TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR MICHELA SPITERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Marzu 2022

Kawza Numru: 40/2017 (MS)

Frankie Cutajar, Michelina
Cutajar u Josef Cutajar

vs

Frances Caruana

It-Tribunal

Ra t-talba tar-rikorrenti mressqa fid-29 ta' Novembru 2017, fejn wara li ppremettew illi:

Joe u Michelina konjuġi Cutajar kienu sidien tal-appartment numru 9, formanti parti minn blokk bl-isem Ferrisina Court fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex;

Permezz ta' skrittura tal-20 ta' Ottubru 2015, l-imsemmi Joe Cutajar kera a favur l-intimata l-propjeta' fuq imsemmija;

L-imsemmi Joe Cutajar miet fil-5 ta' Ġunju 2016 u wirtuh skond il-liġi uliedu r-rikorrenti Frankie u Josef aħwa Cutajar;

Fil-mori ta' din il-kirja l-intimata waqgħet sostanzjalment lura fil-ħlas tal-kontijiet dovuti, li tellgħu għall-ammont ta' €1,136.86;

Inoltre l-intimata kkaġunat diversi ħsarat fil-fond, li ma jeċċedux it-tlett elef Euro;

L-intimata ħarġet mill-propjeta' fit-tlettax ta' Novembru 2017;

Minkejja li l-intimata ġiet interpellata biex tirregola l-posizzjoni tagħha, dina baqgħet inadempjenti.

Talbu għalhekk li dan it-Tribunal

1) jiddikjara li l-intimata responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għall-ħlas tas-somma ta' €1,136.86 rappreżentanti kontijiet illi ħalliet pendenti fil-permanenza tagħha fil-fond imsemmi.

2)Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas dan l-ammont fi żmien qasir u perentorju.

3)Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija inoltre unikament responsabbli għad-danni rappreżentanti ħsarat ikkaġunati minnha fl-istess appartament;

4)Jillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti liema ammont ma jeċċedix il-tlett elef Euro.

5)Jikundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata u ddikjarata bħala dovuta in linea ta' danni.

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fil-5 ta' Marzu 2018 fejn ċaħdet it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u fejn eċċepiet illi dan it-Tribunal m'għandux ġurisdizzjoni biex jisma' l-kawża.

Ra l-verbal tal-1 ta' Ġunju 2018 fejn it-kawza tħalliet għas-sentenza preliminari fuq il-kwistjoni tal-kompetenza mqanqla mill-intimata.

Ra illi fit-28 ta' Settembru 2018, it-Tribunal ċaħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza mressqa mill-intimat u ordna l-prosegwiment tal-kawża fuq il-mertu.

Ra l-atti kollha tal-proċess.

Sema' x-xhieda bil-ġurament.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħlas ta' €4,136.86: kwantu għal €1,136.83 - bilanċ dovut lilhom bħala arretrati ta' kontijiet ta' dawl u l-ilma wara li l-intimata ħarġet mill-appartament li kienet qed tikri; u kwantu għal €3,000 - danni sofferti mir-rikorrenti, rappreżentati ħsarat ikkaġunati mill-intimata fl-istess appartament.

Irriżulta mill-provi illi Joe Cutajar u Michelina Cutajar kienu sidien tal-appartament bl-isem 'Ferrisina Court' fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem. Permezz ta' skrittura tal-20 ta' Ottubru 2015, Joe Cutajar kien kera l-appartament a favur tal-intimata Frances Caruana. Fil-25 ta' Ġunju 2016 Cutajar miet u wirtuħ it-tfal tiegħu, fosthom ir-rikorrent f'din il-kawża.

