MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI**

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2011

Talba Numru. 1/2011

Grace Sacco

vs

Caroline Demoray, li b'digriet tal-4 ta' Mejju 2011, il-kunjom gie kkoregut ghal Demay

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba pprezentat fl-14 ta' Frar 2011, li jaqra hekk :-

'Peress illi l-konvenuta kienet tikri minghand l-atturi l-fond Flat 2, Triq J. Gaspard Le Merchant, Fontana, Ghawdex, li minnu hija harget f'April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) ;

U peress illi meta harget mill-imsemmi fond hija kien fadlilha thallas lill-attrici s-somma ta' elf mija u hamsa u sittin ewro u seba' u sittin centezmi (€1,165.67) fi hlas ta' kontijiet tad-dawl u ilma, liema kontijiet huma maqsumin quantu ghal seba' mija u seba' u sebghin ewro u sbatax-il

centezmi (€777.17) sa Ottubru tas-sena elfejn u disgha (2009) u quantu ghal tliet mija u tmienja u tmenin ewro u hamsin centezmu (€388.50) minn Ottubru elfejn u disgha (2009) sa April elfejn u ghaxra (2010) ;

U peress illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet ghall-hlas il-konvenuta baqghet inadempjenti ;

Tghid ghalhekk il-konvenuta l-ghaliex ma ghandhiex tigi kkundannata minn dan it-Tribunal sabiex thallas lill-attrici s-somma ta’ elf mija u hamsa u sisttin ewro u seba u sittin centezmi (€1,165.67) rapprezentanti hlasijiet dovuti ghal konsum ta’ dawl u ilma, kif fuq imsemmi ;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Settembru elfejn u ghaxra (2010), u bl-imghaxijiet skont il-ligi.’ ;

Il-konvenuta permezz tar-risposta taghha pprezentata fit-18 ta’ April 20011, eccepiet :-

‘1. Illi in kwantu ghat-talba ta’ sebgha mija u sebgha u sebghin ewro u sbatax-il centezmi (€777.17) din hija preskritta ;

2. Illi kunjom l-esponenti huwa Demay u mhux Demoray ;

3. Illi l-esponenti ma ghandha taghti l-ebda flus lill-attrici ghall-konsum tad-dawl u l-ilma stante li dan kien inkluz fil-kera ;

4. Illi l-pendenzi li kien hemm bejn il-partijiet gew solvuti meta l-esponenti ghaddiet ic-cwievet tal-fond lill-attrici u hallsitha l-ahhar pagament tal-kera tramite l-Avukat Anton Refalo ;

5. Illi t-talbiet attrici huma ghalhekk infondati fil-fatt u fid-dritt ;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.’ ;

Illi b’riferenza ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, b’digriet ta’ dan it-Tribunal tal-4 ta’ Mejju 2011, il-kunjom tal-

konvenuta gie kkoregut biex jaqra Demay u mhux Demoray ;

Sama’ l-provi tal-partijiet ;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ;

Sama’ lid-difensuri tal-partijiet li ttrattaw oralment il-kawza ;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza ;

Ikkunsidra

Din hi kawza ta’ reklam semplici ta’ hlas ta’ kreditu ghal servizzi tad-dawl u l-ilma li gew ipprovduti mill-attrici fl-appartament li ghal xi zmien kienet tikri lill-konvenuta, li jinsab fi Triq Jean Gaspard Le Merchant, Fontana, Ghawdex. L-attrici permezz ta’ meter wiehed tad-dawl u iehor  tal-ilma kienet tipprovdi dawn is-servizzi fil-flats kollha li hija kienet tikri minn dan il-blokk, b’kollox xi hamsa ;

Il-konvenuta qed topponi t-talba ghall-hlas reklamat mill-attrici billi in linea preliminari qeghdha teccepixxi li l-azzjoni attrici tinsab preskitta in kwantu tirrigwarda t-talba ghall-hlas tas-somma ta’ seba’ mija u sebgha u sebghin Euro u sbatax-il centezmi (€777.17) ghall-perjodu li jmur qabel Ottubru 2009. Dan it-Tribunal ser jghaddi ghalhekk biex l-ewwel jezamina din l-eccezzjoni u jiddisponi minnha qabel jidhol fil-meritu ;

