MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2015

Talba Numru. 323/2014

Mary Dolores Montebello
ID No. 711951-M

vs

Falk Oderbrecht
ID No. 0110517-A

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu r-rikorrenti talbet li dan it-Tribunal jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-ammont ta’ disa’ mija, tnejn u tmenin euro (€982.00), rapprezentanti bilanc dovut lir-rikorrenti qua arretrati ta’ kera, kontijiet tad-dawl u l-ilma, hlas ghal servizz tal-wifi u prezz ta’ kutra rikjesta mill-intimat sabiex jaghtiha bhala rigal, liema bilanc ghadu dovut wara li l-intimat ittermina l-kera tal-fond Flat 13, St John’s Court, Constitution Street, Mosta (vide: kuntratt ta’ kera bejn ir-rikorrenti u l-intimat tad-9 ta’ Lulju 2013 anness u mmarkat Dok.‘A’); Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimat diversi drabi ghall-hlas inkluz b’ittra legali tal-14 ta’ April 2014 (Dok.‘B’) izda dan baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha

ssir din il-kawza; Illi ai fini ta' kompetenza jigi ribadit li t-talba prezenti hija wahda semplici ghall-kundanna ta' hlas wara li l-kirja relattiva giet terminata;

Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv, kontra l-intimat ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa (1) illi, preliminarjament, dan l-Onorabbli Tribunal m'huwiex il-forum mehtieg biex jisma' din il-kawza, stante illi l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta taghmilha cara illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddecidi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali; (2) Illi, minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici; (3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2014 li permezz tieghu, u b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, il-partijiet iddikjaraw li hemm qbil illi l-kirja mertu ta' din l-azzjoni giet terminata qabel ma giet intavolata din l-azzjoni.

Semgha t-trattazzjoni.

Ra s-sentenza dwar l-ecezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* datata 26 ta' Settembru 2014.

Semgha x-xhieda tal-partijiet u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom u ha konjizzjoni tad-dokumenti li gewipprezentati minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi bint l-attrici ddikjarat illi l-konvenut iffirma ftehim ta' lokazzjoni ma' ommha, l-istess attrici, relattiv ghall-fond bl-indirizz St John Flat 13, Constitution Street, Mosta, u liema ftehim ta' lokazzjoni huwa datat 9 ta' Lulju 2013. Illi tali ftehim kien ghal perjodu ta' sena. Illi minkejja f'dan, lejn l-ahhar ta' Dicembru 2013 jew fil-bidu ta' Jannar 2014, il-konvenut

kien avvicinaha sabiex jitlob illi dan il-ftehim jigi terminat qabel l-eghluq taz-zmien imsemmi. Illi l-attrici accettat, u ntlahaq ftehim illi l-kirja kellha tigi terminata f'nofs Jannar 2014. Illi bint l-attrici ssostni illi l-konvenut naqas milli jhallas il-kera ghax-xhur ta' Dicembru 2013 u nofs Jannar 2014. Illi l-kera kienet fl-ammont ta' tlett mija, hamsa u sebghin euro (€375) fix-xahar, u li ghalhekk kien dovut l-ammont ta' hames mija, tnejn u sittin euro (€562) in linea ta' arretrati ta' kera. Illi oltre dan, bint l-attrici ssostni wkoll illi huma dovuti arretrati ta' dawl u ilma, u dan fl-ammont ta' tliet mitt euro (€300), u wkoll sittin euro (€60) ghal kutra li l-konvenut talab lill-attrici sabiex jaghtiha bhala rigal, izda baqa' ma hallasx ghaliha, u l-ammont ta' sittin euro (€60) ghas-servizz ta' *wi-fi*. Illi bint l-attrici ddikjarat illi l-hlas ta' kera kien isir regolarment u kull xahar, u dan fi flus kontanti. Iddikjarat ukoll illi l-konvenut ma kienx jinghata ricevuta. Illi dwar il-konsum ta' dawl u ilma, kull appartament fil-block in kwistjoni kellu submeter tieghu, u li ghalhekk il-konvenut kien qed jigi mitlub li jhallas tal-konsum li sar minnu. Illi ddikjarat illi meta l-konvenut informaha li xtaq jittermina l-ftehim ta' kera, il-kera ghax-xahar ta' Dicembru 2013 kien ghadu dovut, u anke ghax-xahar ta' Jannar 2014. Dwar id-dokument li jinsab a fol.28 tal-atti, l-istess xhud iddikjarat illi dan gie mhejji minnha, bl-eccezzjoni tad-dettalji tal-konvenut, li gew indikati minnu stess, u ddikjarat illi dan id-dokument gie mhejji fil-presenza tal-istess konvenut waqt illi kienu qed jiddiskutu l-pendenzi li kien hemm bejniethom.

