FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 2 ta' Mejju, 2017

Talba Nru: 544/2016 PM1

Claudio Perossa
(Passaport Taljan AR3528294)

Vs

Ottilia Attard
(ID Nru. 280065(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-tmintax (18) ta' Novembru, 2016 illi permezz tieghu l-attur talab ir-rifuzjoni tas-somma minnu mhallsa fuq il-kuntratt ta' kera

datat 18 ta' Settembru, 2014 (Dok. CP01 anness mal-avviz) liema somma l-konvenuta kienet qed tirrfjuta li tirrifondi.

Ra r-risposta tal-intimat datata tletin (30) ta' Novembru, 2016 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet li t-talba ghandha tigi michuda peress li l-garanzija imsemmija ntuzat biex jithallas konsum ta' dawl u ilma, arretrati ta' kera u tiswijiet li kellhom isiru fil-hanut mikri "The Admiral" f'San Pawl il-Bahar, salv eccezjonijiet ohrajn li ma tressqux b-ispejjez kontra l-attur.

Sema x-xhieda tal-attur u bintu Alessia Perossa u kif ukoll ix-xhieda tal-konvenuta, ta' Ruben Bonnici, Claudine Peresso, Melvyn Coe u Al Leaney.

Ha konjizzjoni tad-dokumenti ezebiti mix-xhieda rispettivi.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqin mill-partijiet rispettivi.

Ikkunsidra c-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi il-kontestazzjoni bejn il-partijiet tirrigwardja essenzjalment dwar jekk ghandhiex topera tpacija bejn id-djun allegatament dovuti miz-zewg partijiet rispettivi lil xulxin. L-attur jippretendi r-rifuzjoni tad-depozitu maghmul minnu fuq il-kuntratt ta' kera datat 18 ta' Settembru, 2014 (Dok. CP01 anness mal-avviz odjern) filwaqt li l-konvenuta teccepixxi li tali ammont mhuwiex dovut in vista ta'

(i) hlasijiet ta' kera u
(ii) kontijiet tad-dawl u ilma dovuti mill-istess attur u
(iii) danni sofferti minnha rapprezentanti hsara allegatament kagunata fil-fond lokat waqt il-perijodu ta' lokatizzju.

Ghal tali eccezzjoni l-attur iwiegeb li, in linea mal-principju regolatorju kontenut fl-art. 992 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ('*pacta sunt servanda*'), it-tpacija setghet '*se mai*'

topera biss b'referenza ghall-kontijiet tad-dawl u l-ilma u dana peress li d-depozitu kien intiz sabiex jiggarantixxi tali pagamenti biss.

Illi f'dan ir-rigward jinsab deciz li:

"*It-tpacija hija meqjusa mil-ligi bhala wahda mill-modi kif tispicca obbligazzjoni. It-tpacija ssehh meta tnejn min-nies ikunu debituri lejn xulxin, u ssehh bis-sahha tal-ligi nnifisha wkoll jekk minghajr l-gharfien tad-debituri nfushom, b'mod li hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed joqtlu 'l xulxin safejn ikunu ndaqs. Huwa siewi li wiehed izomm quddiem ghajnejh li, fit-tpacija, iz-zewgt idjun ma jigux estinti mid-data tas-sentenza b'effett ta' l-istess, izda mill-mument tal-koezistenza taghhom (ex tunc), automatikament, b'effett tal-Ligi.*

It-tpacija tista' titqies bhala hlas reciproku li jitfi z-zewg obbligazzjonijiet (jekk ikunu ndaqs) fl-istess waqt. Jekk kreditu wiehed ikun akbar mill-iehor, it-tpacija ssehh sal-ammont tal-anqas wiehed u l-obbligazzjoni tibqa' skond kemm l-akbar kreditu jkun jisboq 'il dak li jkun icken;

