MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR DR.

NADIA H. VELLA

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2014

Talba Numru. 463/2013

John u Agnes konjuġi Farrugia
K.I. 27561(M) u 74062(M) rispettivament

vs.

Okaly Adu Franky

It-Tribunal

Preliminari

Ra l-**Avviż tat-talba** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fit-22 ta' Lulju 2013, li permezz tiegħu, l-atturi talbu il-ħlas mingħand il-konvenut tas-somma ta' tmien mija u erbgħa u sittin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€864.98), premess illi:

> Qed jintalab li l-intimati jiġi kkundannat iħallas lill-esponenti is-somma mitluba ta' tmin mija u erbgħa u sittin euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€864.98) rappreżentanti in kwantu għas-somma ta' sitt mija

u erbgħa u sittin euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€664.98) ħlasijiet dovuti mill-intimat lill-esponenti fir-rigward tal-konsum tad-dawl u tal-ilma fil-fond ossija appartament numru 17, Windsor Flats, Triq J. Quintinus, Qawra mikri mill-esponenti lill-intimat permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni datata 5 ta’ Lulju , 2012, u liema ammont għandu jiġi interament sopportat mill-istess intimat skond l-istess skrittura u in vista tal-“meter readings” sottoskritti mill-istess intimat mal-ħruġ tiegħu mill-fond u in kwantu għas-somma ta’ mitejn euro (€200) rappreżentanti ħsarat fil-mobbli liema ħsarat jirriżultaw mir-ritratti annessi u mmarkati u li ġew kawżati mill-istess intimat matul iż-żmien li fih l-imsemmi fond kien jinsab mikri lilu u fil-pussess tiegħu.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali fuq is-somma mitlub sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimat li jinsab minn issa nġunt in subizzjoni.

Ra li l-konvenut debitament notifikat ippreżenta r-**risposta** tiegħu fis-16 ta’ Settembru 2013, fejn huwa eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attur billi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-ispejjeż tad-dawl u ilma mitluba mill-attur diġa tħallsu mill-konvenut.

3. Illi l-ħsara indikata ma saritx mill-konvenut.

B’riżerva għal risposti ulterjuri u bl-ispejjeż kontra l-attur li minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti kollha esebiti;

Sema’ x-xhieda prodotti mill-partijiet.

Ra l-verbal tal-4 ta’ Lulju 2014 fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

Xhieda u Konsiderazzjonijiet

Mhuwiex kontestat illi l-konvenut kien inkwilin fil-fond ossia l-appartament numru 17, Windsor Court, Triq J. Quintinus, San Pawl il-Baħar, lilu mikri mingħand l-atturi.

It-talba tal-atturi tinqasam fi tnejn: talba għal-ħlas tas-somma ta' €664.98 għall-konsum tad-dawl u l-ilma f'dan il-fond matul il-kirja u s-somma ta' €200 rappreżentanti ħsarat fil-mobbli.

<u>Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma</u>

M'hemm l-ebda dubju fl-ideja tat-Tribunal illi a bażi tal-kuntratti ta' lokazzjoni ffirmati bejn il-partijiet, il-konvenut kellu jħallas għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma sakemm huwa jdum jirrisjedi fil-fond lilu mikri mill-atturi.

Biex jasal għal dak dovut mill-konvenut dwar dawl u ilma, it-Tribunal irid jgħaddi għal komputazzjoni matematika ta' dak ġenerat f'kontijiet u jnaqqas il-pagamenti li saru mill-konvenut.

Jidher illi problemi dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma maħruġa minn ARMS Limited ddatati qabel Ġunju 2012 ma kienx hemm.

Il-problemi jibdew mill-fattura datata 7 ta' Frar 2013 li tkopri l-perjodu minn 16 ta' Ġunju 2012 sat-3 ta' Jannar 2013. Għal dan il-perjodu kien ġenerat kont ta' €478.88, li minnhom kien hemm diġa mħallsin is-somma ta' €100.62 u €102.67 u għalhekk kien għad baqa' dovut is-somma ta' €275.59. Il-pagamenti msemmija saru f'Diċembru 2012. Bint l-atturi ssostni illi sa dan il-perjodu, ma kienx hemm problemi bejn il-partijiet dwar il-ħlas tal-kontijiet. *"Ngħid illi fil-perjodi koperti minn dawn iż-żewġ kontijiet kien laħaq intbagħat estimate...f'November 2012, liema kont kien effettivament madwar €102...Sa dan l-estimate Frankie kien ħallas mingħajr problemi u dana peress illi bil-mitt ewro fix-xahar huwa kien prattikament kopert."* Xhieda ta' Bernice Farrugia 22 ta' Novembru 2013. (fol. 13)

Fil-11 t'April 2013 inħareġ kont ieħor "Actual" minn ARMS Limited li kien ikopri l-perjodu mill-4 ta' Jannar 2013 sat-8 ta' Frar 2013. Il-kont laħħaq għal €62.95.

