FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 17 ta' Dicembru, 2015

Talba Nru: 172/2015/VG

Charles FENECH u Maria FENECH

Vs

Raymond CINI

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-12 ta' Marzu, 2015** u li permezz taghha talbu lill-intimat jhallashom is-somma ta' elf u hmistax-il euro u hamsa u sebghin centezmi ta' euro [€1,015.75c] u dan wara li ppremettew hekk:

> Tikkundanna lil intimat ihallas is-somma ta' elf u hmistax-il euro u hamsa u sebghin centezmu (€1,075.75) rappresentanti hsara li l-intimat ghamel fil-fond proprjeta ta' l-atturi liema fond kien mikri lilu permezz ta' kuntratt ta' kera datat 1 ta' Settembru, 2013 u arretrati ta' dawl u ilma.

U dan minkejja diversi interpellazzjonijiet ghal hlas l-intimat baqa inadempjenti.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta kontra l-intimat ngunt in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimat minnu pprezentata fis-16 ta' April, 2015 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimat mhux responsabbli ghall-ebda hsarat fil-fond de quo u lanqas ma huwa responsabbli ghal ebda arretrati ta' dawl jew ilma stante illi ma kienx hemm pendenzi.

2) Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba tar-rikorrenti hija wahda ezagerata.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ra l-verbal tad-29 ta' Ottubru, 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas, minghand l-intimat, tas-somma ta' elf u hmistax-il euro u hamsa u sebghin centezmi ta' euro [€1,015.75c] rappresentanti hsarat li l-intimat ghamel fil-fond proprjeta

ta' l-atturi liema fond kien mikri lilu permezz ta' kuntratt ta' kera datat 1 ta' Settembru, 2013 u kif ukoll arretrati ta' dawl u ilma.

2. L-intimat laqa' ghal din it-talba tar-rikorrenti billi qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hu mhux responsabbli ghall-ebda hsarat fil-fond de quo u lanqas ma huwa responsabbli ghal ebda arretrati ta' dawl jew ilma stante illi ma kienx hemm pendenzi meta telaq. Qal ukoll li t-talba tar-rikorrenti hija wahda ezagerata.

Ikkunsidra;

1. **Ir-rikorrenti Charles Fenech** qal li fl-1 ta' Settembru, 2013 hu u martu kienu krew il-fond Charmar, Triq tal-Milord, Bidnija, limiti tal-Mosta lill-intimat. Qal li ghal bidu l-affarijiet kienu sejrin sew izda imbaghad wara qisu sitt xhur hu u martu bdew jindunaw li d-dar kienet qed tigi traskurata sakemm imbaghad f'April, 2014 kien cempillu l-intimat u infurmah li huma kienu ser jaghmlu l-ahhar xahar fil-kera u wara jitilqu. Madwar gimgha wara din it-telefonata l-intimat telaq min dan il-fond u meta r-rikorrenti ra li hu u familtu ma baqghux jghixu hemm, talbu c-cavetta. L-intimat pero irrifjuta li jaghmel dan. Sussegwentement, gimgha qabel l-ahhar ta' Mejju, 2014 l-intimat kien qalilhom li kien ser jatihom ic-cavetta tal-fond u fil-fatt hu u martu kienu marru jiltaqaw mieghu biex jaraw li l-fond u ta' go fih kienu sew. Kompla jghid li malli dahlu huma fil-fond "*bil-kemm gharafna li dak il-post kien taghna*" (fol. 11). Qal li l-ewwel kamra kienet mizbugha hamra filwaqt li l-kcina kienet mizbugha blu. Qal li huwa ma kienx ta permess lill-intimat biex jaghmel dan. Kompla jghid li "*L-ghamara tal-kamra tas-sodda kienet kollha migrufa u meta nehhejna l-lozor ta' fuq is-saqqu irrejalizzajna illi dak is-saqqu ma kienx l-istess saqqu li konna ghamilna ahna. Tant hu hekk illi s-saqqu kien izghar min kemm suppost. Niftakar illi anke is-sodod kienu maqsumin jigifieri il-bazi tas-sodod kienu bil-hsara ghax kienu maqsumin min-nofs. Il-pompa tal-washing machine ma kienetx tahdem lanqas. Iktar minn hekk niftakar illi l-hadida tal-mghodija, it-toaster, purtieri, tapiti, bozoz u anke c-cilindru tal-gas ma kienux hemm jigifieri*

kienu neqsin u dan ghax Raymond Cini kien hadhom mieghu" (fol. 11). Huwa mar jaghmel rapport l-Ghassa tal-Pulizija u l-intimat spicca rritorna lura "*s-saqqijiet, il-hadida tal-mghodija, it-toaster ghalkemm din ma kienetx tahdem*" (fol. 11). Zied ighid li anke cappetti tal-bibien sabu mkissra u l-hgiega tal-coffee table ma kienitx l-istess bhal ma kien hemm qabel.