Illi l-konvenut iddikjara illi mhux minnu illi meta gie terminat il-ftehim ta' lokazzjoni kien fadal xi pendenzi ta' kera. Hu jsostni illi l-hlas ta' kera kien isir fi flus kontanti fuq insistenza tal-attrici, u li sa meta wasal iz-zmien li jivvaka mill-fond, hu hallas l-ammonti kollha li kienu dovuti minnu. Iddikjara wkoll illi l-kera kien dovut kull xahar bil-quddiem. Illi hu jsostni wkoll illi qatt ma nghata ricevuta minghand l-attrici ghall-hlas tal-kera, u l-ammont mitlub ghax-xhur ta' Dicembru 2013 u Jannar 2014 huma mhallsin. Illi b'referenza ghad-dokument li jinsab esebiet a fol.28 tal-atti ddikjara illi huwa minnu li hu ndika l-indirizz tieghu fuq dan id-dokument, izda jichad illi l-kumplament tad-dokument gie mhejji quddiemu, u jirrileva illi kemm-il darba kien qed jaccetta l-kontenut tieghu, kien jiffirma fuqu. Illi hu jsostni illi ra dan id-dokument ghall-ewwel darba wara li nbdew dawn il-proceduri. Illi dwar is-servizz ta' *wi-fi* ddikjara illi kienet bint l-attrici li tatu l-*password* relattiv meta talab informazzjoni dwar il-possibilita' illi jigi nstallat is-servizz; illi ma ntqal ebda diskors dwar hlas ghal dan is-servizz. Illi dwar il-konsum ta' dawl u ilma, l-attrici qatt ma nformatu illi kien hemm xi pendenzi, u qatt ma nghata ebda kont in rigward. Illi dwar il-kutra ddikjara li huwa minnu illi

talab li jinghata kutra meta dahlet ix-Xitwa, izda din halliha fl-appartament meta telaq fi tmiem il-perjodu miftiehem.

