MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2015

Talba Numru. 483/2013

Francis Cachia Caruana
ID No.278471-M

vs

Johanna Mac Rae
ID No.496266-M

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur talab illi l-konvenuta ghandha tigi kkundannata thallsu dak l-ammont likwidat minn dan it-Tribunal u 'lli f'kull kaz ma jeccedix il-kompetenza tieghu rapprezentanti kontijiet ta' dawl u ilma dovuti mill-konvenuta lill-attur in konnessjoni ma' l-okkupazzjoni taghha tal-fond 83, Flat 4, Howard Street, Sliema, proprjeta' tal-attur kif ukoll kumpens ghal hsarat ikkagunati fl-istess fond matul l-okkupazzjoni tal-istess.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata ta' dan l-avviz.

Ra r-risposta tal-konvenuta, li permezz taghha eccepiet illi; (i) Fl-ewwel lok li l-attur naqas milli jindika l-ammont minnu mitlub u ghaldaqstant ma jistax jippretendi imghaxijiet fuq l-istess; (ii) Fit-tieni lok, kwalunkwe ammont mitlub mill-attur jinsab kontestat mill-esponenti u dan in vista tal-fatt li tali ammont ma jirriflettix il-konsum attwali da parti tal-konvenuta u/jew ir-rati li talvolta kienu jkunu applikabbli fir-rigward tal-uzu relattiv kieku gew gustament applikabbli fil-konfront tal-konvenuta ir-rati residenzjali applikabbli fil-kaz taghha u liema rati l-attur naqas, ai fini tieghu, milli jrendi applikabbli fil-konfront tal-istess konvenuta; (iii) Fit-tielet lok, illi ma jezisti l-ebda kumpens x'jigi likwidat ghal hsarat u dan ghaliex il-konvenuta ma wettqet l-ebda hsarat fil-post salv ghal *wear and tear* normali li jirrizulta matul l-okkupazzjoni u l-abitazzjoni ta' fond; (iv) Fir-raba' lok, illi konsegwentement lanqas ma ghandha l-esponenti tigi ritenuta responsabbli sabiex thallas l-ispejjez ta' din il-procedura li ghandhom jigu interament sopportati mill-istess attur.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi l-attur iddikjara 'lli in forza ta' skrittura ta' lokazzjoni li saret mal-konvenuta, datata 6 ta' Ottubru 2010, l-istess konvenuta kriet appartament minghand l-attur, u dan ghall-perjodu ta' sena (a fol.14 tal-atti). Illi dan il-fond huwa fl-indirizz 83, Flat 4, Howard Street, Sliema. Illi meta din il-kirja skadiet, din giet estiza mill-gdid, u dan versu l-istess pattijiet u kundizzjonijiet. Illi l-ftehim bejn il-partijiet kien fis-sens illi l-konvenuta kellha thallas ghall-konsum tas-servizz ta' dawl u ilma, u fil-fatt kienet qed twettaq hlas mensili ta' mitt ewro (€100) akkont tal-kontijiet, liema ammont eventwalment zdied bi qbil bejn il-partijiet ghal mija u hamsin ewro (€150) fix-xahar, u sussegwentement ghal mitejn ewro (€200) fix-xahar. Illi l-attur iddikjara 'lli s-servizz baqa' rregistrat f'ismu, izda l-kontijiet kienu jintbaghtu fl-appartament mikri lill-konvenuta, u ghalkemm tali kont kien indirizzat lill-attur, hu awtorizza lill-istess konvenuta sabiex tibda tiftahhom. Illi ddikjara wkoll illi l-konvenuta kienet thallas regolarment kemm il-kera kif ukoll il-pagamenti rateali hawn fuq imsemmija in rigward il-konsum tas-servizz ta' dawl u ilma – salv ghal xi perjodu qasir meta l-konvenuta avzat lill-attur li ma setghetx thallas, u mbaghad regghet bdiet thallas regolarment; madanakollu, eventwalment, f'Awwissu, 2013, il-konvenuta avzat lill-attur illi xtaqet twaqqaf il-kirja, u

baghtet avviz f’dan is-sens (a fol.17 tal-atti). Illi l-attur ghalhekk talab lill-konvenuta li jiltaqghu sabiex jittiehed il-qari tal-meters tad-dawl u ilma sabiex il-konvenuta thallas dak dovut; izda l-konvenuta rrifjutat li dan isir. Eventwalment il-partijiet iltaqghu, u l-attur nnota wkoll illi l-banju fil-kamra tal-banju f’dan l-appartament kien garrab xi hsara. Illi permezz ta’ din il-kawza, l-attur qed jitlob hlas tas-somma ta’ elf sitt mitt ewro u tnax-il centezmu (€1,600.12c) rapprezentanti arretrati tal-konsum ta’ dawl u ilma, u in kwantu ghal tliet mija tlieta u ghoxrin ewro (€323) in rigward spejjez sabiex jigi mibdul il-banju.

Illi l-konvenuta u zewgha, li krew l-appartament in kwistjoni minghand l-attur, iddikjaraw illi huma kienu jinsabu preokkupati ‘lli l-kontijiet tal-konsum ta’ dawl u ilma kienu qeghdin ikunu gholjin, u fl-2012 kienu avvicinaw lill-attur sabiex jistasqsuh dwar jekk setghux jibbenefikaw minn xi skema sabiex tali kontijiet jigu sussidjati, gialadarba kienu qed jghixu bhala familja f’dan l-appartament. Illi l-konvenuta ddikjarat illi l-attur qalilha li ma kien hemm ebda skemi applikabbli ghas-sitwazzjoni taghhom. Illi minkejja f’dan, il-konvenuta ghamlet xi ricerka, u rrizultalha ‘lli kienu jezistu zewg rati li jistabilixxu tariffi differenti, u cioe’ dawk tat-tip *residential* u *domestic*. Illi mill-istharrig li ghamlet l-istess konvenuta rrizultalha ‘lli hi kienet qed thallas bir-rata ta’ *domestic* li kienet oghla mir-rata *residential,* u dan ghaliex meta bdiet tikri l-fond in kwistjoni minghand l-attur, dan tal-ahhar naqas milli jinforma lill-entita’ koncernata ‘lli kienu qed jghixu hames-(5) persuni fil-fond mikri mill-istess attur. Illi minn stharrig li l-konvenuta ghamlet mal-ARMS, irrizulta ‘lli in bazi tal-konsum li kien sar minnhom bhala familja tul il-perjodu li l-fond in kwistjoni dam mikri lilhom, l-kontijiet ghall-hlas tas-servizz kienu jkun ferm inqas minn dak dovut minnhom kemm-il darba l-attur kien informa lill-entita’ koncernata ‘lli kienu qed jghixu hames-(5) persuni fl-appartament in kwistjoni. Illi ghalhekk il-konvenuta u zewgha hassew illi l-attur kien qarraq bihom, u kien ghalhekk illi talbu li l-ftehim ta’ lokazzjoni jigi terminat qabel iz-zmien miftiehem. Illi oltre dan,

huma jsostnu ‘lli m’ghandhomx jigu tenuti li jhallsu ghall-kontijiet li ghadhom pendenti, ghaliex kemm-il darba gew irregistrati bhala inkwilini fil-fond in kwistjoni, allura l-kontijiet kienu jkunu ferm irhas. Illi dwar il-hsara fil-banju lmentata mill-attur, il-konvenuta ddikjarat illi l-banju kien garrab ftit hsara minhabba li tpogga heater tal-gas qrib tieghu; illi l-konvenuta ghamlet xi tentattivi sabiex tirrimedja din il-hsara, li madanakollu, hija biss kosmetika. Illi hi ddikjarat illi m’ghandhix tigi kostretta li taghmel tajjeb ghal din il-hsara ghaliex din il-hsara

ghandha tigi meqjusa bhala *wear and tear*, oltre 'lli fil-fehma taghha, m'hemmx il-htiega 'lli jinbidel il-banju, u ghalhekk m'hix mehtiega l-ispiza indikata mill-attur.