Ghar-rigward tal-hsarat fl-ghamara, l-intimat kien hallas l-ispejjez sabiex din tissewwa. L-ispejjez biex jiehdu l-ghamara ghand il-mastrudaxxa u lura hallashom ir-rikorrenti. Anke it-tibjid ha hsiebu l-intimat izda, kompla jghid ir-rikorrenti, anke hawn reggha ghamel il-hsara u dan billi cappas ix-xambrelli u z-zebgha ma setatx tinqala. Kompla qal li minkejja li kienu ftehmu li l-intimat kellu jbajjad il-post kollu, huwa halla l-washroom u l-ispare bedroom barra.

Hsara ohra, kompla jghid ir-rikorrenti kien dwar il-bieb tal-bejt. L-intimat kien qata toqba fil-bieb tal-hadid sabiex ikun jista jghaddi l-kelb ghal fuq il-bejt minnha. Sostna li dan il-bieb baqa ma ssewwiex u kellu jsewwieh hu bi spiza ta' €155. Il-hgiega tal-*coffee table* swiet €27, ic-cappetti €12.50c, it-*toaster* €19.50, tnax-il bozza €19.92 u €5 f'batteries. Kellu jixtri pompa li swiet €68. Qal li kien hemm kont pendenti tad-dawl fl-ammont ta' €276. Zied li huwa ma kellhux kopja tar-ricevuta tz-zebgha. Talab ukoll xahar kera u dan peress li l-fond ma setax jinkera ghal zmien xahar. Aktar qabel fl-affidavit tieghu, r-rikorrenti kien qal li huwa kien talab ic-cavetta tal-fond qabel l-ahhar ta' Mejju l-ghaliex kien sab xi nies li riedu jikruh minghandu izda mbaghad, minhabba l-hsarat li sab huwa ma setax jaghmel dan. Kellhom jixtru ukoll il-purtieri peress li dawk li kien hemm kienu gew rovinati.

In kontro-ezami huwa qabel li d-dawl tal-basement jittiehed mill-fond lokat lill-intimat. Qal li fil-basement hemm *winch* u li kieku hadmu, l-intimat zgur li kien jinduna. Huwa sahaq li qatt ma uza id-dawl tul il-perjodu li kien hemm l-intimat fil-fond lokat lilu.

2. **Mario Deguara**, qal li xogholu huwa ta' mastrudaxxa u li r-rikorrenti huma klijenti tieghu. Qal li huwa ghamel xi xoghol fl-ghamara gewwa appartament proprjeta tar-rikorrenti. Zied ighid li kien hemm grif fil-kamra tas-sodda, hsarat mal-bibien, u mejda mkissra. Ghal dawn ix-xogholijiet kien hallsu l-intimat. Qal li "*l-intimat kien ammetta mieghi illi kien hu li ghamel dawn il-hsarat u li allura kellu jhallashom hu*" (fol. 25). Sussegwentement, kompla jghid ix-xhud, u wara li kien ghamel dawn ix-xogholijiet ta' riparazzjoni, "*regghu bghatu ghalija r-rikorrenti u komplejna niskopru li kien hemm aktar hsarat*" (fol. 26). Fost dawn il-hsarat kien hemm ic-cappetti tal-gwardarobba li kienu spiccaw u cappetti tal-bibien ta' gewwa. Mistoqsi ghala ma talabx lill-intimat sabiex ihallsu ghal dawn ix-xogholijiet addizzjonali li skoprew, huwa qal li lil intimat huwa kien rah l-ewwel darba u min dak in-nhar l-hemm ma kienx reggha rah.

   In kontro-ezami huwa kien qal li kien hemm xi affarijiet li hargu wara li kienu ltaqaw fil-post hu, r-rikorrenti Charles Fenech u l-intimat. Qal ukoll li qabel ma kien dahal l-intimat f'dan il-fond, "*jiena kont dort l-ghamara u meta mbaghad telaq Raymond rajt illi kienu saru xi xogholijiet fuq l-ghamara differenti minn dak li kont ghamilt jiena*" (fol. 45). Huwa qal li apparti l-€200 li kien ghaddielu l-intimat kien hemm madwar mija u hamsin euro (€150) fi spejjez extra. Dan kien ghax-xoghol u l-materjal.