Frankie Cutajar u Michelina Cutajar xehdu f'dawn il-proċeduri permezz ta' affidavit u qalu illi l-intimata Caruna waqgħet lura sostanzjalment fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma ammontanti għal €1,136.86. Fid-9 ta' Novembru 2017, ir-rikorrenti irċevew ittra fejn kienu infurmati li jekk l-imsemmi bilanċ ma kienx ser jitħallas, il-provvista ta' dawn is-servizzi kienet se tiġi sospiza fi żmien sebat ijiem mid-data tal-ittra u li jkollhom iħallsu penali ta' €140.00 biex jerġa' jingħatalhom il-provvista. Għalhekk, ir-rikorrenti Michelina Cutajar, l-armla ta' Joe Cutajar, għamlet ftehim mal-ARMS u bdiet tħalles s-somma dovuta bir-rata mensili. Fit-13 ta' Novembru 2017 Caruana ħarġet mill-appartament. Ir-rikorrenti jgħidu illi meta daħlu fl-appartament, sabu diversi ħsarat illi ġew kagunati minn Caruana matul l-okkupazzjoni tagħha fl-appartament. Ritratti ta' dawn il-ħsarat Dok E 1 sa Dok E 17 ġew esebiti. Ir-rikorrenti ġabru diversi stimi sabiex jiġu rranġati l-ħsarat li allegatament għamlet Caruana (Dok FC1 - FC5). Minkejja diversi interpellazjonijiet sabiex tħallas, Caruana baqgħet ma ħallsitx.

Illi xehdet ukoll Frances Caruana, l-intimata, li qalet illi hi bdiet tikri l-appartament f'Novembru 2015 u ftit qabel li skada l-ewwel kuntratt, ġie nieqes is-sid originali Joe Cutajar. Qalet li baqgħet fl-appartament wara li skada l-kuntratt għal sena sħiħa - sa' Novembru 2017, minkejja li ma sarx kuntratt ieħor. Qalet illi ma kenitx tħallas direttament lis-sinjura Cutajar, iżda kienet tħalli l-flus ġo envelope fuq l-għatba tas-sinjur li joqgħod fl-istess komun (referenza ghar-rikorrent Frankie Cutajar). Qalet illi qatt ma rċeviet irċevuti tal-kera, la tal-ewwel sena u lanqas tat-tieni sena, iżda kienet tirċievi irċevuti tal-kont tad-dawl u ilma tal-ewwel sena kif ukoll tal-komun. Xehdet ukoll li fuq l-ewwel kuntratt qatt ma kien hemm karta jew lista ta' affarijiet (inventarju) ta x'kien hemm fl-appartament. Fuq il-ħsarat indikati mir-rikorrenti, tgħid illi fil-bidu tal-kirja, il-bieb tal-*washing machine* kien difettuż u s-sid kien qalilha li jekk titlaq jixtru oħra u fil-fatt il-bieba spiċċat inqalgħet, iżda kienet tużaha u tinqeda biha kif kienet. Pero' fuq id-dryer ma kenitx tużaha għaliex kienet taqta' d-dawl ta' kullimkien. Fuq it-*toilet* tgħid illi kif daħlet fil-propjeta' kien hemm xaqq minn fuq s'isfel iżda hi kienet tinqeda xorta għaliex kienet tuża l-kamra tal-banju l-oħra.

Xehdet ukoll Katya Scicluna, rappreżentant minn Frank Salt, li kienet l-aġent li kienet kriet l-appartament in kwistjoni li qalet illi l-klijenti kienu marru fuq il-post magħha u li l-appartament kien fi stat tajjeb meta ġie mikri u qatt ma kien hemm ilmenti. Mistqosija jekk kienx hemm problema bil-*washing machine*, qalet illi meta daħlu l-ewwel darba, kollox kien sew. Xehdet ukoll illi r-ritratti esebiti kienu fis-sistema u mhux neċessarjament jirriflettu eżattament kif kien l-appartament dak iż-żmien meta kien mikri lill-intimati, pero' qalet illi fil-bidu tal-kirja żgur ma kienx hemm affarijiet mkissrin - bħal fannijiet, *toilet seat* u w*ashing machine*. Qalet illi ma setgħetx tgħid biċ-ċert jekk kienx hemm pużati neqsin, jew ħmieġ fuq il-fridge, purtiera nieqsa eċċ pero' qalet illi l-affarijiet zgur ma kienux mkissrin għaliex kieku kienet tiġbed l-attenzjoni tas-sid.

Xehdet ukoll Leanne Vella rappreżentant tal-Arms fuq il-kont tad-dawl u ilma, li ġie esebit fl-atti (Dok B) kif ukoll Carmen Muscat, rappreżentant tal-kumpanija GDA li xehdet fuq quotation li inħareg rigward magna tal-ħasil ġdida.

