MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-18 ta' Frar, 2011

Talba Numru. 453/2009

Gaetano Mangion (K.I. 311051M)
vs
Joan Agius (K.I. 357568M)

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba tal-attur ghall-kundanna tal-konvenuta ghall-hlas ta’ elf u sebgha u disghin ewro u tlettax-il centezmu (€1,097.13) arretrati ta’ kera dovuta skont ftehim u spejjez ta’ dawl u ilma u dan wara li jitnaqqas d-depozitu *in linea* ta’ garanzija li sar mill-inkwilina skont klawzola (8) tal-ftehim ta’ kera.

Illi permezz ta’ skrittura privata, tal-5 ta’ Awissu, 2007 (Dok ‘A’), il-konvenuta kriet minghand l-attur, appartament gewwa Marsaskala u dan versu l-kera mensili ta’ mija u tletin liri Maltin (LM130), ta’ dak iz-zmien, u cioe’ tliet mija u tnejn ewro u tnejn u tmenin centezmu (€302.82). L-

initmata kellha ukoll thallas l-ispejjez tad-dawl u ilma. Illi matul il-kors tal-kirja, l-intimata talbet li tigi rilokata ghal fond iehor f'Marsaskala, proprjeta' ta' l-attur, dejjem taht l-istess kundizzjonijiet tal-ftehim tal-5 ta' Awissu, 2007.

Illi wara li l-attur dahal f'hafna spejjez sabiex jakkommoda lill-konvenuta, din telqet mill-fond mikri wara ftit jiem u ma osservatx il-ftehim tal-kera billi ma hallsitx il-kera ghall-kumplament tat-terminu miftiehem u lanqas ma hallset il-kontijiet tad-dawl u ilma;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali pprezentata mill-attur nhar il-20 ta' Mejju, 2008 u bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali, kontra l-konvenuta li minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta fejn qalet li t-talbiet attrici huma kompletament infondati stante li l-ftehim tas-7 ta' Awissu, 2007 gie rexiss b'talba tal-attur stess u l-kirja l-gdida saret biss bil-fomm. Il-kirja gdida ma jispecifikax il-kundizzjonijiet tal-kirja antika. Illi fejn jidhlu l-kontijiet tad-dawl u ilma, kien l-attur li naqas li jaghti lill-konvenuta rendikont tal-konsum stante li kien hemm meter wiehed ghaz-zewg appartamenti.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Ra l-affidavit u sema' x-xhieda ta' Gaetano Mangion u Joan Agius.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi tal-attur jirrizulta li fl-4 ta' Awissu, 2007 huwa kera lill-konvenuta appartament numru wiehed (1) fi blokk imsejjah 'Ramla Flats' fi Triq Gidwet, Marsaskala tramite is-socjeta' mmobiljari Dhalia (Real Estate Agency) u saret skrittura privata ffirmata miz-zewg partijiet. Illi l-kera kienet saret ghal sitt (6) xhur ghal tliet mija u tnejn ewro u tnejn u

tmenin centezmu (€302.82) fix-xahar. Illi wara xahrejn li kienet qieghda tokkupa l-fond il-konvenuta avvicinat lill-attur u qaltlu li hija ma kienetx kuntenta bin-nies li kienu jokkupaw l-istess binja. L-attur offrilha li hija tirriloka f'appartament iehor gewwa Triq Btiehi, f'Marsaskala. Wara li kienet ratu, l-konvenuta accettat li tirriloka. Illi l-appartament l-iehor li huwa kien offrilha kien gdid u sabiex jakkomoda lill-konvenuta kien sahansitra ordna *air conditioning unit* u sodda doppja kif xtaqet il-konvenuta. L-attur qal illi bi qbil bejniethom, il-partijiet komplew jimxu bl-istess kundizzjonijiet li kienu ftiehmu dwarhom u cioe' tkompli bit-terminu li kien kurrenti. Illi kull ma kellu jinbidel kien l-indirizz. Illi ftit granet wara li hija kienet irrilokat fl-appartament il-gdid hija abbandunat il-kirja. Illi l-attur kien lanqas ghadu dahhal l-*air conditioning unit* u s-sodda li huwa kien ordna apposta ghaliha. Illi meta hija telqet mill-appartament fejn ma kienetx kuntenta, hija kienet lahqet hallset biss ghal xahrejn. Illi l-attur kien ghad jonqsu li jithallas mit-tielet xahar 'l quddiem, kif ukoll il-kont tad-dawl u ilma li kienet ikkunsmat fl-appartament ta' Triq Gidwet u li ma kienetx hallset. Illi b'kollox l-attur huwa dovut kirja ta' erba' xhur dejjem skont il-ftehim maqbul bejniethom u ezebit *a fol.* 2 in atti. L-attur qal ukoll illi wara li abbandunat il-kirja, l-konvenuta kienet qaltlu li ser thallas l-arretrati kif ukoll l-kontijiet pendenti. Illi b'kollox il-konvenuta kellha thallsu elf, mitejn u hdax-il ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€1211.27) ghall-kera u mija u disghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€190.22), ghall-kont tad-dawl u ilma. It-Tribunal jirrileva li fil-bidu tal-kirja, l-attur kien zamm depozitu ta' tliet mija u zewg ewro u tnejn u tmenin centezmu (€302.82), skont il-klawzola 8 tal-iskrittura, li l-attur naqqas u ghalhekk jirrizulta s-somma fl-ammont ta'elf tmienja u disghin ewro u sebgha u sittin centezmu (€1098.67) ghalkemm it-talba hija ghal elf sebgha u disghin ewro u tlettax-il centezmu (€1097.13).

It-Tribunal ra l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet datat 4 ta' Awissu, 2007. Ikkonferma li l-kirja kienet ghal sitt (6) xhur u kellha tintemm fl-4 ta' Frar, 2008, bi hlas ta' mija u tletin liri Maltin (LM130), ta' dak iz-zmien, fix-xahar u cioe' tliet mija u zewg ewro u tnejn u tmenin centezmu

(€302.82). Illi fost kundizzjonijiet vari, l-partijiet ftehmu li l-inkwilina kellha thallas ghas-servizzi li kellha installati fil-fond.

Ili skont klawzola 17, tal-ftehim lokatizzju, fil-kaz li l-inkwilna kellha titlaq minn Malta qabel it-terminu tal-kirja, hija kellha d-dritt li tittermina dan il-ftehim billi taghti pre-avviz ta' xahar fil-kaz. Izda, biss fil-kaz illi hija kellha titlaq minn Malta. It-Tribunal huwa sodisfatt illi ma kienx hemm qbil ghall-terminazzjoni tal-kirja ghal ragunijiet ohra. Ghaldaqstant, il-kirja kienet ghal sitt xhur shah.

Illi skont il-konvenuta qalet illi huwa minnu li hija kienet kriet fond f'Marsaskala f'Awissu, tal-2007 izda kien l-attur li kien avvicinaha sabiex tirriloka fit-tieni fond. Illi ftit jiem wara kienet marret tara dan l-appartament flimkien mas-sieheb taghha u accettaw li jidhlu fl-appartament il-gdid. Qalet li peress illi l-fond kellu indirizz gdid hija xtaqet illi jsir ftehim gdid. Illi wara jumejn li kienet dahlet fil-fond kienet cemplet lill-attur u qaltlu li hija kienet ha tittermina l-kirja u qaltlu sabiex izomm id-depozitu tal-kirja ta' mija u tlein liri Maltin (LM130) setghu jkopru l-kontijiet tad-dawl u ilma. Qalet illi hija qatt ma qablet mal-qari u l-ammont fil-kont izda xorta wahda ghazlet li thallilu l-ammont shih tad-deposit li hija kienet hallset fil-bidu tal-kirja. Qalet ukoll illi hija kienet hallset ghat-tielet xahar u m'huwiex minnu li hija ma kienetx hallsitu ghax-xahar ta' Ottubru, 2007.

Illi in kontro-ezami, l-konvenuta qalet illi hija ma kienetx hassitha komda tabita fl-ewwel appartament ghaliex kienu gew il-Pulizija fl-appartament ta' tahta u l-ambjent ma kienx jghodd ghaliha. Qalet ukoll illi kien l-attur li ried li jirrilokaha.

Jirrizulta lit-Tribunal, li skont dokument GM2, *a fol.* 15, il-kont tad-dawl u l-ilma kien ghal perjodu bejn l-4 ta' Awissu, 2007 sat-30 ta' Ottubru, 2007, li b'kollox dan il-kont jammonta ghal mija u disghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€190.22). It-Tribunal ezamina dawn il-kontijiet tal-konsum tad-dawl u l-ilma u ra li l-kont ezebit in atti jaqbel perfettament mal-meter tal-attur ghall-istess konsum tad-dawl u l-ilma. Izda sema' ukoll illi dan kien

sub-meter u allura diviz ma’ terzi persuni. L-attur stqarr illi dan il-meter kien ghal fond li kienet tokkupa l-konvenuta u ghal fond iehor okkupat biss fi tmiem il-gimgha. Ra’ u sema’ li l-attur halla l-kont kif kien ghaliex ma kienx iccargja lill-konvenuta ghal hames t’ijiem soggorn fit-tieni appartament u ghalhekk dak il-kont kien qed jaghmel tajjeb ghal hames t’ijiem fil-fond l-iehor.