3. **Ir-rikorrenti Mary Fenech** filwaqt li kkonfermat l-affidavit ta' zewgha esebiet diversi ritratti u anke ricevuta ghaz-zebgha li huma kienu xtraw biex jizbghu l-fond wara li kien telaq l-intimat. Din ir-ricevuta kienet fl-ammont ta' €44. Qalet li l-intimat kien anke ghamel xi trinek fil-hajt sabiex ikun jista jzid il-*points* u dan minghajr ma kien talab il-kunsens taghha jew ta' zewgha. Minhabba dan ix-xoghol li kien ghamel l-intimat fil-fond proprjeta taghhom, huma kellhom jinkarigaw *electrician* u dan sabiex jirranga x-xoghol li kien sar mill-istess intimat li ma kienx skond is-sengha u l-arti.

   In kontro-ezami hija qalet li hi u l-intimat kienu ghamlu lista ta' affarijiet li kellhom jittrangaw minnu. Din kienet saret wara li l-intimat kien iddecieda li

jitlaq mill-fond lokat. Biex ghamlu din il-lista, hija, flimkien mal-intimat kienu daru dawra mal-fond kollu. Qalet ukoll li "*mal-intimat konna wasalna fi ftehim illi huwa jtina mija u tmenin Ewro (€180) ghar-rigward tal-hsarat illi kellhom isiru mill-mastrudaxxa taghna l-intimat hallas dak minnu dovut*" (fol. 40). Qalet li d-diffetti li minnhom qeghdin jilmentaw issa minnhom hi u zewgha hargu wara, meta bdew jaqghalaw l-affarijiet. Mill-lista li kienu ftehmu dwarha, kompliet tghid ir-rikorrenti kien sar kollox u li kull ma kien ghad fadal kien li jithallas il-kont tad-dawl u l-ilma u li jittranga l-bieb tal-bejt. Mistoqsija l-ghala ma kienux tnizzlu l-bozzoz fil-lista li kienu ghamlu, r-rikorrenti qalet li "*dawn ma nizzilnihomx fuq din il-karta l-ghaliex meta tidhol go kamra jekk ma tixghelx id-dawl mhux ser tinduna bihom*" (fol. 40). Sahqet li c-cappetti ma kienux tnizzlu ghax ma qaghditx toqghod iddur bir-reqqa l-affarijiet kollha izda rat dak li setat tara. Ghar-rigward tal-purtieri, hija qalet li l-intimat kien biddel il-parti ta' wara taghhom u allura ma jistghux jintuzaw aktar. Kien madwar tlett gimghat wara li kien telaq l-intimat li huma regghu krew dan il-fond.

Ghar-rigward tal-garaxx ossia basement li hemm tal-fond lokat lill-intimat, ir-rikorrenti qalet li ma kienx hemm meter tad-dawl u li huma kienu jiehdu d-dawl ghalih mill-fond lokat. Pero qalet li huma dan il-basement ma uzawhx kemm kien ilu jghix fil-fond lokat l-intimat. Sahqet li f'dan il-basement hemm affarijiet li ma juzawx. Mistoqsija jekk kienux qalu lill-intimat biex ma jitfix *switch* li kien hemm fil-fond lokat u li dan kellu t-*tape* mieghu, hija qalet hi u zewgha ma kienu qalu xejn dwar dan lill-intimat. It-*tape* kien hemm sabiex ma jinxtelghx u dan peress li "*min ikun fid-dar ma jkunx jaf li hemm il-basement mixghul u konsegwentement ikun qieghed jinhela d-dawl ghalxejn*" (fol. 41). Qalet li huma ma kienux qalu lill-intimat li l-basement kien jiehu d-dawl mid-dar.

4. **L-intimat** beda biex qal li l-ghamara li kien fih l-appartament kienet normali meta huwa dahal fih. Huwa dam jirrisjedi fih madwar tmien xhur. Stqarr li din l-ghamara kellha madwar 20 sena u dan skond ma qallu r-rikorrenti. Qal ukoll li huwa kien ha hsieb li jirranga hafna mill-affarijiet li kien hemm.

