rikorrenti proprio. Huwa kien halla lill-intimat responsabbli sabiex jikrilu dan il-fond. Waqt li kienet qeghda tirrisjedi r-rikorrenti f'dan il-fond huwa kien mar gol-fond f'zewg okkazzjonijiet iżda qatt ma raha iżda ra lill-haddiehor. Kien biss lejn l-ahhar tal-kirja li huwa ltaqa maghha. Meta imbaghad ha lura dan il-fond f'idejh, huwa sab "*... il-hinges imkissrin, handles maqlughajn, bieb mifquh, il-post ma hadux hsiebu waqt li kien fil-pussess ta' Amanda u l-boyfriend taghha*" (fol. 26). Kompla jghid li anke l-girien kienu qalulu "*lil min tajtu dan il-post?*" (fol. 26).

Ix-xhud qal li huwa kien jirrisjedi f'dan il-fond qabel ma dahlet fih ir-rikorrenti proprio u reggha dahal jghix fih wara li hija kienet telqet minnu. Sahansitra, meta kien iltaqa mal-boyfriend tar-rikorrenti, huwa kien qallu – b'referenza ghal fond lokat – "*It is disgusting*" (fol. 26).

Ghar-rigward tal-hsarat, ix-xhud qal ukoll li "*... kien hemm l-ilma mill-kamra tal-banju kien nieżel ghand ta' tahti u kelli nbajjad ukoll il-post kollu*" (fol. 26). Dan il-fond kien tbajjad minnu madwar sena qabel ma kriet ir-rikorrenti. Ix-xhud qal ukoll li "*... meta jiena hadt il-post il-post kien taz-zibel, affarijiet imkissrin, bibien jinqalaw kif diġà ghdt, anke taht il-cupboard tal-kcina kien hemm l-*

affarijiet imkissrin" (fol. 26). Ix-xhud esebixxa ukoll sensiela ta' dokumenti li jkopru l-ispejjez li huwa kellhu jaghmel biex jirrangah wara li telqet minnu r-rikorrenti proprio. Dawn id-dokumenti gew immarkati komplessivament bhala dok. WM 1 (fol. 42).

Qal li qabel ma haditu r-rikorrenti proprio, dan il-fond kien mikri lil haddiehor u kien ilu vojt madwar xahar.xahrejn qabel ma dahlet fih l-istess rikorrenti proprio.

Meta gie mistoqsi jekk huwa kellux liċenzja minghand l-Awtorita Maltija tat-Turizmu, huwa qal li *"... minn kien qieghed jikrili din il-proprjeta kellu jiehu hsieb kollox. Kien hemm ukoll insurance*" (fol. 27). Mistoqsi jekk jafx li r-rikorrenti proprio kienet twieldet l-Awtsralja, huwa qal li jekk mhux sejjer żball, hija kienet qaltlu li nofsha Maltija u nofsha Ingliza.

Ikkunsidra ulterjorment;

7. Mill-fatti u provi kif prodotti mill-partijiet jirrizulta li r-rikorrenti proprio kienet hadet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond Frajim, Flat 3, Triq il-Kappella tal-Lunzjata, Salini, limiti tan-Naxxar u dan mill-20 ta' Lulju, 2012 u damet tirrisjedi fih ghal sitt xhur. Irrizulta ukoll li hija hallset is-somma ta' €390 bhala depositu mall-iffirmar ta' din il-lokazzjoni oltre li kienet thallas is-somma ta' €390 fix-xahar (eskluż il-VAT) u mitt euro (€100) ohra fix-xahar sabiex taghmel tajjeb ghal hlasijiet tas-servizzi li kienet qeghda tuża fil-fond inkluż id-dawl u l-ilma. Wara li r-rikorrenti proprio telqet minn dan il-fond hija talbet lill-intimat sabiex jirrifondilha s-somma ta' €390 li hija kienet hallset bhala depsoitu mal-iffirmar tal-lokazzjoni. Irrizulta ukoll li l-intimat ma huwiex is-sid ta' l-appartament lokat iżda kien il-persuna li kien gie inkarigat mis-sid u cioe minn William Mangion sabiex jikrih ghan-nom tieghu. Hekk fil-fatt gara. Ir-raguni li inghatat mill-intimat ghan-nuqqas ta' hlas ta' rifużjoni kien li kien hemm xi kontijiet tad-dawl u l-ilma pendenti u li waqt li r-rikorrenti proprio kienet qeghda tirrisjedi fl-imsemmi appartament kienet grat hsara li hija imputabbli ghat-traskuragni taghha. Ir-rikorrenti cahdet dan il-fatt u fil-fatt ghaddiet biex esebiet xi ritratti tal-fond li kienu ittiehdu proprju dik il-gurnata li hija telqet minn dan il-fond.

