MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
RAPHAEL FENECH ADAMI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2010

Talba Numru. 956/2008

San Martin Estates Limited (C- 8345)

vs

Kristine Bonnici ID-79569M

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fid-19 ta' Dicembru 2008, fejn intalab sabiex il-konvenuta tigi kkundannata thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' €1,929.36 (elf, disa' mija u disgha u ghoxrin ewro u sitta u tletin centezmu) rapprezentanti kwantu ghal €931.74 bhala zewg skadenzi ta' kera fuq il-fond Tal-Gholja limiti ta' San Pawl il-Bahar ai termini ta skrittura privata ta' lokazzjoni datata 18 ta' Ottubruu 2004 (Dok A) u kwantu ghal €997.62 bhala kont tal-konsum tad-dawl u ta l-ilma fuq l-istess fond sat-30 ta' April 2007 id-data meta giet terminata l-istess kirja.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali prezentata ai termini tal-artikolu 166A Kap 12 tal-Ligijiet ta‘ Malta datata 29 ta’ Lulju 2008 u tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment ma dan l-avviz kontra l-konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta datata 16 ta’ Frar fejn mhux biss ikkontestat it-talba attrici ghax ma kellha thallas xejn izda sahansitra kienet l-istess socjeta attrici debitrici lejha kif pretiz f’kontro-talba prezentata kontestwalment mal-istess risposta u fliema procedura talbet sabiex is-socjeta attrici tigi kkundannata thallasha dik is-somma li tigi likwidata minn dan it-Tribunal rapprezentanti refuzjoni ta’ garanzija pekunjarja mhallsa fuq il-precitat kuntratt ta’ lokazzjoni u kif ukoll refuzjoni ta’ ammonti mhallsa mill-konvenuta ghal konsum tad-dawl u tal-ilma stante li dawn ma kienux minnha dovuta fl-intier taghhom.

Ra r-risposta tas-socjeta attrici ghal kontro-talba tal-konvenuta datata 5 ta’ Marzu 2009 fejn ikkontestat l-istess peress illi ma kienx minnu li huma kkagunaw xi danni lill-istess konvenuta.

Bl-ispejjes.

Ezamina l-provi prodotti inkluz id-dokumenti esebiti.

Sema t-trattazzjoni orali maghmula mill-abbli difensuri tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra.

Illi permezz ta’ nota datata 26 ta’ Gunju 2009, is-socjeta attrici pprezentat rendikont rigwardanti l-arretrati ta’ kera dovuta li qed jintalbu fl-odjerna procedura. Jidher anke mix-xhieda ta’ Chris Cachia prodott mill-konvenut li dan l-ammont ta’ kera ma hux qed jigi per se kontestat. Anzi in kontro-ezami jikkonferma li l-ahhar zewg skadenzi ta’ kera fil-fatt ma thallsux kif jidher f’dan ir-rendikont a fol 23 tal-process.

Ix-xhud Carol Cassar prodott mis-socjeta attrici jikkonferma li kien hemm relazzjoni ta' natura lokatizzja bejn il-kontendenti ai termini ta' skrittura privata datata 18 ta' Ottubru 2004 esebita a fol 3 et seq tal-process. Jispjega li l-istess socjeta qed tippretendi hlas ta' l-ahhar xahrejn kera li baqghu ma thallsux cioe dawk tax-xhur ta' Marzu u April 2007 oltre s-somma ta' €997.62 bhala kont tad-dawl u tal-ilma riferibbilment ghal konsum sa mill-bidu tal-kirja sakemm intemmet. Jispjega li f'dan il-kumpless hemm sistema fejn impjegat jiehu r-'readings' partikolari ta' kull 'unit' kul tliet xhur mis-'sub-meter' relattiv. Meta l-post gie ivvakat, ufficcjal tas-socjeta attrici hadmet il-kont relattiv tad-dawl u ta' l-ilma fuq readings li nghatawlha minn Chris Cachia li kien is-sieheb tal-konvenuta. Ighid ukoll li tul il-kors tal-kirja il-konvenuta gieli hallset xi whud minn dawn il-kontijiet u fl-ebda stadju qatt ma lmentat maghhom dwar ir-rati utilizzati. Dan ix-xhud esebixxa l-istatement relattiv tad-dawl u ta' l-ilma markat Dok CC. In kontro-ezami huwa jinnega li qatt kellhom xi complaints minn inkwilini ohra minnhabba nuqqas ta' servizz il-ghaliex il-konvenuta kienet ghalqet il-'meter' taghha meta kienet imsiefra ghalkemm kellhom 'complaint' dwar li ma kellhomx ilma izda meta mar it-'technician' sab li kollox kien f'postu. Jikkonfrema wkoll li meta Chris Cachia s-sieheb tal-konvenuta kien bghat email sabiex javza lis-socjeta attrici bit-terminazzjoni tal-kirja, huwa kien bghat ukoll ir-'readings' tad-dawl u ta' l-ilma u l-kont relattiv inhadem appuntu fuq dawn ir-'readings', pero l-kont baqa ma thallasx ghalkemm fid-29 ta Awissu 2007 kien bghat messagg fis-sens "*Will try to make next payment late next weeks*". Jaghlaq dan ix-xhud billi jghid li l-ahhar pagament akkont imhallas mill-konvenuta ghad-dawl u ilma kien dak tas-16 ta' Frar 2007.