<u>Il-ligi taghna taghraf zewg ghamliet ta' tpacija: dik ex lege u dik konvenzjonali,</u> *li ma toqghodx ghar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha.* ***<u>Biex tista' ssehh it-tpacija legali jehtieg jintwera li (a) jkun hemm zewg djun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux tal-istess gies jew valur), (b) li jirreferu ghal tnejn min-nies li huma debitur u kreditur reciprokament ta' xulxin, (c) li jkunu omogenji (jigifieri, jkollhom bhala oggett il-hlas ta' flus jew haga ohra fungibbli); (d) li jkunu likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla tahbit kbir u jkunu certi wkoll f'dik li hija kwantita'; u (e) li d-djun ikunu dovuti jew jistghu jintalbu</u>***." (**Cassar Perit Vincent Noe Vs Debono Nicholas Sive Lino Et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili mit-22 ta' Marzu, 2005 – enfazi tat-Tribunal).

Jinsab deciz ukoll li:

"*L-eccezzjoni ta' tpacija fiha nnfisha tammonta ghall-ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut, biss ma ghandux jithallas ghax huwa pacut minn ammont iehor dovut mill-kreditur.*

<u>Ma jistax ikun hemm kompensazzjoni meta z-zewg debiti ma jkunux likwidi u esigibbli.</u> *U ghalkemm il-likwidita ta' zewg krediti m'hix estrem essenzjali ghall-kompensazzjoni gudizzjali, b'danakollu, meta l-likwidazzjoni tal-kreditu dedott b'kompensazzjoni mhux facli u ma tistax issir malajr, din il-kompensazzjoni m'ghandhiex tigi facilment accettata mit-tribunali.*" (**Mifsud Felix Noe Vs Camilleri Fava Joseph Noe** deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2002 – enfazi tat-Tribunal).

Illi ghaldaqstant minn dan kollu jsegwi li:

(a) It-tpacija bejn id-depozitu imhallas fuq il-kuntratt ta' kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma mhux imhallsin mill-istess attur topera bhala tpacija konvenzjonali tenut kont li d-depozitu sehh proprju in garanzija ta' tali pagamenti. Dan ifisser illi l-konvenuta kienet intitolata taqta' minn tali garanzija il-kontijiet mhux imhallsin mill-istess attur proprju bis-sahha tal-istess skrittura ta' kera.

(b) Madanakollu dan ma jeskludix t-tpacija li ssehh 'ex lege', f'kaz li jsehhu l-kundizzjonijiet indikati hawn fuq, fir-rigward ta' somom dovuti mil-partijiet lejn xulxin. Sabiex tkun tista' ssehh tali tpacija huwa mehtieg illi, fost ohrajn, id-debitu ikun wiehed cert u likwidu u li jista' jintalab.

Illi issa fil-kaz in ezami huwa car li mis-somma originarjament pattwita bhala depozitu in garanzija (ossija elfejn euro (€2000)), l-attur hallas biss elf u tmin mitt euro (€1800) u dan huwa effettivament l-ammont mitlub lura minnu permezz tal-kawza odjerna. Madanakollu minkejja li f'dawn il-proceduri huwa xehed li, sa fejn jaf hu huwa dejjem hallas l-ammonti dovuti minnu (ara f'dan is-sens il-kontro-ezami tieghu fis-seduta tat-13 ta' Jannar, 2017), permezz tal-ittra legali datata 2 ta' Frar, 2016 (Dok. OA4), l-ammont

mitlub minnu hemmhekk kien dak izghar ta' Eur1644.05. Il-konvenut ma setax jispjega kif it-talba tieghu tindika dan l-ammont partikulari. Dan jaghti kredibilita` lit-tezi tal-konvenuta li almenu l-ahhar ammont dovut mill-konvenut fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u ilma ma kienx thallas mill-attur. F'dan ir-rigward jidher ukoll li kien hemm ftehim li din is-somma tinqata' mid-depozitu. Hekk giet li operat ruhha t-tpacija konvenzjonali.