It-Tribunal, ra li jezistu zewg verzjonijiet differenti dwar ir-rilokazzjoni. It-Tribunal wara li sema’ l-provi kollha, huwa konvint illi r-rilokazzjoni kienet fuq insistenza tal-konvenuta u mhux fuq insistenza tal-attur u t-Tribunal m’ghandux ghalfejn ma jemminx il-verzjoni tal-attur. Illi rigward il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-attur ma kienx zamm kont tal-konsum tad-dawl u l-ilma ghal hames t’ijiem fil-fond il-gdid. Illi kien minnu li l-meter fl-ewwwel appartament kien diviz ma’ terzi persuni izda l-attur kien ha akkont ta’ dan u minflok iccargjaha hames t’ijiem dawl u ilma huwa ipproduca l-kont shih tad-dawl u l-ilma. Illi dan il-kont tad-dawl u l-ilma kien jintuza minn terzi persuni fi tmiem il-gimgha biss u ntqal mill-attur li l-kontijiet ta’ din it-terza persuna kien jigi ghal circa sitta u erbghin ewro (€46) fix-xahar ghaliex id-dawl u l-ilma kien jigi kkunsmat biss fi tmiem il-gimgha. Izda t-Tribunal b’sens ta’ gustizzja w ekwita’ ma jhossx illi l-attur ipprova li l-konsum tad-dawl u l-ilma sar fil-maggor parti tieghu mill-konvenuta u ghaldaqstant *arbitrio boni viri* qieghed jirriduci dik il-parti tat-talba bin-nofs.

It-Tribunal ra l-argumentazzjoni tal-konvenuta fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha izda huwa tal-fehma li bejn il-partijeit ma kienx hemm rexissjoni tal-ftehim lokattiv. Huwa pacifiku li r-rexissjoni ta’ ftehim ghandu jsir bil-miktub u mhux bil-fomm. Illi fil-kaz in ezami, t-Tribunal huwa sodisfatt illi qatt ma kien hemm rexissjoni tal-iskrittura privata u r-rilokazzjoni saret bil-kunsens tal-konvenuta. Illi, ghaldaqstant, il-ftehim *in vigore* baqa’ dak li gie iffirmat bejn il-partijiet fl-4 ta’ Awissu, 2007. It-Tribunal ma rax illi kien hemmx talba formali min-naha tal-konvenuta ghar-rexissjoni u ghaldaqsnat tali argumentazzjoni ma treggix. Illi ghandu jinghad ukoll illi

kieku ma kienx hemm qbil dwar ir-rilokazzjoni min-naha tal-konventa hija ma kelliex ghalfejn tirriloka.

Illi t-Tribunal huwa sodisfatt illi meta l-konvenuta talbet li tigi rilokata u accettat il-fond l-iehor, il-partijiet ftehmu li kollox kien ha jibqa’ kif kien. Li kieku kien hemm qbil dwar ir-rexissjoni, zgur illi l-attur kien jinsisti ghal ftehim bil-miktub. Illi mill-provi rrizulta car illi bejn il-partijiet kien hemm kontinwazzjoni tal-istess kirja, izda tbiddel biss l-indirizz tal-fond. Ghalhekk, il-konvenuta baqghet marbuta bl-istes kundizzjonijiet ta’ l-istess ftehim.

Illi t-Tribunal ra li l-konvenuta allegat li hija hallset ghat-tielet xahar, izda t-Tribunal ma rax prova ta’ dan il-hlas. Illi l-principju ta’ min jallega jrid jipprova, fil-kaz tal-konvenuta ma sarx. Hija qalet illi kienet thallas *cash* u ma kienx jaghtiha rcevuta. Ghat-Tribunal dan m’huwiex bizzejjed.

It-Tribunal m’ghandux dubbju li l-partijiet kienu qablu li r-rilokazzjoni baghet kontinwazzjoni tal-istess ftehim ta’ kera ffirmat nhar il-4 ta’ Awuisssu, 2007 taht l-istess kunidizzjonijiet. Illi hija l-fehma tat-Tribunal li kieku l-attur ftiehem illi l-ftehim li kien hemm bejniethom kien qieghed jigi rexiss ma kienx ha jidhol fi spejjez ulterjuri sabiex jakkomoda lill-konvenuta minghajr ma jgieghla tiffirma ftehim gdid. Il-konvenuta accettat li tkun rilokata f’appartament iehor izda ghal xi raguni li tafu biss il-konvenuta iddecidiet li tabbanduna din il-kirja wara li l-attur inkorra spejjez varji dejjem sabiex jakkomoda lill-inkwilina. Illi f’dan il-kaz it-Tribunal huwa konvint mill-genwinita’ tal-attur izda ghandu dubji serji dwar il-verzjoni tal-konvenuta.

Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa konvint illi r-rilokazzjoni saret bil-kunsens tal-partijiet u saret taht l-istess kundizzjonijiet tal-ftehim lokattiv veljanti. Illi huwa minnu li l-uniku tibdil fl-iskrittura privata kellu jkun biss fl-indirizz u ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-konvenuta hija debitrici lejn l-attur ghall-erba’ xhur kera. Illi dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma t-Tribunal diga esprima ruhhu u ha jirriduci l-ammont mitlub ghal din il-parti bin-nofs fis-

somma ta’ hamsa u disghin ewro u hdax-il centezmu (€95.11).

Ghar-ragunijiet imsemmija, t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talba attrici *in parte* filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur fis-somma ta’ elf u tliet ewro u sebgha u hamsin centezmu (€1003.57) bl-ispejjez u l-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez sopportati erba’ kwinti mill-konvenuta u kwint mill-attur.

< Sentenza Finali >

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