MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD**

Seduta tas-26 ta' Frar, 2013

Talba Numru. 222/2011

**Henry Fenech Azzopardi
I.D. 441244M**

Vs

**Ibrahim Tarek Mohammed
I.D 193399M**

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-3 ta' Marzu, 2011 fejn l-attur spjega illi b'kuntratt ta' lokazzjoni datat 29 ta' Novembru, 2010, l-attur kera l-fond *Flat 7, Palm Court, Tower Gate Str Msida* lill-konvenut ghal sena bil-kera ta' tlett mija u hamsin ewro (€350) fix-xahar u bil-kundizzjonjiet miftehma fl-istess kuntratt.

Illi l-konvenut bl-ebda raguni valida fil-ligi u kontra dak miftiehem fil-kuntratt ittermina l-kirja u ma hallasx izjed kera, kif lanqas ma hallas id-dawl u ilma, sehmu mill-hlas

tal-partijiet komuni tal-blokk u hsara li kkaguna fil-mobbli ta’ l-appartament.
Illi l-ammont dovut mill-konvenut huwa dak li ghandu jigi likwidat minn dan it-Tribunal prevja dikjarazzjoni jekk ikun il-kaz, li l-konvenut meta ttermina l-kera kiser il-kundizzjonijiet ta’ l-istess kirja u dik kienet minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Jigi dikjarat illi l-ammont dovut ma jeccedix is-somma ta’ tlett elef erbgha mija u tlieta u disghin ewro (€3493). Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Sekwestru pprezentat kontestwalment u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Il-konvenut wara li gie debitament notifikat ipprezenta risposta fit-30 ta’ Marzu, 2011 fejn eccepixxa illi l-kuntratt ta’ lokazzjoni gie terminat ghal raguniiet validi skond il-ligi, u cioe peress illi wara li faqqghet ir-revoluzzjoni gewwa l-Egittu r-residenti ta’ l-appartament li ghalihom kien gie mikri kellhom necessarjament jirritornaw lura lejn pajjizjhom, l-Egittu. Barra minn hekk r-residenti ta’ l-appartament ma setghux verament igawdu l-kirja, peress illi t-television ma kienx jiffunzjona, sink tat-toilet u l-fridge kien jillikjaw, il-lift ghamel granet ma tissaportix tidhol go fih bil-hmieg u l-intiena, u l-ambjent kollu bi glied kontinwu bejn l-inkwilini l-ohra ma jtikx li tabita hemmhekk.

Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-esponent kien ftiehem ma l-attur illi jekk jigi terminat il-kuntratt huwa kellu jitlef biss id-depozitu ta’ tlett mija u hamsin ewro (€350) li hallas.

Illi wkoll bla pregudizzju gha-suespost, l-ammont reklamat huwa eccessiv ghall-ahhar.

Xehed l-attur li qal illi l-flat li kera kellu ghamara gdida. Madwar Novembru 2010 cemplet mara Bulgara biex tikri l-flat long let. Meta marret tara l-post marret ma ragel Egizzjan. Dan ir-ragel kera l-post fuq ismu fid-29 ta’ Novembru, 2010 billi ffirma l-kuntratt ta’ kirja minkejja li qal li dan il-post riedu ghal ommu.

Fit-tieni xahar tal-kirja meta wasal biex ihalla il-kera l-konvenut qal illi kien hemm problemi ta’ plumbing. L-attur ghalhekk baghat il-plumber tieghu u minkejja li ma kienx jidher li hemm problema inbidel it-toilet. Il-konvenut baqa jghidi li l-problema baqghet hemm u l-plumber rega mar u qal li kollox kien sew.

L-attur jghid illi xahrejn wara li telaq il-konvenut il-post rega nkera u ma kienhemm problemi ta’ ilma. L-attur semma diversi problemi ohra bhal dik tal-fridge u storbju barra l-flatli fuqu l-attur ma kellux kontroll.