Illi xehed ir-rapprezentant tal-ARMS, li spjega d-differenza bejn it-tariffi applikabbli ghall-proprjetajiet li jkollhom is-servizz tad-dawl u ilma rregistrat bhala *domestic* jew *residential,* u ddikjara wkoll illi kwalunkwe tibdil fir-registrazzjoni tas-servizz - inkluz f'dak li jirrigwarda n-numru ta' persuni li jkunu rregistrati li qed jghixu fi proprjeta' - jkun jehtieg il-kunsens u approvazzjoni tal-persuna f'isem min ikun irregistrat is-servizz. Illi l-istess rapprezentant spjega wkoll illi residenti jistghu jkunu intitolati wkoll ghal riduzzjoni fil-kontijiet jekk tkun applikabli l-*eco reduction*, u dan f'kaz illi jigu sodisfatti diversi kriterji, kif jirrizultaw minn Dok.'X5' in atti. Illi kkonferma 'lli s-servizz relattiv ghall-appartament in kwistjoni kien, u baqa' irregestrat f'isem l-attur, inkluz tul il-perjodu lokatizzju in kwistjoni, u ddikjara 'lli sabiex isir tibdil fir-registrazzjoni tas-servizz minn *domestic* ghal *residential*, jkun mehtieg illi tigi sottomessa Formola 'H', illi trid tkun iffirmata wkoll mill-persuna f'isem min ikun irregistrat is-servizz. Illi spjega dwar ir-rati u tariffi applikabbli ghall-iskema *residential,* li huma irhas minn dawk tal-iskema *domestic,* u jvarjaw ukoll mit-tariffi kummercjali, li madanakollu, dawn tal-ahhar m' humiex applikabbli ghall-kaz in ezami. Illi kkonferma wkoll illi l-istess attur ghandu diversi proprjetajiet ohra rregistrati f'ismu, u li r-rati applikabbli ghalihom, b'mod partikolari sa Awwissu 2013, kien taht l-iskema *domestic*.

Ikkunsidra,

Illi l-konvenuta tikkontendi 'lli l-kontijiet tas-servizzi gravanti l-appartament mikri lilha mill-attur m'ghandhomx jithallsu minnha, ghaliex tali kontijiet huma gholjin konsegwenza tan-nuqqas tal-attur li jinforma lill-entita' koncernata 'lli l-konvenuta u l-familja taghha kienu ser jibdew jirrisjedu fl-appartament in kwistjoni meta gie ffirmat il-ftehim ta' kera. Illi l-konvenuta tikkontendi 'lli l-attur qarraq biha, ghaliex meta hi talbitu informazzjoni f'dan ir-rigward, u aktar specifikament jekk kienitx eligibbli ghal xi tip ta' sussidju fuq il-kontijiet tas-servizzi, hu qalilha li le. Illi mix-xhieda li nghatat mill-partijiet irrizulta 'lli l-partijiet kontendenti waslu fi ftehim verbali 'lli l-hlas mensili li l-konvenuta kienet qed twettaq versu

l-kontijiet tas-servizzi jizdied minn mitt ewro (€100) fix-xahar ghal mija u hamsin ewro (€150) fix-xahar, u eventwalment ghal mitejn ewro (€200) fix-xahar. Illi dan l-istat ta’ fatt, maghdud mal-fatt illi l-konvenuta kienet bdiet tara l-kontijiet mibghuta fl-indirizz taghha, u li nnotat li kienu gholjin hafna, wassal lill-esponenti sabiex tindaga dwar jekk tali kontijiet kienux korretti. Illi inizzjalment il-konvenuta staqsiet u talbet informazzjoni lill-attur, li qalilha li ma kien jaf bl-ebda skema, izda eventwalment ghamlet stharrig hi personalment mal-entita’ koncernata. Kien f’dan l-istadju ‘lli rrizultalha ‘lli kemm-il darba hi u l-familja taghha gew irregistrati bhala l-okkupanti tal-appartament in kwistjoni, allura kienu jibbenefikaw minn rata u tariffa aktar favorevoli. Illi mid-deposizzjoni li nghatat mill-konvenuta ma jirrizultax daqstant car meta saret taf b’din l-informazzjoni, izda jidher illi l-konvenuta bdiet tiftah hi l-kontijiet li bdiet tircievi f’xi zmien wara Frar, 2012, u eventwalment informat lill-attur illi kienet ser tigi terminata l-kirja f’Awwissu, 2013. Illi din l-informazzjoni giet a konoxxenza taghha *man mano* tul il-perjodu msemmi.