Ikkunsidra

Kont tad-dawl u ilma

Illi permezz ta’ din il-kawża, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan it-Tribunal sabiex jiddikjara l-intimata responsabili fil-konfront għal ħlas ta’ elf mija u sitta u tletin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu, rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma li hija ħalliet pendenti fil-perjodu tal-kirja, u, inoltre, li dan it-Tribunal jikundanna lill-intimata sabiex tħallas dan l-ammont.

Irriżulta mill-provi u mhux kontestat illi minn Novembru 2015 sas-17 ta' Novembru 2017 l-intimata kienet tirrisjedi gol-appartament numru 9, Ferrisina Court fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem. Dan ħareġ ċar mix-xhieda tagħha.

Illi ġie esebit kont ghal-perjodu ta’ xahrejn (29 ta’ Lulju - 29 Settembru 2017) ghall-ammont ta’ 227.87 li jkopri konsum ta' elettriku u ilma fil-perjodu meta l-intimata kienet tirrisjedi fl-appartament. Jidher ukoll illi kien hemm ammont sostanzjali ta’ arretrati ta' kontijiet preċedenti u interessi fl-ammont ta’ €909.19 li baqgħu ma tħallsux u fil-fatt ir-rikorrenti Michelina Cutajar kienet għamlet ftehim mal-ARMS sabiex tħallas dawn l-arretrati bin-nifs. (Ara Dok D).

Illi mix-xhieda tal-intimata jirriżulta illi hi kienet tħallas il-kera permezz ta’ pagament kull xahar li kienet tpoġġiħ ġo envelope u tagħmlu fuq l-għatba tas-sur Cutajar, u irċevuti tal-kera qatt ma ħadet, la tal-ewwel sena u lanqas tat-tieni sena. Dan il-ħlas mhux qed jiġi kontestat.

Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, l-intimata tgħid illi irċevuti għandha biss tal-ewwel sena u ma kellhiex irċevuti tat-tieni sena. Fix-xhieda tagħha, l-intimata donnha qiegħda taqbel illi tal-ewwel sena kienet tħallas il-kontijiet regolarment u ta’ dan kienet tirċievi irċevuti, iżda għat-tieni sena li għamlet bla kuntratt, ma kellhiex irċevuti. U fil-fatt, fix-xhieda tagħha, filwaqt illi tgħid illi ‘kera normali tajthielhom’ qatt ma tgħid illi kienet tħallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Fil-fatt, jidher illi l-intimata iddeċidiet unilateralment illi ma tibqax tħallas id-dawl u ilma.

Illi t-Tribunal m'għandux dubju li l-ammont huwa dovut mill-intimata u li dan il-konsum sar matul il-perjodu meta kienet qed tirrisjedi ġol-appartament in kwistjoni.

Ħsarat/ Danni

Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll lil dan it-Tribunal jiddikjara l-intimata unikament responsabbli għal danni kkaġunati minnha fl-istess appartament, u jillikwida d-danni sofferti, liema ammont ma jeċċedix it-tlett elef Euro (€3,000).

Illi r-rikorrenti esebiet numru ta' ritratti tal-ħsarat allegatament ikkawżati mill-intimata fil-perjodu tal-kirja, senjatament:

ħsara fil-washing-machine (bieb maqlugħ) - Dok E10

ħsara fit-toilet - Dok E10

ħsara fit-kitchen top - Dok E13

ħsara fit-toilet cabinet u basin - Dok E12

hsara fit-tumble dryer

Ir-rikorrenti esebiet ukoll numru ta' quotations illi hija ġabret sabiex jiġu rranġati jew issostitwit dawn l-oġġetti u cjoe'

Stima ta' magna tal-ħasil 7kg - għal prezz ta' €599.00 (Dok FC 2)

Stima ta' magna (spin drier) għal prezz ta' €389.00 (Dok FC 3)

Stima ta' *complete cabinet + basin* għal prezz ta' €480.00 (FC 4)

Stima għal *water closet, flushing, pump u seat cover* għal prezz ta' €220.00 (FC 5)

Stima ghal *kitchen top* għal prezz ta' €850.98.