Zied li r-rikorrenti kienet tatu lista ta' 19-il oggett sabiex issewwi fil-fond lilu lokat u hekk ghamel. X'hin gie biex jitlaq, kompla jghid l-intimat, huwa rranga l-affarijiet minn jeddu sabiex izzomm il-kwiet. Kien sahansitra ta s-somma ta' €180 lill-mastrudaxxa ghax-xogholijiet li kienu mehtiega sabiex tittranga l-kamra tas-sodda. Ghar-rigward tal-purtieri, huwa qal li meta dahal fil-fond huwa kien biddilhom u l-purtieri li kien hemm kien poggiehom go gwardarobba u meta telaq huwa halla l-purtieri li kienu ghamlu. Ghat-toaster, huwa qal li kien ha tieghu u li dik proprjeta tar-rikorrenti kien hallieha hemm. B'referenza ghall-bieb tal-bejt huwa qal li kien lest li jhallas l-ispejjez (fol. 34). L-intimat qabel li "*jekk ghad hemm xi haga tad-dawl pendenti rrid inhallasha*" (fol. 34). Pero fuq dan il-punt, huwa qal li r-rikorrenti kellu *wire* niezel mill-fond mikri lilu ghal-go garaxx li kien jintuza mill-istess rikorrenti. Ghalhekk, kompla jsostni l-intimat, parti mill-konsum ghandu jaghmel tajjeb ghalih ir-rikorrenti.

Ghar-rigward tal-griff, huwa qal li kien diga hallas ghalih meta hallas dawk il-€180 lill-mastrudaxxa. B'referenza ghall-bozzoz qal li jekk hemm xi wahda maqtugha huwa lest li jhallas taghha ukoll. L-intimat imbaghad ghadda biex esebixxa diversi ritratti tal-ambjent tal-fond lilu lokat u ghadda biex jispjega wiehed wiehed x'kien ghamel fuqhom fil-fond.

Qal li madwar xahrejn wara li kien telaq minn dan il-fond, huwa kien ghaddej minn hemm u ra d-dawl fil-post kif ukoll karozza ipparkjata quddiemhu u b'hekk fehem li l-fond kien inkera mill-gdid.

In kontro-ezami huwa qal li kien hemm kamra wahda biss li ma kienitx tbajdet meta huwa telaq mill-fond u li jekk hemm xi post li kien laqghat biz-zebgha meta kien bajjad il-post dan seta facilment jitnehha. Finalment, mistoqsi dwar l-fatt li kienu cemplulu mill-Ghassa tal-Pulizija meta huwa kien telaq mill-fond, l-intimat qal li l-pulizija kienu semmewlu biss il-hsarat.

Ikkunsidra ulterjorment;

5. Illi l-intimat qal li huwa ma huwiex responsabbli ghall-ebda hsarat fil-fond lilu lokat u lanqas ma kien responsabbli ghal xi arretrati tad-dawl u ilma u dan peress li ma kienx hemm pendenzi. F'kull kaz qal li t-talba tar-rikorrenti ta' €1,015.75 hija wahda esagerata. Mix-xhieda irrizulta li l-intimat kien lest li jhallas ghal bieb tal-bejt u li "*jekk ghad hemm xi haga tad-dawl pendenti rrid inhallasha*" (fol. 34). Sussegwentement fix-xhieda tieghu qal li d-dawl tal-basement kien jiehu d-dawl mill-fond lilu lokat u ghalhekk huwa ma kellhux ghalfejn ihallas l-ammont kollu wahdu. Pero f'dan ir-rigward, l-intimat ma ressaqx provi bizzejjed biex jikkonvinci lit-Tribunal li dak li allega huwa minnu. Mill-provi t-Tribunal qieghed jifhem li s-segwenti huma l-ispejjez li qeghdin jigu reklamati mir-rikorrenti:

   i. Riparazzjoni fil-bieb tal-bejt fl-ammont ta' €155;
   ii. Hgiega tal-coffee table fl-ammont ta' €27;
   iii. Cappetti godda fl-ammont ta' €12.50c;
   iv. Toaster Gdida fl-ammont ta' €19.50c;
   v. Tnax-il bozza fl-ammont ta' €19.92c
   vi. Pompa gdida ta' l-ilma fl-ammont ta' €68;
   vii. Kont pendenti tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €276;
   viii. Zebgha €44;
   ix. Xoghol u materjal lil l-Mario Deguara fl-ammont ta' €150;
   x. Ammont ta' flus li r-rikorrenti qeghdin jitolbu talli ma setawx jikru l-fond lokat lill-intimat mal-ewwel u tax-xoghol ta' idejn ir-rikorrenti ghax-xogholijiet li kien ghamel fil-fond lokat. Id-differenza bejn l-ammonti ta' hawn fuq u l-ammont reklamat f'dawn il-proceduri u cioe l-ammont ta' €243.83c;