L-attur xehed illi wara t-tieni xahar il-konvenut telaq minghajr pre avviz. Qal illi skond il-kuntratt huwa setgha jesigi l-ammont ta’ hlas ta’ kera ta’ sena pero xtaq ikun lenient mal-konvenut lu ftiehem illi jmur jara f’liema stat kien flat. Filfatt dan sab il-kcina mahruqa u l-attur jghid ghalhekk illi fir-rigward tad-depozitu dan mhuwiex dovut lura peress illi l-konvenut ma ghamilx sena shiha. Ftehmu ghalhekk illi l-konvenut ihallas il-kont tad-dawl u l-ispejjez tal-kcina. Wara li ngieb kont tad-dawl irrangat u maqsum skond kemm kien imissu jhallas il-konvenut, l-istess konvenut semma ghal-ewwel darba illi l-kont ghandu jinqata mid-depozitu. Dan ma giex accettat u l-partijet spiccaw il-Qorti- L-attur xehed illi qed jitlob l-ammont ta’ kera ghal xahrejn, kif ukoll l-ammont ta’ differenza ta’ bejn long let u short let u cioe ta’ hamsa u ghoxrin ewro (€25) ghal ghaxar xhur.

L-attur fit-8 ta’ Novembru 2011 pprezenta nota ta’ riduzzjoni li permezz taghha naqqas l-ammont ghal elf hames mija u tmienja u sittin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€1,568.55).

Xehdet Doreen Borg prodotta mill-attur u qalet illi huma krew il-flat lil Tarek Mohammed ghal perjodu ta’ sena . Spjegat illi meta l-flat jinkera long let ir-rata tal-kera tkun rata baxxa izjed minn short let. Il-konvenut pero telaq wara xehrejn kirja. Din ix-xhud spjegat illi l-konvenut halla diversi spejjez warajh per ezempju kontijiet tad-dawl u ilma, manutenzjoni tal-common areas, kif ukoll danni fil-kcina.

In kontroezami x-xhud qalet illi huma kienu tawh il-kuntratt qabel ma gie ffirmat sabiex ikun jista jarah. Qalet ukoll illi hi qatt ma semghet lil konvenut jghid illi l-flat riedu ghal huh. Qalet ukoll illi l-konvenut dejjem tkellem fuq perjodu ta' sena.

Meta xehed il-konvenut kkonferma kif martu kienet rat il-flat u imbaghad marru jarawh flimkien. Qal illi l-ftehim kien dak ta' kirja qasira ghal sitt xhur pero fuq il-kuntratt inkiteb sena u meta gibed l-attenzjoni tas-sid dan qallu li dak kien kuntratt standard u jekk ried jitlaq qabel allura setgha imma kien jitlef id-depozitu. Il-konvenut jghid illi kien jaf illi ghal l-kirja ghal short lets kienet ta' erbgha mitt ewro (€400) mentri ghal long lets kienet ghal tlett mija u hamsin ewro (€350). Minkejja dan ma spjegax kif ftiehem ghal short let fi prezz ta' long let. Qal ukoll illi hu ma nsistiex li l-kliem ghal sena jinbidlu fil-kliem ghal sitt xhur peress illi hu ilu Malta u l-post fejn joqghod ilu erbatax il sena u sab illi ftehim verbali dejjem inzamm. Il-konvenut xehed illi kif appena ffirma l-kuntratt cempel lil huh biex jinfurmah li ffirma u huh qallu biddel l-idea u ma riedx jikrieh iktar imma meta nforma b'dan lis-sid dan ma riedx jirritorna lura t-tlett mija u hamsin ewro (€350) peress illi qal li d-deal kienet saret. Minkejja dan kollu l-flat ittiehed imma wara hmistax il gurnata li ommu u huh kienu ilhom joqghodu hemm, kien hemm hafna storbjuu glied minn flat iehor u cemplu lis-sid li qalilhom biex imorru ghand il-pulizija. Imbaghad inqalet il-problema tal-lift li dam mahmug ghal ghaxart ijiem shah. Semma wkoll il-problema tal-leakage tal-ilma mit-toilet. Pero r-raguni li ommu u huh hargu mill-flat keinet ir-revoluzzjoni fl-Egittu.

