FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

SMALL CLAIMS TRIBUNAL

GUDIKATUR: DR ANTHONY ELLUL, LL.D.

SEDUTA TA' NHAR IT-TNEJN 25 TA' FRAR, 2002

Numru: 46

Avviz Nru: 1653/01AE

Carmelo Debattista

vs

Vivienne Theuma

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur talab il-hlas tas-somma ta' wiehed u sebghin lira Maltija (Lm71), hlas dovut bhala arretrati ta' kera u danni kagunati mill-konvenuta fil-fond li kien mikri lilha minghand l-attur.

Ra r-risposta li giet prezentata mill-konvenuta (fol. 9) u li permezz taghha kkontestat it-talba ta' l-attur.

Semgha x-xhieda.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri tal-partijiet.

Ra l-atti tal-kawza.

Ikkunsidra:

1. L-attrici ghamlet zmien tikri minghand l-attur, l-appartament numru 4, St. Remo Flats, Triq Sir Temi Zammit, Tarxien versu l-kera ta' sebghin lira Maltija (Lm70) kull xahar.

2. L-attur qieghed jitlob il-hlas tas-somma ta' wiehed u sebghin lira Maltija (Lm71), in kwantu ghal:

   (a) Lm25 – konsum ta' dawl u ilma ghall-perjodu li l-fond kien mikri ghand il-konvenuta;

   (b) Lm46 - prezz ta' saqqu.

3. Fir-rigward tal-hlas li qieghed jintalab ghall-konsum ta' dawl u ilma, it-Tribunal huwa tal-fehma li t-talba ta' l-attur hija gustifikata. Mill-provi ma rrizultax li l-partijiet ftehmu li fis-somma ta' sebghin lira Maltija (Lm70) kien hemm inkluz il-hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma. Tant hu hekk li l-konvenuta kkonfermat li s-somma ta' Lm70 kienet ghall-hlas tal-kera, u ma sar l-ebda kliem dwar hlas

ghall-konsum ta' dawl u ilma. It-Tribunal huwa tal-fehma li s-somma ta' l-hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) m'hijiex ezagerata, meta wiehed iqies li l-konvenuta (flimkien ma' zewgha) ghamlet tmien xhur tghix fil-propjeta ta' l-attur.

4. Fir-rigward tal-hsara li l-attur qieghed jallega li l-attrici kkagunat fis-saqqu li kien hemm fil-propjeta tieghu, il-konvenuta cahdet b'mod li ghamlet xi hsara fis-saqqu. F'ittra mibghuta mill-avukat tal-konvenuta (datata 9 ta' Novembru 2001) jinghad: *"li s-saqqu kien diga' mqatta' meta dahlet fil-fond"*.

5. F'materja ta' kuntratt ta' lokazzjoni, il-ligi tistabilixxi dawn ir-regolamenti:

   (a) Il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja;

   (b) Meta ma tkunx saret deskrizzjoni tal-haga moghtija b'kiri, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, ghandu jigi ritenut li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb.

   (c) Il-kerrej ghandu jaghti lura l-haga lilu mikrija fl-istat li jkun irceviha, minbarra kwantu ghal dak li jkun inqered jew tgharraq bi qdumija jew b'forza magguri.

6. Fil-ktieb tal-kera li jinsab ezebit fl-atti processwali jinghad: *"**il-post irid jinzamm f'kundizzjoni tajba bhal ma dahlet fih** u li il-kera irid*

jithallas kull xahar bil-quddiem”. Il-konvenuta tghid li qabel kriet il-post, kemm dahlet u harget minghajr ma qaghdet tispezzjona l-fond. Fil-fatt tghid li meta dahlet fil-post irrizulta li kien hemm hsara, bhal hgieg imkisser u *cupboards* ma jinghalqux.

7. Skond l-Artikolu 1559 tal-Kodici Civili, *“meta sid il-kera u l-kerrej ikunu ghamlu deskrizzjoni ta’ l-istat tal-haga, moghtija b’kiri, il-kerrej ghandu jaghti lura f’dak l-istat li jkun irceviha, skond is-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu ghal dak li jkun inqered jew tgharraq bi qdumija jew b’forza magguri”.*

8. It-Tribunal m’huwiex sodisfatt li l-konvenuta rnexxielha tressaq prova kuntrarja ghal dak li ffirmat hi stess ghalih, igifieri li l-post kien fi stat tajjeb meta krietu. Lanqas ma rnexxielha tati prova li l-hsara saret minhabba l-uzu u tgawdija ta’ l-oggett.

9. Fir-rigward ta’ l-ammont reklamat mill-attur, ma tressqet l-ebda prova ta’ kif l-attur wasal ghall-valur tas-somma ta’ sitta u erbghin lira Maltija (Lm46). It-Tribunal qieghed *arbitro boni viri* jistabilixxi s-somma ta’ tletin lira Maltija (Lm30).

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal qieghed jilqa’ t-talba ta’ l-attur limitatament ghas-somma ta’ hamsa u hamsin lira Maltija (Lm55) kif fuq spjegat.

L-ispejjez (mhux inkluzi d-drittijiet legali) tal-kawza ghandha taghmel tajjeb ghalihom il-konvenuta.

Avukat Dr. Anthony Ellul
Gudikatur