Il-konvenuta qed tecepixxi l-preskrizzjoni bla ma gie nvokat l-artikolu u l-paragrafu tal-ligi partikolari li skont hi, ghandu japplika ghall-kaz taht ezami. Illi minhabba dak li jipprovdi l-artikolu 2111 tal-Kap 16, dan it-Tribunal huwa marbut li jqis biss il-preskrizzjoni kemm il-darba tigi nvokata mill-konvenut b’riferenza specifika ghall-artikolu tal-ligi, u ma jistax minn rajh iqis li jezisti terminu preskrittiv, ukoll jekk dan jezisti, il-ghaliex, jekk isir dan, it-Tribunal ikun qed jindahal u jissupplixxi ghall-parti eccipjenti f’materja odjuza li fiha ma jistax jiehu inizzjattiva

[ara Prim'Awla, '**Ronald Nauci vs Unispeed Shipping and Forwarding Ltd.**, 26.06.2003]. L-Att V ta' l-1995 mkien ma jghid illi n-normi tal-Kodici Civili li jghoddu ghall-istitut tal-preskrizzjoni ghandhom jigu regolati diversament fil-kazijiet trattati quddiem it-Tribunal minn dawk quddiem qrati ohra [Appell Inferjuri, **Martin Aquilina vs Christopher Friggieri**, 20 ta' Ottubru 2003]. Kif pacifikament akkolt f'bosta decizjonijiet "il-Qorti ma tistax *ex officio* taghti effetti ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata – artikolu 2111 tal-Kodici Civili - u ma ghandhiex ghalhekk tfittex biex tara kienx applikabbli ghall-kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx giet indikata b'mod car u esplicitu minn min jinvokaha." [**Kollez. Vol XXXIII.i.481**; **Vol XXIV.i.410**; **Vol XL.i.170**; **Grima**; **Vol.LXXII.iv.739**; **Francis Bugeja noe vs Indria Mercieca**, Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 2000] ;

Illi ghalhekk in bazi ghall-konsiderazzjonijiet premessi l-ewwel eccezzjoni hija insostenibbli u qed tigi rispinta;

Illi fil-meritu jirrizulta li meta kien sar il-ftehim tal-kera bejn il-partijiet, il-konvenuta kienet intalbet il-hlas ta' hamsa u sittin liri Maltin (Lm65) fix-xahar, li hames liri minnhom (Lm5) kellhom jaghmlu tajjeb ghall-konsum tad-dawl u l-ilma li jinhela minnha. Din il-kundizzjoni kienet giet accettata mill-konvenuta u ghal tliet snin shah ma kien hemm ebda problemi bejn il-partijiet dwar il-hlas miftiehem, u l-konvenuta lanqas ma ntalbet ebda hlas iehor ghall-konsum tad-dawl u l-ilma oltre l-hames liri (Lm5) fix-xahar. Li kien hemm dan il-ftehim bejn il-partijiet sa jikkonfermah missier l-attrici, u jidher li ftehim simili kien sar ma' l-inkwilini tal-flats l-ohra kif ikkonfermat li kien sar ftehim simili maghha x-xhud Sandra Daly. L-attrici baqghet qatt ma xehedet u xehed biss missierha Joseph Sacco, li mieghu ma kienx sar dan il-ftehim tal-kera. Il-ftehim tal-kera lanqas ma kien sar bil-miktub bejn il-partijiet ;

Minhabba z-zidiet sostanzjali li kienu gew imhabbra fil-kontijiet tad-dawl u l-ilma mill-Korporazzjoni Ghas-Servizzi tal-Ilma, fis-sena 2007 kien twahhal *submeter* ma' kull flat biex jigi registrat kull inkwilin kemm kien qed jahli