6. L-intimat qal ukoll li qabel ma huwa telaq mill-fond lokat, hu u r-rikorrenti Mary Fenech kienu daru dan il-fond u ghamlu lista ta' affarijiet li kellhu jaghmel. Fil-fatt gew identifikati 19-il oggett. Apparti min hekk, huwa kien hallas lill-mastrudaxxa ghal xi xogholijiet li kien ghamel dan meta huwa kien telaq fil-fond lokat. Huwa qal li ma jistax jifhem kif hargu iktar affarijiet oltre l-lista maghmula bejn il-partijiet. It-Tribunal jifhem li meta r-rikorrenti Mary Fenech u l-intimat ghamlu l-lista flimkien kien hemm xi affarijiet li thallew barra. Din mhux xi haga ta' barra min hawn. Wiehed ma jippretendiex li joqghod jixghel kull bozza u jdur bieb bieb biex jara jekk ic-cappetti humiex sew jew le. Il-probabilita hi li dawn jirrizultaw waqt li jkunu qeghdin isiru x-xogholijiet. Ghar-rigward tal-affarijiet li r-rikorrenti qal li l-

intimat kien ha u li dwarhom kien ghamel rapport lill-pulizija, l-istess intimat qal li meta kienu cemplulu l-pulizija dawn kienu semmewlu biss il-kwistjoni tal-hsarat. Kopja tar-rapport maghmul lill-pulizija baqghet qatt ma giet esebita, pero t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita minn dak li qalu r-rikorrenti. Anke dwar il-pompa ta' l-ilma u t-toaster, it-tribunal ma huwiex konvint minn dak li qal l-intimat ghar-rigward taghhom. Jirrizulta li l-intimat ma hax hsieb il-fond lilu lokat u dan huwa ikkonfermat mill-fatt li huwa hallas ghal ispejjez li kienu saru waqt li dan kien fil-pussess tieghu. Ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li t-talbiet tar-rikorrenti ghar-rigward tal-hsarat huma gustifikati.

7. L-ahhar kwistjoni li fadal hija dwar il-hlas tal-mano d'opera tar-rikorrenti u ghal fatt li huma ma setghux jikru dan il-fond immedjatament wara li l-intimat kien telaq mill-istess fond. It-Tribunal jifhem li tax-xoghol li ghamel ir-rikorrenti jrid jithallas. Kieku ma ghamlux hu, kien ikollu jqabbad lil haddiehor u kien ikollu jhallsu. Ghalhekk minn dan l-aspett huwa dovut hlas lir-rikorrenti. Dwar it-telf ta' kera, r-rikorrenti qal li l-intimat tahom ic-cavetta madwar gimgha qabel l-ahhar ta' Mejju u f'nofs Gunju krewh. Ir-rikorrenti qalu li huma diga kellhom lil xi hadd biex jidhol fil-fond u li dan ma setax jaghmluh l-ghaliex riedu jaghmlu x-xogholijiet fil-fond qabel. Anke hawn ir-rikorrenti ghandhom ragun. Kien l-obbligu tal-intimat li jirritorna lura l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u li jaghmlu tajjeb ghal hsarat li jsiru bi traskuragni taghhom u li ma jkunux saru b'*ware and tear* (fol. 15). Kieku l-intimat ha hsieb il-proprjeta lilu lokata ma kien ikun hemm xejn xi jhallas izda irrizulta li dan ma kienx. Fil-fatt qabel li jhallas ghal xi hsarat li kienu saru u dan ifisser li huwa kien traskurat u mhux responsabbli bi hwejjeg lilu lokati mir-rikorrenti. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti jisthoqq li tintlaqa.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mill-intimat, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf u hmistax-il euro u hamsa u sebghin centezmi ta' euro [€1,015.75c] bl-imghaxijiet legali jibdew jiddekorru mid-data tal-prezentata tat-Talba odjerna u cioe mit-12 ta' Marzu, 2015 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra ufficjalimaghmula a tenur tal-artikolu 166A tal-Kap. 12tal-Ligijiet ta' Malta, huma a kariku tal-intimat.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Alan Zerafa
Deputat Registratur