Il-konvenuta ipprezentat l-affidavit ta' Walter Zammit in sostenn tal-argument taghha li l-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma ma kienux affidabbli. Fil-fatt dan ix-xhud hekk jafferma u jghid li kienu saru diversi ilmenti mis-sidien dwar dan u darba minnhom is-socjeta attrici kien bghat lavrant biex jiccekkja is-sistema pero s-suspetti hemm baqghu. It-Tribunal jinnota pero li jekk wiehed jara r-

‘readings’ u l-kontijiet relattivi tad-dawl u tal-ilma sew tal-konvenuta u sew ta’ dan ix-xhud Walter Zammit kif murija fuq Dok AV1 jirrizulta li dawn ma huma xejn ezagerati u ftit li xejn hemm differenza bejn kont u iehor.

Jigi notat ukoll li l-konvenuta baqghet ma xehditx u minnflok xehed is-sieheb taghha Chris Cachia. Jigi rilevat ukoll illi prova wahda soddisfacenti in sostenn tal-kontro-talba lanqas ma tresqet quddiem dan it-Tribunal. Dan ix-xhud filwaqt li jikkonferma li l-kont tal-arretrati tal-kera kienu dovuta ghax ma thallsux u filwaqt li jikkonferma wkoll li hallew il-bilanc indikat mis-socjeta attrici fuq il-kontijiet tas-servizzi, ikompli jispjega pero li dawn ma thallsux il-ghaliex il-konvenuta kienet qed tippretendi xi forma ta’ tpacija mal-ammont ta’ refuzjoni li hija qed titlob li tithallas ghal flus zejda jew ingustifikati li allegatament hallset fuq dawk is-servizzi. Il-konvenuta mhux biss pero naqset li tressaq provi konvincenti dwar tali allegat hlas ta’ kontijiet ezagerati izda wiehed ma jistax jifhem kif hija baqghet thallas akkont dawn il-kontijiet tul il-kwazi tliet snin li damet hemm u halliet biss ghall-ahhar li tressaq tali lamentela. Ma hux spjegat lanqas kif allura nonostante tali allegata lamentela xorta wahda kienet ippromettiet tramite s-sieheb taghha li l-kontijiet kienu ser jithallsu. Jispjega wkoll li ghalkemm kien intbghat ‘plumber’ sabiex jivverifika l-ilment taghhom xorta wahda ma kienux konvinti li kien tranga kollox u ghalhekk jafferma li l-habiba tieghu kienet qed tirrifjuta li thallas dak li fadal mill-kontijiet tas-servizzi sabiex jaghmel tajjeb ghal kemm il-darba hallsu zejjed fis-snin kemm kienu ilhom hemm. Pero madankollu jinghad li xorta wahda l-konvenuta baqghet ma gabietx prova wahda li l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kienu fil-fatt skorretti, prova li kienet tinkombi fuqha peress li l-allegazzjoni relattiva kienet qed issir minnha.

It-Tribunal innota wkoll li fuq il-kuntratt ta’ lokazzjoni a fol 3 et seq tal-process hemm indikat li l-konvenuta kienet hallset is-somma ta’ Lm200 biex jaghmel tajjeb ghal eventwali hsarat li setghet thalli fil-fond in kwistjoni liema ammont jidher li baqa ma giex refuz lura lilha, Ghalhekk isib gust u ekwu li dan l-ammont li jlahhaq is-somma ta’

€465.87 ghandu jinqata mill-ammont mitlub u pretiz mis-socjeta attrici f'dan il-process.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta w kif ukoll il-kontro-talba mressqa mill-istess konvenuta, kwindi jilqa t-talba attrici u kif ukoll l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta attrici fil-konfront tal-kontro-talba b'dan pero illi ghar-raguni fuq espressa qieghed jillikwida l-ammont dovut mill-konvenuta favur tas-socjeta attrici fl-ammont ta €1,463.49 (elf, erba' mija u tlieta u sittin ewro u disa' w erbghin centezmu) u konsegwentement ghalhekk jikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lis-socjeta attrici l-imsemmi ammont hekk kif likwidat fis-somma ta' €1,463.49 (elf, erba' mija u tlieta u sittin ewro u disa' w erbghin centezmu) bl-imghaxijiet legali dekorribbli mid-data tal-prezentata tal-odjern avviz u bl-ispejjes kollha ta' din l-istanza kif rikjesti kontra l-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

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