attwalment u l-hsieb minn naha tal-attrici meta twahhlu dawn is-*submeters* kien li l-inkwilini jibdew ihallsu sehemhom mill-kont ta' dawn is-servizzi li kienet tircievi skont il-konsum li jigi registrat mill-inkwilini tal-flats fuq kull *submeter*. Ghal sentejn ohra minn meta kienu twahhlu dawn is-*submeters* il-konvenuta baqghet ma ntalbet ebda zieda fil-hlas tal-konsum ta' dawn is-servizzi, u lanqas ma kienet giet avzata bir-raguni l-ghaliex kienu twahhlu dawn s-*submeters* wiehed ma' kull flat. Missier l-attrici stess jistqarr li lill-konvenuta kien avzaha fis-sena 2009 u mhux qabel, li hi kellha thallas mill-kont tad-dawl u l-ilma skont il-konsum registrat fuq is-*submeter* taghha b'effett mis-sena 2007, u skont it-tariffi l-godda. Skont Joseph Sacco hu ma kien qalilha xejn lill-konvenuta bl-iskop il-ghaliex kienu twahhlu dawn is-*submeters* ghaliex kien ippretenda li ladarba l-inkwilini kienu raw dawn is-*submeters* imwahhlin, dan kien bizzejjed ghalihom biex huma jifhmu li kellhom jibdew ihallsu mill-kont tad-dawl u l-ilma skont kemm ikun gie registrat konsum fuq kull *submeter* li kien gie mwahhal. Kien biss ghall-habta tax-xahar ta' Ottubru 2009, meta missier l-attrici kien avvicina lill-konvenuta u kien avzaha li kellha thallas skont il-konsum registrat b'effett mis-sena 2007. Meta giet pprezentata bil-kont ta' sentejn shah, il-konvenuta ipprotestat ruhha u rrifjutat li thallas il-kont. Kienet pero' accettat li thallas il-kont skont il-konsum registrat b'effett minn Ottubru 2009, u cioe' b'effett minn meta giet avzata li kellha thallas skont il-konsum registrat fuq is-submeter, u nfurmat lill-missier l-attrici li fil-frattemp kienet sejra tfittex post alternattiv fejn tmur tghix u tittermina l-kera li kellha mal-attrici ;

L-attrici ma kellha ebda dritt li unilateralment tvarja l-kundizzjonijiet tal-kera li kienu gew miftiehema bejniethom. Huwa ta' mportanza massima fil-ligi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti "*li l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*". (Appell Civili, **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines'**, 5 ta' Ottubru, 1998; Prim'Awla, **General**

**Cleaners Company Limited vs Accountant General**, 29 ta’ Novembru 2001). Illi tkompli tghid din is-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, illi *‘Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f’kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt uli tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet’* (Vol. XXIV, P. I., p.27*).* L-attrici mhix gustifikata li tippretendi hlas aktar minn dak li kienet ftiehemet mal-konvenuta li kellha thallas ghall-konsum tad-dawl u l-ilma, wisq aktar meta lill-konvenuta baqghet m’avzathiex ghal sentejn shah li kienet ser izzommilha hlas zejjed b’effett minn meta kienu gew installati s-*submeters* filwaqt li baqghet tircievi l-istess hlas ta’ hamsa u sittin liri maltin (Lm65) fix-xahar jew mija u wiehed u hamsin Euro u erbghin centezmi (€151.40) wara li Malta adottat il-munita ewro. Ftehim bilaterali kellu jigi varjata biss bil-kunsens taz-zewg partijiet u jirrizulta mill-atti li l-konvenuta kienet accettat li thallas aktar minn dak li originarjament kien gie miftiehem bejniethom ghall-konsum tad-dawl u l-ilma minn dak in-nhar li hi giet avzata ’il quddiem, u cioe’ minn Ottubru 2009 sa meta harget mill-flat f’April 2010 ;

Illi ghalhekk it-talba attrici timmerita li tigi milqugha biss ghall-ammont li sar dovut b’effett minn Otturbu 2009, sa meta l-konvenuta harget mill-flat f’April 2010, u cioe’ ghal tliet mija u tmienja u tmenin Euro u hamsin centezmi (€388.50) ;

Ghaldaqstant ghall-motivi premessi dan it-Tribunal qed jaqta’ u jiddeciedi l-kawza billi jilqa’ t-talba attrici limitatament ghas-somma ta’ tliet mija u tmienja u tmenin Euro u hamsin centezmi (€388.50) ghall-perjodu bejn Ottubru 2009 sa meta l-konvenuta harget mill-flat f’April 2010, bl-imghaxijiet fuq dan l-ammont b’effett mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba sal-hlas effettiv ;

L-ispejjez ta’ din il-procedura ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal zewg terzi (2/3) mill-konvenuta u terz (1/3) mill-attrici.

**< Sentenza Finali >**

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