MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 550/2014

Shaheryar Ghaznavi (ID219698M)

Vs

Jaroslaw Tyczynski (ID0060361A)

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-attur pprezentat fil-11 t' Awwissu, 2014, fejn ippremetta li:

Il-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas lill-attur is-somma kumplessiva ta' elf hames mija u hdax il-Ewro u erbgha u sittin centezmu tal-Ewro (€1511.64c) rapprezentanti bilanc ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond numru 4A, 74, Old College Street, Sliema, liema fond il-konvenut kien qieghed jikri minghand l-attur bejn is-sena elfejn u hdax

(2011) u elfejn u tlettax (2013) hekk kif jixhdu dokumenti A1, A2, A3 u A4 li qeghdin jigu hawn annessi.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut prezentata fit-03 t' Ottubru, 2014 fejn eccepixxa:

Illi hu minnu li l-esponent kien inkwilin tar-rikorrenti u kien hekk bi tlett (3) kirjiet sussegwenti – kif jidher f'dok A2, A3 u A4;

Pero l-ammont mitlub huwa ikkontestat kif ser jigi spjegat;

Illi apparti l-hlas tal-kera regolarment, l-esponent kien ihallas ammont kull xahar akkont tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, pero apparti fil-bidu nett, sid il-post (r-rikorrenti) qatt ma prezentalu (lill-intimat) kontijiet mahruga mill-ARMS Limited – avolja talabhomlu kemm il-darba;

Meta gew biex jitterminaw l-ahhar kirja, r-rikorrenti pprezentalu kont fl-ammont minnu mitlub b'din il-procedura. Izda minn verifiki li ghamel mal-ARMS Limited, l-esponent sab li kien gie assogettat ghal-RATI GHOLJA, flok dawk li suppost kienu applikabbli; - dan peress li s-sid naqas li jinforma lill-ARMS Limited li fil-post kellu n-nies, u mhux '0' occupants – kif ser jigi pruvat;

Barra minn hekk, l-inkwilin ma ha l-ebda beneficcju tal-ECO REDUCTION, propju ghax il-konsum gie qabez ir-rata massima ghal biex jikkwalifika ghaliha. (Ara Dok JT anness);

Minn dawn il-verifiki, ghandu jirrizulta li l-ammont verament dovut, ghall-istess konsum (kieku l-kontijiet kienu bazati fuq almenu '2 residents/occupants' (billi l-esponent dejjem kelli mill-inqas persuna ohra mieghu fil-fond mikri) l-kont totali u bilancjali

dovut mhux dak mitlub fit-talba izda madwar hames mitt Ewro (€500) kif jidher minn Dok JT.

L-esponent offra din is-somma lir-rikorrenti izda hu rrifjutaha. Ta' min isemmi li matul it-tlett kirjiet li sehhew, l-esponent kien talab lis-sid diversi drabi biex jghaddilu l-kontijiet, izda hu qatt ma kkopera anzi hallihom jakkumulaw u ipprezentalu kollox f'daqqa. B'hekk ukoll ippregudika l-pozizzjoni bla bzonn, apparti r-responsabbilita' li jikkoregi n-'number of occupants' kienet dejjem tas-sid, billi l-kontijiet zammhom fuq ismu.

Qed tigi prezentata kontro talba ghar-ragunijiet fiha esposti.

Bl-ispejjez u mghax kontra r-rikorrent, ingunt ghas-Subizzjoni.

Ra l-kontro talba datata 6 t'Ottubru, 2014 fejn ir-rikorrenti eccepixxa li:

L-attur ghandu juri dokumenti li jekk jikkwalifikawh bhala residenti ta' Malta.

Illi l-onus li jirregistra bhala resident tal-fond mal-ARMS huwa tal-inkwilin illi jrid jitlob lis-sid li jaghmel dan u jipprovdilu d-dokumenti necessarji biex jaghmel tali registrazzjoni.

Illi l-konvenut, diversi drabi, ghadda kontijiet tal-ARMS lill-attur.

Illi, ai termini tal-kuntratt tal-kera, l-fond seta' jintuza biss mill-inkwilin u l-qraba mmedjati tieghu u konsegwentement l-attur ghandu jindika min mill-qraba tieghi kienu ufficjalment residenti ta' Malta u senjatament registrati fl-indirizz tal-fond in kwistjoni.