L-aħħar kont għall-perjodu li fih il-konvenut kien qiegħed jgħix fl-appartament huwa ddatat 27 ta' Lulju 2013 u dan il-kont laħħaq għal €212.84.

Għaldaqstant l-ammont ta' kontijiet ġenerati fil-perjodu in kwistjoni huwa ta' €754.67, li minnhom kif diġa ntqal kien hemm is-somma ta' €203.29 ġia mħallsa li allura jħalli bilanċ ta' €551.38.

Jirriżulta mill-provi illi l-konvenut kien qiegħed iħallas €50.00 fix-xahar biex jagħmel tajjeb għall-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Huwa baqa' jagħmel dan il-pagament sa' Mejju 2013 u dana għaliex huwa naqas biss milli jagħmel il-pagament dovut għad-

dawl u l-ilma fl-aħħar xahar li rrisjeda fil-post u cioe fix-xahar ta' Ġunju 2013. *"Huwa effettivament ħareġ mill-post fl-aħħar ta' Ġunju 2013. Sa dak in-nhar kien qed iħallas il-kera b'mod regolari u kien qed iħallas ukoll il-€50 ta' kull xahar...Ngħid illi fl-aħħar xahar aħna lanqas konna rċevejna la l-kera u lanqas il-€50 għad-dawl u l-ilma u dan peress li aħna fl-aħħar spiċċajna bil-ġlied miegħu"* Xhieda ta' Bernice Farrugia 22 ta' Novembru 2013. (fol. 13 u 14)

Mhuwiex ċar mill-provi liema mill-fatturi ta' ARMS Limited laħqu nqatgħu mill-pagamenti li għamel il-konvenut regolarment, iżda mix-xhieda ta' bint l-attur il-kont esebit fol. 18 tal-proċess (Dok. BF 4) ġie mħallas mingħajr problemi. Dan il-kont inħareġ fil-15 ta' Novembru 2012 u allura t-Tribunal jifhem illi bil-pagament mensili ta' Novembru 2012 huwa kopra dan l-imsemmi kont.

Mill-kontijiet kollha ġenerati wara, li kif diġa ntqal laħħqu għas-somma ta' €551.38, l-konvenut ikkontribwixxa billi għamel pagament minn Diċembru 2012 sa Mejju 2013 u cioe sitt xhur bir-rata ta' €50 fix-xahar biex b'hekk huwa qata' s-somma ta' €300.

Dan kollu tenut allura jirriżulta illi l-konvenut sal-11 ta' Ġunju 2013 kien jonqsu jħallas is-somma ta' €251.38 għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma u mhux is-somma kollha pretiża mill-atturi. Is-segwenti tispjega b'mod iktar sempliċi dak illi qed jirrileva t-Tribunal fil-paragrafi preċedenti:

Data ta' Kont Attwali	**Ikopri l-perjodu minn**	**Ammont Dovut**	**Ammont Imħallas**	**Bilanċ**
7 ta' Frar 2012 (Dok. BF3)	16 ta' Ġunju 2012 sa 3 ta' Jannar 2013	€478.88	€203.29 (sa Novembru 2012)	€275.59
11 t'April 2013 (Dok. BF 2)	4 ta' Jannar 2013 sa 8 ta' Frar 2013	€62.95	0	€62.95
27 ta' Lulju 2013 (Dok. BF5)	9 ta' Frar 2013 sa 11 ta' Ġunju 2013	€212.84	0	€212.84
Sub-total		**€754.67**	**€203.29**	**€551.38**
Naqqas Pagamenti tal-konvenut			€300 (minn Diċembru 2012 sa Mejju 2013)	**<u>€251.38</u>**

L-atturi ppreżentaw stima, fol. 25 tal-proċess, tal-kont kif kellu jkun sal-aħħar ta' Ġunju, iżda din l-istima qed tiġi skartata minn dan it-Tribunal tenut kont illi inħareġ kont attwali mill-ARMS li jkopri sa ftit jiem qabel it-terminazzjoni tal-kirja, u wkoll tenut kont li hemm diskrepanza kbira fl-entrata tal-konsum tal-ilma u dana billi probabilment kellhom jiġu entrati l-ewwel tliet digits tar-reading u mhux l-aħħar tlieta, għaliex m'huwiex verosimili li l-konvenut seta' ħela 111 il-unit f'dan il-perjodu, għaliex

sal-11 ta' Ġunju 2013, skont il-kont attwali maħruġ kien għadu ħela biss 13-il unit ta' ilma.