Illi l-attur, da parti tieghu, jikkontendi ‘lli hu ma kienx jaf illi kien hemm din id-differenza fir-rati u tariffi skond liema skema tkun applikabbli, u li sar jaf dwar dan meta gie informat mill-konvenuta; illi tant huwa hekk, illi f’dan l-istess zmien, issottometta l-applikazzjoni relattiva mal-entita’ koncernata sabiex ikun jista’ jibbenefika minn din ir-rata aktar favorevoli ghalih innifsu fil-post ta’ abitazzjoni tieghu. Illi minkejja ‘lli l-konvenuta tikkontendi ‘lli l-attur qarraq biha meta ma gharrafhix dwar din l-iskema, u li kien nuqqas tal-istess attur li ma rregistrahomx mal-entita’ koncernata bhala l-okkupanti tal-appartament meta huma bdew jikur l-fond in kwistjoni, tali allegazzjoni ma gietx sodisfacentement ippruvata, u dan ghaliex jidher illi lanqas l-attur ma kien jaf dwar dawn id-diversi tariffi applikabbli ghal postijiet ta’ abitazzjoni. Illi lanqas ma ngabet ebda prova mill-konvenuta ‘lli f’xi zmien qabel Awwissu, 2013 hi talbet lill-attur sabiex jirregistra lilha u l-familja taghha bhala l-okkupanti tal-appartament in kwistjoni, u li dan irrifjuta jew ma kkoperax. Illi lanqas ma rrizulta ‘lli l-attur seta’ bbenefika b’xi mod minn dan in-nuqqas ta’ registrazzjoni tal-konvenuta bhala okkupanta tal-appartament.

Illi ghalhekk, u tenut kont tal-fatt illi l-attur qed jitlob hlas ghall-kontijiet tas-servizzi gravanti l-appartament mikri lill-konvenuta, ghall-perjodu li dan kien okkupat minnha u l-familja taghha, u tenut kont illi ai termini tal-klawsola numru tnejn (2) tal-iskrittura ta’ lokazzjoni datata 6 ta’ Ottubru, 2010 tali kontijiet tas-servizzi kellhom jithallsu mill-konvenuta, allura tali obbligu huwa wiehed kontrattwali, u l-konvenuta kienet tenuta li zzomm mieghu u

tosservah. Madanakollu, t-Tribunal huwa tal-fehma 'lli seta' kien hemm ukoll nuqqas da parti tal-attur illi, meta ntalab informazzjoni minghand il-konvenuta dwar jekk setghetx tibbenefika minn xi tnaqqis fil-kontijiet tas-servizzi, hu naqas milli jaghmel l-indagini u stharrig mehtieg, li kien iwasslu ghall-informazzjoni li finalment giet a konoxxenza taghha l-konvenuta. Illi dan partikolarment fid-dawl tal-fatt illi rrizulta 'lli l-istess attur huwa proprjetarju ta' diversi postijiet li huma mikrija lil terzi, u li allura ghandu jkun ta' ghajnuna ghal persuni li jitolbuh informazzjoni meta dawn ikunu qed jikru proprjeta' minghandu. Illi huwa finalment fl-interess ukoll tal-istess attur illi jkun konsapevoli tad-diversi aspetti relatati ma' kera ta' proprjeta'. Illi ghalhekk, fic-cirkostanzi, u in bazi ta' ekwita', it-Tribunal ser jghaddi sabiex jillikwida l-ammont dovut mill-konvenuta, rapprezentanti il-hlas dovut minnha ghall-kontijiet tas-servizzi, fl-ammont ta' tmien mitt ewro u sitt centezmi (€800.06c), u cioe' nofs l-ammont mitlub mill-attur ammontanti ghal elf u sitt mitt ewro u tnax-il centezmu (€1,600.12c), filwaqt illi n-nofs l-iehor, u cioe' tmien mitt ewro u sitt centezmi (€800.06c), ghandhom jigu sopportati mill-istess attur.