It-talbiet kontenuti fil-kontro talba tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra li fis-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2014 a fol 39 tal-process gietipprezentata nota ta' riduzzjoni, ghalhekk l-ammont ghandu jinqara elf u hdax-il Ewro u erbgha u sittin centezmu (€1,011.64c).

Ikkunsidera:

Mill-provi hareg;

Illi l-partijiet dahlu f'kuntratt ta' kiri fit-30 ta' Novembru, 2011 fejn l-attur kera l-fond 74/4, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema ghall-perjodu ta' disa' xhur . Illi sussegwentament permezz ta' ftehim datat 4 ta' Settembru, 2012 u ftehim iehor tal-01 ta' Gunju, 2013 dan gie mgedded ghall-perjodu ta' disa xhur ohra u disa xhur ohra. Illi ghalhekk l-intimat baqa' jokkupa l-fond sal-01 ta' Mejju, 2014. Illi permezz ta risposta l-intimat ikkontesta illi ghandu jhallas dan l-ammont u sahansitra ghamel kontro talba ghar-rifuzjoni ta' flus li kien hallas.

L-attur spjega li l-intimat kien hallas l-ammont ta' mitt Ewro (€100) kull xahar bhala depozitu ghall-konsum tad-dawl u ilma. Meta wasal biex johrog mill-fond kienu gabu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma li wasal ghall-ammont ta' erbat elef erbgha mija u hdax il-Ewro u erbgha u sittin centezmu (€4,411.64c) li meta tnehhi l-ammonti depozitati wasal ghall-bilanc ta' elf hames mija u hdax-il Ewro u erbgha u sittin centezmu (€1,511.64c). Illi dan hallas ammont iehor ta' hames mitt Ewro (€500) u llum il-bilanc huwa ta' elf u hdax-il Ewro u erbgha u sittin centezmu (€1.011.64c).[1]

[1] Ara xhieda a fol 35

Illi hareg li ma hemmx kontestazzjoni dwar il-konsum imma illi bhala residenti ta’ dan il-fond kellu jiehu l-beneficcji ta’ skont fil-kont. Hu kien l-uniku residenti gewwa l-fond u qatt ma talab li jigi registrat bhala residenti tal-fond.

ARMS Limited kien jaghti sussidji skont l-ammont ta’ residenti fil-post.

Xehed rapprezentant tal-ARMS Limited, Ruben Bonnici li kkonferma illi dan l-account kien registrat bhala uzu domestiku b’ebda okkupant. [2] Illi kontijiet jkunu domestici, residenzjali u kummercjali. Sussidji ma jinghatawx fuq kontijiet domestici li hija rata applikata meta ma hemmx ebda residenti registrat li jokkupa l-fond. Jekk jigi registrat persuna l-kont isir residenzjali u hemm rata ta’ hames centezmi (5c) ghal kull unit li jigi applikat bhala sussidju. Illi biex isir din il-persuna trid tigi registrata bl-apozitu formola[3]. Sa April/Mejju tas-sena 2013 meta residenti kien barrani kien ikollu juri permess ta’ residenza b’ karta tal-identita` Maltija bl-ittra “M”. Pero illum dan nbiddel u anke passaport huwa bizzejjed. ARMS Limited jirrikonoxxu lill- persuna li qeghda registrata bhala account holder biss u haddiehor.

Xehed **Jaroslaw Tyczynski** li kkonferma li hu kera l-proprjeta’ ghal xi disgha u ghoxrin (29) xahar ossia l-perjodu bejn l-ewwel (01) ta’ Dicembru, 2011 sal-ewwel (01) ta’ Mejju, 2014. Illi hallas il-kera regolarment u fil-hin. F’dan iz-zmien is-sid urieh biss kont wiehed tad-dawl. Illi hu kien ihallas hamsin Ewro (€50) kull persuna ghaliex dejjem kien hemm zewg (2) persuni jokkupaw il-fond. L-ewwel kellu t-tfajla mbaghad kellu diversi ko-inkwilini. Kien biss meta l-kirja ntemmet li l-attur ivverifika l-kontijiet u sab li kien hemm ammont ta’ elf u hames mitt Ewro (€1500). Stqarr illi ha qata’ u ghalhekk “*I started to check all the bills and I realized I was actually over charged. The reason why I was over charged was the bill showed that there were zero occupant in the flat which was not the case; because we were 2*.