B'dan kienu nfurmaw lil sid il-post li kien qalilhom li kien kollox sew u ftehmu sabiex is-sid jigi jara l-flat. Meta ltaqghu s-sid ma setax isib parking u kienet telghet il-partner tieghu li qaltlu kollox sew u li kull ma kien fadal kien li jithallas il-kont tad-dawlu ilma. Pero meta talbuh erbgha mija u hamsin ewro (€450) ghal xahrejn qalilhom li ma setax ikun li l-kont tela daqshekk imma mbaghad induna li kien hemm zball u wara kienu talbuh mija u

tmienja u sittin ewro (€168). Minkejja dan il-fhehim wara gimgha s-sid talbu jhallas tal-kcina.

Spjega wkoll illi s-sid kien zbaljat meta qal li ra hafna nies joqghodu fil-flat ghaliex hu u huh kienu jkunu ma ommu.

Xehdet ukoll Anna Zahareiba li hija l-partner tal-konvenut ghal dawn l-ahhar hdax il sena. Spjegat illi l-flat rieduh ghal omm il-konvenut u ghal huh. Qalet illi kellhom problema jekk il-post jehduhx ghal sena jew sitt xhur. Is-sid qalilhom illi ma kinitx problema, l-kuntratt isir fuq sena ghax kien standard imma jekk riedu jitilqu qabel kienu jitilfu d-depozit u daqshekk. Spjegat il-problemai li nqalghu fil-flat pero filfatt kienu telqu minhabba r-revoluzzjoni ghaliex ommu kellha tmur lura.

Din ix-xhud ikkonfermat dak li qal il-konvenut dwar il-partner tas-sid li marret tara l-flat u tigbor ic-cwievet . Kienet qaltilhom li kollox sew u tathom il-kont tad-dawl u ilma li kien gholi hafna ghal xahrejn. Malli gie rrangat il-kont u nizel ghal mija u tmienja u sittin ewro (€168) huma rcevew ittra mill-Qorti.

It-Tribunal jikkunsidra illi meta saret il-kirja permezz ta' kuntratt il-perjodu tal-kirja kien dak ta' sena u jekk l-inkwilin jitlaq qabel minhabba 'force majeure' allura jghati xahar notice u l-kirja tispicca wara dak ix-xahar.

Fir-rigward tat-talbiet tal-attur l-unika prova li ngiebet kienet il-kuntratt tal-kirja pero ma ngiebet le-ebda prova ohra jew dokumenti dwar il-kontjiet ta' dawl u ilmajew spejjez ohra ta' hsarat fil-flat. Ghalhekk din it-talba ghal-spejjez ma gietx ippruvata.

Min-naha tieghu il-konvenut ma gabx provi lanqas dwar dak li qal dwar ommu u huh, lanqas per ezempju pprezenta xi dokumenti li juru meta giet ommu u meta telqet.

Min-naha l-ohra fix-xhieda tieghu l-attur jidher illi hu lanqas qed jitlob kera ta' sena u xehed illi f-flat inkera xahrejn wara li telaq il-konvenut.

Ghalhekk it-Tribunal iqis iili jkun gust illi l-konvenut ihallas il-kera mitiehem ta’ tlett mija u hamsin ewro (€350) ghax-xahrejn li dan il-flat kien battal u dan minbarra d-depozitu li diga thallas lill-atturu li kien miftiehem li jintilef jekk l-inkwilin jitlaq qabel sena.

Ghal dawn il-motivi it-Tribunal jaqta u jiddecidi billi jikkundanna l-intimat ihallas lill-attur is-somma ta’ sebgha mitt ewro (€700) bhala kera ta’ xahrejn bl-imghax legali dekorribli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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