Ikkunsidra,

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet irrizulta illi kienu ffirmaw ftehim ta' lokazzjoni, u ghalkemm dan kien ghal perjodu ta' sena minn Lulju 2013, madanakollu, il-konvenut talab illi jinhall minn dan il-ftehim qabel l-eghluq taz-zmien imsemmi, u dan ghall-habta ta' Dicembru 2013. Illi bi ftehim bejn il-partijiet, il-konvenut kellu jivvaka mill-fond mikri lilu sa nofs Jannar 2014. Illi skond il-ftehim ta' lokazzjoni, li kopja tieghu tinsab a fol.3 u 4 tal-atti, il-hlas tal-kera kellu jigi mwettaq kull xahar bil-quddiem. Illi minkejja f'dan, l-attrici ssostni illi meta l-konvenut ivvaka mill-appartament, kien ghadu dovut il-hlas ta' kera ghax-xahar ta' Dicembru 2013 u ghal nofs ix-xahar ta' Jannar 2014. Dwar il-hlas ghax-xhur precedenti, jidher illi dan kien qed jigi mwettaq regolarment, u tali hlas kien qed jigi mwettaq permezz ta' flus kontanti, u ghalkemm l-attrici kienet qedha zzomm rendikont tal-hlas imwettaq, hi ma kienitx taghti ebda ricevuta lill-konvenut.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-verzjoni tal-fatti mghotija mill-attrici ma hix wisq attendibbli, ghaliex tqis li huwa kemmxejn sorprendenti illi kienet ser taccetta illi l-konvenut jivvaka mill-appartament minghajr ma jhallas dak dovut minnu. Illi daqstant iehor iqis illi huwa sorprendenti illi ma saret ebda sejha mill-attrici lill-konvenut sabiex ihallas il-kera dovut ghax-xhar ta' Dicembru 2013, meta dan kellu jithallas bil-quddiem; illi f'dan ir-rigward, l-attrici u bintha fl-ebda waqt ma ddikjaraw illi meta avvicinahom il-konvenut lejn l-ahhar ta' Dicembru sabiex jittermina l-ftehim ta' lokazzjoni, il-kera ghal dak ix-xahar kien ghadu dovut. Illi jidher illi ddiskutew biss dwar meta kien ser jivvaka mill-fond, izda ma saret ebda referenza ghall-kera li seta' kien ghadu dovut ghal dak ix-xahar. Illi t-Tribunal jinnota wkoll illi filwaqt illi bint l-attrici ddikjarat illi kienet izzomm rendikont fil-kotba taghha dwar il-hlasijiet ta' kera illi kienet ticievi, madanakollu, ma ressqet ebda prova in rigward, dan oltre illi d-deposizzjoni tal-partijiet kontendenti kienet ukoll konfliggenti f'dak li jirrigwarda ricevuti ghall-hlas ta' kera li allegatament l-attrici kienet taghti lill-konvenut, u li l-konvenut cahad li kien jircievi minghandha.

Illi l-istess japplika in rigward dik il-parti tat-talba tal-attrici fejn issostni illi l-konvenut ghandu jhallas tlett mitt euro (€300) ghall-konsum ta' dawl u ilma, u dan minghajr ma gie

pprezentat ebda dokument rilaxxjat mill-Korporazzjoni relattiva, jew xi forma ta' rendikont dwar kif waslet ghall-ammont pretiz. Illi bint l-attrici ddikjarat illi kull appartament ghandu submeter, u li ghalhekk seta' jigi stabbilit l-ammont dovut mill-kovenut. Illi madanakollu, l-attrici u bintha ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din il-parti tat-talba taghhom, u qed jistriehu biss fuq dokument li gie mhejji minn bint l-attrici, u li kopa tieghu tinsab esebita a fol.28 tal-atti.

Illi dwar il-parti tat-talba tal-attrici ghall-hlas ta' servizz ta' *wi-fi*, u dan fl-ammont ta' sittin euro (€60), it-Tribunal jinnota illi ma hemm ebda referenza ghall-hlas ghal dan is-servizz fil-ftehim ta' lokazzjoni ffirmat miz-zewg partijiet, u lanqas ma jidher illi kien hemm xi diskussjoni bejn il-partijiet dwar hlas li kien ser ikun dovut ghal dan is-servizz. Illi ghalhekk l-attrici ma tistax arbitrarjament u unilateralment tippretendi hlas ghal dan is-servizz, meta hi ma ghamlitx l-intenzjoni taghha cara mal-konvenut illi kienet ser titlob hlas ladarba taghtih il-*password*. Illi f'dak li jirrigwarda t-talba tal-attrici ghall-hlas tal-kutra li l-konvenut allegatament talabha sabiex jaghtiha rigal, ukoll, il-verzjoni tal-fatti mghotija miz-zewg partijiet hija kompletament konfliggenti, u fin-nuqqas ta' prova li tissostanzja l-verzjoni mghotija minn parti jew ohra, it-Tribunal ma jhossx illi ghandu jqis bhala attendibbli l-verzjoni tal-fatti mghotija mill-attrici. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-provi mressqa mill-partijiet f'dawn il-proceduri kienu fqar hafna, u fic-cirkostanzi jqis illi t-talba attrici ma gietx sodisfacentement ipprovata.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjoni fil-mertu tal-konvenut, qed jichad it-talba tal-attrici.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, salv ghal dawk tas-sentenza preliminari li 'gia gie dikjarat li ghandhom jkunu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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