Peress illi l-kalkoli tat-Tribunal suesposti, jwasslu sal-11 ta' Ġunju 2013 meta l-konvenut effettivament irrisjeda fil-post sad-29 ta' Ġunju 2013, u cioe tmintax-il-ġurnata oħra, it-Tribunal qed jieħu average ta' dak moħli mill-konvenut fil-perjodu in eżami u cioe minn fejn jirriżulta li fi 360 jum huwa ħela b'€754.67, u japplikah għal 18-il jum. Dan iwassal għaċ-ċifra ta' €37.73. It-Tribunal qiegħed iżid dan l-ammont mas-somma ta' €251.38, biex jiddikjara illi l-ammont globali dovut mill-konvenut għad-dawl u l-ilma ilaħħaq is-somma ta' **€289.11**.

Dwar il-ħsarat fil-mobbli

L-atturi qegħdin jallegaw illi l-konvenut għamel diversi ħsarat fil-post fosthom *"sodod imkissrin, għamara mtajra, toilet imkisser, il-gass li suppost kellu jkun mimli iżda kien ħallieh vojt, bibien imqaċċta."* Xhieda ta' Tyrone Farrugia tas-17 ta' Jannar 2014 (fol. 28) Huma esebew ukoll ritratti tal-istess ħsarat.

Il-konvenut min-naħa tiegħu jiċħad dan kollu u jsostni li l-atturi kienu kuntenti bil-kondizzjoni tal-post fil-mument tat-terminazzjoni tal-kirja. Huwa jispjega illi dak in-nhar stess min floku daħal inkwilin ieħor fl-istess post. Jgħid li wħud mill-ħsarat allegati, bħas-sodod miksurin, kienu diġa eżistenti meta huwa daħal fil-post u mill-ewwel ġibed l-attenzjoni tas-sid dwarhom. Jgħid ukoll li l-ħsarat l-oħra imsemmija ma wettaqhomx hu, iżda setgħu saru minn min daħal warajh.

Dwar dawn il-ħsarat, it-Tribunal huwa tal-fehma illi:

1) Ma ġiex sodisfaċetment ippruvat illi dawn id-danni ġew effettivament ikkawżati mill-konvenut u dana stante illi r-ritratti ttieħdu xi żmien wara li l-konvenut ivvaka l-fond u mhux proprju fil-mument li huwa telaq, meta is-sid kien qiegħed jispezzjona l-fond. Għalhekk huwa diffiċli li t-Tribunal jiddetermina jekk sarux mill-konvenut jew mill-inkwilin ta' warajh. L-oneru tal-prova tinsab fuq min jallega u għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li m'hemmx provi konkreti li l-ħsarat twettqu mill-konvenut.

2) Il-*quantum* tad-danni ma ġiex bl-ebda mod korraborat minn dokumenti jew stimi u lanqas ma ngħata breakdown tal-ammont pretiż. Kif qal tajjeb il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu *"L-atturi tefgħu ċifra għal saqajha mingħajr ma ssostanzjawha"*. (fol. 66)

3) Ċerti ħsarat msemmija u murija fir-ritratti bħal toilet seat imkisser u għamara mtajra, huma fl-ideja tat-Tribunal u fil-każ odjern *reasonable wear and tear*, u f'dan il-każ, it-Tribunal m'huwiex qed josserva xi ħsarat konsiderevoli. Kull sid

ta’ fond jissoġġetta ruħu għal *reasonable wear and tear* meta jerħi l-fond f’idejn inkwilin, u dana stante li oġġett li qed jiġi wżat mhux ser jibqa’ f’kondizzjoni perfetta, speċjalment meta l-oġġett jkun ta’ kwalita medja.

In vista tas-suespost, it-Tribunal qiegħed jiċħad it-talba tal-atturi għall-ħlas tad-danni allegatament minnhom sofferti fl-appartament matul il-kirja.

Deċide

Għar-raġunijiet suesposti, it-Tribunal qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa’ t-talba attriċi limitatament għas-somma ta’ mitejn u disgħa u tmenin Ewro u ħdax-il ċenteżmu (€289.11) u konsegwentement qiegħed jordna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi l-ammont ta’ mitejn u disgħa u tmenin Ewro u ħdax-il ċenteżmu (€289.11), bl-imgħax dekorribbli mid-data tal-preżenti sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ikun sopportati żewġ terzi mill-atturi u r-rimanenti terz mill-konvenut

< Sentenza Finali >

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