Stqarr li kien jistaqsi lill-attur ghall-kontijiet imma qatt ma kien jaghtihomlu. Ma kellux idea illi kien hemm zewg rati. Ir-rata li kien ihallas kienet dejjem ta’

[2] Ara xhieda a fol 88

[3] Ara dok ARMS 2

hamsin Ewro (€50), ghalhekk ma kellux ghalfejn jindaga. Illum huwa cittadin Malti u jghix Malta, ghandu numru ta' Sigurta Socjali registrat mal-ETC u jhallas it-taxxi.

Hu qal illi ma kienx qed jikkontesta l-konsum imma r-rati li ma kellux ihallas dawn ir-rati gholjin. Mistoqsi in kontro ezami jekk qatt staqsa lill-attur jirregistrah bhala residenti hu qal li le ghaliex ma kienx jaf.

It-Tribunal ra l-provi kollha migjuba – il-kontijiet tal-konsum tad-dawl fil-fond gew prezentati u vverifikati. Il-kontestazzjoni ghalhekk hi li l-inkwilin m'ghandux ihallas il-kontijiet tad-dawl u ilma ghaliex kellu dritt jiehu sussidji jekk kien registrat mis-sid u li l-kontijiet ma waslulux fil-hin.

Illi hareg car mill-evidenza illi l-inkwilin ma kienx intitolat jiehu sussidji qabel Mejju, 2013 ghaliex il-ligi qabel ma kinitx tacetta barranin li ma kienux cittadini Maltin. Illi ghalhekk il-kontestazzjoni ghandha tapplika ghall-perjodu ta' wara Mejju, 2013.

Illi anke jekk kien il-kaz ma hemmx obbligazzjoni legali li s-sid jinforma lill-inkwilin li kellu dritt jiehu sussidji. Hu principju *ben sodatt* illi *ignorazia legis non excusat* u cioe zball jew injoranza tal-ligi bl-ebda mod ma jistghu jiggustifikaw il-pretensjoni tal-konvenut. Illi kien jkun hag'ohra kieku l-inkwilin sar jaf b'dawn is-sussidji u nforma lis-sid u s-sid ma kkoperax. F'dan il-kaz ma sarx hekk.

Illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni riflessa fil-kontijiet hija wahda assurda u cioe illi hemm zero persuni registrati pero hemm konsum. Pero anke jekk it-Tribunal jaqbel ma' din is-sottomissjoni dan il-kaz ghalhekk jirrevolvi dwar jekk kellu l-obbligu s-sid minn rajh jinfurma lill-inkwilin u jagixxi f'ismu.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal ra l-ftehim u d-diversi skritturi. Il-ftehim jghid:

" .. together with an additional amount of €100 Euro representing a payment on account in respect of water and electricity consumption, which amount shall be deducted from the actual water and electricity bill" The electric light, water, .. as well as the consumption thereof ... shall be borne by lessee".

Illi ma hemm ebda referenza ghan-numru t' okkupanti u lanqas jindika ebda obbligu fuq is-sid biex jiehu hsieb li jirregistra lill-konvenut jew anke bhala okkupant. Anzi l-ahhar kuntratt tal-perjodu ta' Gunju, 2013 sa tmiem il-kuntratt jindika lill-konvenut wahdu bhala inkwlin u nfatti hemm klawsola li tipprojbixxi li jkollu okkupanti ohra hlief membri tal-familja[4]. Pero l-konsum sar u li ghal dan ma hemmx kontestazzjoni. Il-konvenut f'dawn is-snin kollha qatt ma nfurma ruhu jew indaga u infatti qatt ma kien jaf li setgha jibbenefika minn sussidji hlief meta fl-ahhar rcieva l-kontijiet. Illi ma hemmx responsabilita` min-naha tas-sid hlief li forsi jkun hafna aktar regolari bil-prezentazzjoni tal-kontijiet lill-inkwlin. Illi l-inkwilin ghandu ghalhekk ihallas il-kontijiet tal-konsum tad-dawl u elettriku skont il-kontijiet prezentati.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tal-attur u jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement jikkundanna l-konvenut jhallas lill-attur is-somma ta' elf u hdax-il Ewro u erbgha u sittin centenzmu (€1011.64c) kif mitluba fl-Avviz, bl-imghaxijiet kif mitluba fl-Avviz. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut u tichad il-kontro talba tal-konvenut fl-intier taghha.

L-ispejjes kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

[4] Ara kawzola 16 a fol 11

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