Illi in rigward il-hsara li giet ikkawzata fil-banju fl-appartament in kwistjoni, irrizulta 'lli din giet ikkawzata minhabba nuqqas ta' attenzjoni da parti tar-ragel tal-konvenuta, li *ex admissis* iddikjara 'lli kien dahhal heater tal-gas fil-kamra tal-banju, u dan kien qrib wisq tal-banju u parti minnu nhall. Illi ghalkemm huwa minnu 'lli inkwilin m'ghandhux jigi tenut illi jghamel tajjeb ghal dik il-hsara li tista' tirrizulta minn uzu regolari tal-oggetti li jkunu fil-fond mikri lilu, meqjus bhala *fair wear and tear*, madanakollu l-hsara lmentata mill-attur hija konsegwenza ta' nuqqas ta' attenzjoni u negligenza da parti tar-ragel tal-konvenuta, liema episodju anke seta' kellu konsegwenzi aktar gravi. Illi kif gie spjegat mill-attur u minn Michael Agius, li rrilaxxja l-istima relattiva ghall-ispejjez tat-tiswija (Dok.'X' a fol.40), tali spejjez huma limitati ghat-tibdil tal-banju u xi madum tal-madwar, u dan tenut kont tal-fatt illi minhabba t-tip ta' materjal ta' dan il-banju, dan ma jissewwix, allura necessarjament irid jinbidel. Illi ghalhekk it-Tribunal ser jghaddi sabiex jilqa' din il-parti tat-talba tal-attur ghal-hlas tas-somma ta' tliet mija, tlieta u ghoxrin ewro (€323), rapprezentanti spejjez sabiex jigi mibdul il-banju fl-appartament in kwistjoni.

Illi ghalhekk l-ammont kumplessiv dovut mill-konvenuta lill-attur jammonta ghal elf, mija tlieta u ghoxrin ewro u sitt centezmi (€1,123.06c), li minnhom ghandu jitnaqqas l-ammont ta' hames mija u hamsin ewro (€550) li l-attur ikkonferma li ghad ghandu fil-pussess tieghu bhala flus li kienu thallsu mill-konvenuta in linea ta' depozitu meta dahal fis-sehh il-ftehim

ta’ lokazzjoni. Illi dan l-ammont ta’ hames mija u hamsin ewro (€550) ghandu jigi ritenut mill-istess attur, filwaqt illi l-konvenuta ghandha thallas lill-attur il-bilanc, ammontanti ghal hames mija, tlieta u sebghin ewro u sitt centezmi (€573.06c).

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, jilqa’ t-talba tal-attur u jordna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta’ elf, mija tlieta u ghoxrin ewro u sitt centezmi (€1,123.06c), b’dan illi l-attur ‘gia ghandu fil-pussess tieghu s-somma ta’ hames mija u hamsin ewro (€550.00), u ghalhekk din is-sentenza hija ezegwibbli fil-konfront tal-konvenuta biss in rigward il-bilanc, u cioe’ l-ammont ta’ hames mija tlieta u sebghin ewro u sitt centezmi (€573.06c), u dan ghal ragunijiet spjegati fil-korp ta’ din is-sentenza, bl-imghax fuq dan il-bilanc mid-data tal-prezenti.

L-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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