Sid il-fond William Mangion qal li wara li telqet ir-rikorrenti proprio huwa kellhu jbajjad dan il-fond u li hija kienet halliet il-post fi stat hazin hafna. Fil-fatt huwa jiddeskrivi din is-sitwazzjoni bhala miżbla. Semma ukoll xi hsarat li kien hemm u li skond hu dawn kienu gew ikkaġunati mir-rikorrenti proprio. Ir-rikorrenti nomine xehdet u qalet li kull ma kien hemm u kull ma rat hi kien tapit b'tebgha fih, liema tebgha kienet diġà tinsab fl-imsemmi tapit meta kugintha r-rikorrenti proprio kienet dahlet tirrisjedi f'dan il-fond. Waqt ix-xhieda irriżulta ukoll li bhala hlasijiet kien hemm dovuta s-somma ta' €107.19c bhala hlasijiet ghall-konsum tad-dawl u l-ilma. B'hekk, apparti l-€100 li r-rikorrenti proprio kienet qeghda thallas fix-xahar akkont ta' l-imsemmi konsum, hija kellha thallas is-somma ta' €107.19c aktar. Dwar dan ma jidhirx li hemm kontestazzjoni u t-Tribunal qieghed jiddikjara li huwa dovut mir-rikorrenti proprio.

8. Ghar-rigward tal-allegati hsarat li sehhew fil-fond lokat waqt li r-rikorrenti proprio kienet qeghda tirrisjedi fih, it-Tribunal kellu l-opportunita li jeżamina r-ritratti esebiti mir-rikorrenti nomine. Mhux l-istess haġa ghamel l-intimat jew inkellha sid il-fond meta telghu biex jixhdu. Kienet tkun haġa faċli ferm ghalihom li jiġbdu ritratti ta' l-allegati hsarat ġaladarba huma kellhom ic-cavetta tal-fond hekk kif appena r-rikorrenti proprio kienet telqet minn dan il-fond. Ghar-rigward tar-ricevuti esebiti, it-Tribunal ma jara xejn li bihom huwa jista jiġi konvint li dawn l-oggetti li gew mixtrija minn sid l-appartament kienet ġratilhom il-hsara minhabba l-uzu bla raġuni da parti tar-rikorrenti proprio. Anke ghar-rigward tat-tibjid tal-fond. Ma ngibux provi konkreti u konvinċenti sabiex jikkonvinċi lit-Tribunal li l-fond kellhu jerga jiġi mbajjad minhabba xi htija tar-rikorrenti proprio.

9. Mehud kollox in konsiderazzjoni, u anke a bażi ta' ekwita, t-Tribunal ser jilqa t-talba tar-rikorrenti, salv li mill-ammont ta' depositu li hija kienet ghamlet ghandha titnaqqas is-somma ta' €107.19c li huwa ghal konsum tad-dawl u l-ilma li l-istess rikorrenti proprio kienet ghamlet tul ir-residenza taghha f'dan il-fond.

10. Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal qieghed jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti in parte fl-ammont ta' mitejn tnejn u tmenin euro u wiehed u tmenin ċenteżmi ta' euro (€282.81) u konsegwentement qieghe djikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' mitejn tnejn u tmenin

euro u wiehed u tmenin ċenteżmi ta' euro (€282.81) bl-imghaxijiet legali fuq dan l-ammont jibda jiddekorri mill-lum sal-hlas effettiv.

L-ispejjez huma kollha a karigu ta' l-intimat.

< Sentenza Finali >

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