Illi huwa prinċipju ben saput illi min jallega irid jipprova, u f'każijiet bħal dawn, fejn qed tintalab danni, r-rikorrenti għandhom d-dmir illi jressqu l-aħjar prova tad-danni li realment sofrew. Ir-rikorrenti qegħdin jitlobu ħlas ta' magna tal-ħasil ġdida u drier ġdid, allura kellhom id-dmir illi almenu jagħtu deskrizzjoni ċara tal-magni antiki (prezz, kg, ditta eċċ) u rapport minn xi ħadd tekniku fuq jekk dawn il-magni setghux jitranġaw jew le. It-Tribunal m'għandux dubju illi l-magna tal-ħasil kienet taħdem meta bdiet il-kirja u li l-bieba inqalgħet matul il-perjodu tal-kirja, u t-Tribunal jaqbel li r-rikorrenti huma intitolati għal magna li taħdem, pero' wieħed għandu japprezza wkoll illi magni għandhom 'life-span' u jekk il-magna kellha ż-żmien, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu ħlas ta' magna ġdida, iktar u iktar meta' t-Tribunal m'għandux quddiemu deskrizzjoni ċara tal-magna l-antika. Xi tip ta' kumpens pero' żgur li huwa dovut.

Għal dak li jirrigwarda t-tumble drier, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda ritratti tiegħu u lanqas ma ġabu rapport jew spjegazzjoni tal-allegat ħsara. Kulma qalu li ma kienx qed jaħdem. Skond l-intimata, dan kien jaqta' d-dawl u ma kenitx tuzah. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jispjega eżattament x'kienet il-ħsara u jekk din setgħetx titranġa. It-Tribunal mhuwiex konvint illi l-ħsara fit-tumble drier saret minħabba negliġenza da parti tal-intimata, u fin-nuqqas ta' ritratti u/ jew rapport, it-Tribunal mhuwiex ser jikkunsidra din it-talba.

Illi għal dak li jikkonċerna l-*water closet* (*toilet),* it-Tribunal m'għandux dubju illi l-ħsara saret matul il-kirja u mir-ritratt esebit, jidhirlu li dan għandu jinbidel u għalhekk din it-talba għandha tiġi akkolta fl-intier tagħha.

Illi għalkemm ir-rikorrenti ġabet stima ta' complete *cabinet and basin,* ir-ritratt esebit mhuwiex indikativ tal-allegat ħsara li qegħdin jilmentaw fuqu. It-Tribunal għandu quddiemu ritratt ta' sink li fih pum maqlugħ (E12) u dan żgur ma jiġġustifikax it-talba għal ħlas ta' €480.00 għal *cabinet* u *basin* kompluti.

Illi għal dak li jirrigwarda l-*marble top* u għar-ritratti oħra esebiti (fannijiet miksurin, siġġu mkisser, purtieri u pużati neqsin), it-Tribunal jidhilru li hawn ukoll ir-rikorrenti għandhom raġun.

Għalhekk, għal dak li jirrigwarda ħlas ta' danni, it-Tribunal jidhirlu li għandu jillikwida dan il-ħas, *arbitrio bono viri* fl-ammont ta' elf u tmien mitt Euro (€1,800).

Għal dawn il-motivi jaqta' u jiddeċiedi illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti, jiddikjara lill-intimata responsabbli għal danni versu r-rikorrenti, jillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' elfejn disa' mija sitta u tletin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€2,936.86) kwantu għal elf mija sitta u tletin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€1,136.86) rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma; u kwantu għal elf u tmien mitt Euro (€1,800) rappreżentanti ħsarat/ danni kkawżati fil-fond imsemmi, u konsegwentement tikkundanna l-intimata Frances Caruana li tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn disa' mija sitta u tletin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€2,936.86). Bl-ispejjes kontra l-istess l-intimata.

(ft) Michela Spiteri

Gudikant

(ft) Daniel Sacco

Deputat Registratur

Vera Kopja

Ghar-Registratur

Dr Michela Spiteri LL.D.
Ġudikatur

Daniel Sacco
Deputat Reġistratur