Illi fir-rigward tal-arretrati ta' kera, ghal darb'ohra minkejja dak li xehed l-istess attur fis-sens illi sa fejn jaf hu huwa hallas kollox, jirrizulta car mill-ittra legali datata 2 ta' Frar, 2016 li l-konvenuta kienet diga` qed tippretendi l-hlas tal-ahhar xahar kera – riferibbli ghax-xahar ta' Jannar u bi twegiba ghal dan, l-ittra legali tipprovdi li l-ammont ta' kera ma jistghux jinqatghu mid-depozitu ghar-ragunijiet li jinghadu hemmhekk (u mhux lid an l-ammont thallas). Maghdud dan mal-fatt li l-istess attur jammetti li huwa zamm il-hanut sat-18 ta' Jannar, 2016 (kontro-ezami li sar waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar, 2017), necessarjament iwassal lit-Tribunal ghall-konvinciment li ma thallsitx kera ghax-xahar ta' Jannar, 2016 sad-data li fiha l-attur irritorna l-pussess tal-hanut. Tenut kont li skont l-iskrittura il-kera pattwita kienet dik ta' hamsa u tletin euro (€35) kuljum (inkluzi Hdud u festi), l-attur baqa' ma hallasx lill-konvenuta is-somma ta' sitt mija u tletin euro (€630) (35 X 18) rapprezentanti kera ghal dawn il-jiem. Skont il-kazistika surreferita, bis-sahha tal-eccezzjoni ta' tpacija, xejn ma josta li dan l-ammont jigi kumpensat ukoll mad-depozitu dovut mill-konvenuta lill-attur u b'hekk tigi li operat ruhha t-tpacija 'ex lege'.

Illi fir-rigward tad-danni sofferti mill-konvenuta it-Tribunal jinnota li l-konvenuta ma prezentat l-ebda ircevuta a sostenn tad-danni allegatament imgarrbin minnha u f'dan ir-rigward lanqas ma ressqet ritratti tal-istess jew xi prova ohra li b'xi mod tikkonferma l-valur ta' tali hsara salv li. Skont l-istess xhieda taghha hija nefqet madwar tlett mitt euro sabiex sewwiet din il-hsara (€300). Lilhinn mid-dizgwid bejn il-partijiet (anki jekk l-istess attur jikkonferma li kien hemm xi hsarat x'jigu riparati minnu fil-fond), it-Tribunal jista' jistrieh fuq ix-xhieda ta' Melvin Coe, l-estate agent tal-proprjeta', li jqabell il-kundizzjoni tal-fond meta hadu f'idejh Perosso mal-kundizzjoni li fiha rritornah u jikkonferma li: "*I recall that on termination of the lease certain electricity switches had*

been taken out, fittings were also removed and taken out, a sink was missing, toilets were not in a state to be used because they were leaking. I also recall that there were certain holes in the ceiling which had not been repaired.") It-Tribunal isib li s-somma ta' tlett mitt euro (€300) indikata mill-konvenuta sabiex tissewwa din il-hsara certament m'hijiex eccessiva tenut kont tal-estent tal-hsara pruvat tramite din ix-xhieda ta' Melvin Coe. Ghaldaqstant tenut kont tal-fatt li din is-somma tista' wkoll tigi facilment likwidata, wkoll f'dan ir-rigward tista' topera t-tpacija 'ex lege'.

Illi dan iwassal li l-konvenuta hija debitrici tal-attur fis-somma ta' €1644.05 (kif ammess mill-istess attur) neqsin is-somma ta' €630 rapprezentanti kera dovuta ghal Jannar, 2016 u neqsin is-somma ulterjuri ta' tlett mitt euro (€300) rapprezentanti hsara sofferta mill-istess konvenuta fil-fond lokat u cioe` ghas-somma bilancjali ta' €714.15.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt li jilqa' limitament it-talbiet attrici u wkoll l-eccezzjoni imressqa mill-konvenuta sakemm kompatibbli mas-surreferit, jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-istess attur is-somma ta' seba' mija u erbatax-il euro u hmistax-il centezmu (€714.15), bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza. Tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, l-ispejjez jigu sopportati b'mod ugwali bejn il-partijiet.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur