MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 28/2011/1

Falcon Properties Ltd

Vs

John u Doris konjugi Portelli

Illum il-Gimgha, 5 ta' April 2013.

Dan hu appell minn sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-21 ta' Mejju 2012 li biha l-konvenuti gew kundannati jhallsu s-somma ta' elf hames mija u disgha u sittin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€1,569.58), bl-imghax mit-28 ta' Marzu 2011. Inoltre t-Tribunal cahad it-talbiet li ghamlu l-konvenuti fir-rikonvenzjoni.

L-attrici (appellata) talbet il-hlas ta' €1,569.58 bl-imghax mit-2 ta' Marzu 2011 bhala kumpens ghall-konsum ta' dawl u ilmma minn fuq submeters provvizorji stallat sabiex jipprovdi servizz fil-fond Flat 1, Blokk B, Falcon Fourt, Triq ir-Rabat, Marsalforn ghall-perjodu minn Jannar 2008 sa Lulju 2010.

Il-konvenuti (appellanti) wiegbu li:-

1. Il-permessi u kontribuzzjonijiet meta l-konvenut xtraw l-appartament, ma kienux regolari peress li l-appartament f'zewg binijiet kien qed jinqdew b'arlogg tad-dawl u ilma wiehed.
2. Is-submeter gie nstallat mill-attur bla konsultazzjoni u sar f'isem l-attur stess u l-arlogg qatt ma gie accettat mill-konvenuti.
3. L-ammont m'huwiex cert, likwidu u dovut peress li l-konvenuti qatt ma raw kont tad-dawl jew tal-ilma.
4. Il-konvenuti ghandhom dritt ghad-danni minhabba li kien hemm ksur ta' dak li jipprovdi l-att ta' bejgh peress li l-attrici ttrasferiet immobbli mhux konformi mal-permessi, u baqghet qatt ma ghamlet arlogg tad-dawl u ilma regolari. B'rizultat ta' dan kemm-il darba saret hsara lill-appliances fil-fond taghhom.

Il-konvenuti pproponew talba rikovenzjonali ghal danni fis-somma ta' elfejn hames mija u tlettax-il ewro (€2,513) b'riferenza ghall-hsara li jirreferu ghaliha fir-raba' eccezzjoni.
L-attrici ddefendiet ruhha fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali billi ddikjarat li:-

1. It-talba hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
2. Ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn il-kontendenti fir-rigward tat-talba kif proposta.
3. L-ammont ta' danni li qed jirreklamaw hu ezagerat.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza permess ta' rikors tal-appell prezentat fit-8 ta' Gunju 2012.

L-appellata pprezentat risposta fit-8 ta' Ottubru 2012 fejn tat ir-ragunijiet ghalfejn kull wiehed mill-aggravji mressaq mill-appellati ghandu jigi michud.

L-aggravji huma s-segwenti:-

1. **<u>L-Ewwel Aggravju</u>**.

Ir-rikorrenti tilmenta min-nuqqas ta' prova fir-rigward tas-somma mitluba mill-appellata ghall-konsum ta' dawl u ilma.

Kif jirrizulta mis-sentenza tat-Tribunal:-

"It-Tribunal ezamina bir-reqqa l-konteggi maghmula mill-kumpannija attrici dwar kif din waslet ghal kalkoli taghha. Jidher illi dawn inhadmu bil-formula tal-'Malta Utility Bill Calculator' li hija formula korretta li tahdem skond it-tariffi vigenti. Ma hemm xejn x'jigi censurat bil-mod kif inhadem dan il-kont. Mill-kont globali kif raggunt gustament tnaqqset il-kalkolazzjoni ghal kera tal-meter fl-ammont ta' mitejn u sittin Ewro (€260). It-Tribunal ghalhekk ihoss illi t-talba attrici fl-ammont pretiz hija wahda gustifikata. L-imghaxijiet ghandhom jiddekorru mid-data ta' l-ittra ufficjali esebita a fol. 12 u 13 tal-process.".

F'kull kaz tnejn u hamsin ewro (€52) ghal kull xahar fuq perjodu ta' tletin xahar, m'hijiex meqjusa bhala xi somma ezagerata ghall-konsum ta' dawl u ilma.

Ghalkemm l-appellati jsostnu wkoll li l-appellata m'ghandix jedd titlob il-hlas ghaliex il-konsumatur registrat hu Emidio Azzopardi[1], il-qorti ma taqbilx[2]. Ir-relazzjoni guridika tal-appellata hi mal-kumpannija Falcon Properties Limited gialdarba l-appartament xtratu minghandha. Hu evidenti li Emidio Azzopardi, bhala rapprezentant ta' Falcon Properties Ltd[3], ghamel l-arrangamenti sabiex il-blokk li fih hemm l-appartament tal-appellati, jkollu s-servizz tad-dawl u ilma sakemm jinghareg *compliance certificate*. Ghalhekk il-hlas hu dovut lilha. Ir-relazzjoni li jista' hemm bejn

[1] *"Pertinenti ghal kaz huwa il-fatt illi Emidio Azzopardi ma hux l-attur f'dan il-kaz, u ghalhekk il-konvenuti konjugi Portelli ma jistghux jigu kkundannati ihallsu flus rapprezentanti parti minn kont tad-dawl li ma hux tas-socjeta attrici imma ta' terzi."* (fol. 98).

[2] Ghalkemm hu minnu li kien fl-istadju tal-appell li nghatat din l-eccezzjoni, fir-realta' hi eccezzjoni li l-appellata m'ghandhiex *locus standi* ghaliex m'ghandix interess guridiku. Eccezzjoni li tista' tinghata f'kull stadju tal-proceduri, ukoll f'appell. Ghalhekk il-gurisprudenza li l-appellata ghamlet riferenza ghaliha biex issahhah l-argument li qorti hi marbuta li tiddeciedi skond it-talba u eccezzjonijiet, m'hijiex rilevanti ghal din it-tip ta' eccezzjon (ara fol. 108-110).

[3] Venditrici fuq il-kuntratt ta' bejgh u xiri tas-6 ta' Frar 2007.

Emidio Azzopardi u l-kumpannija tieghu, hi *res inter alios acta* ghall-appellati.

2. **Tieni Aggravju**.

Ir-raba' klawzola fil-kuntratt ta' bejgh u xiri tas-6 ta' Frar 2007 pubblikat min-nutar Dr Paul George Pisani[4] jipprovdi:-

"bil-patt li l-proprjeta' oggett ta' dan l-att hija mibnija skond il-permessi kollha approvati, liema permessi u kontribuzzjonijiet relattivi huma kollha imhallsa.".

L-appellati jippretendu li spejjez tad-dawl kellhom ikunu a karigu tal-appellata peress li kienet naqset milli tipprovdi appartament mibni skond il-permess. Il-qorti ma taqbilx li din il-klawzola tista' b'xi mod tfisser dak li qeghdin ighidu l-appellati.

Ghalkemm kien hemm zmien meta l-appartamenti fil-blokk ma kellhomx is-servizz tad-dawl u kienu qeghdin jinqdew b'servizz minn band'ohra, ma jfissirx li m'ghandux isir hlas. Fil-fehma tal-qorti ma tressqux provi fis-sens li kien hemm ftehim li sakemm l-appartament tal-appellanti jkollu servizz indipendenti ta' dawl u ilma, is-sidien ser jinghataw servizz alternattiv bla hlas.

L-appellata ghamlet riferenza ghal dak li xehed Emidio Azzopardi fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2012 meta qal:-

"Jien elettriku kelli meter peres li kont diga' qed nissellef id-dawl minghand hija billi hu kellu proprjeta' hemm hekk. Jien tajthom id-dawl minn fuq dan li kont qed nissellef minghand hija u ta' dan jien ma zammejtilhomx flus u lanqas qed nippretendi li nithallas."[5].

Li ma semmewx l-appellati hu li x-xhud kompla jispjega:-

---

[4] Fol. 59.

[5] Fol. 20. Fit-twegiba l-appellata ddikjarat: *"Effettivament, l-esponenti tista' tikkonferma li fil-frattemp, wara li kien xehed, Marvic Attard hallas l-ammont kollu dovut minnu minghajr ebda problemi ta' xejn."* (fol. 110).

"Sussegwentement jien dahhalt meter fi flat fil-blok u tajthom id-dawl minn hemm hekk.".

L-istess ghamlu l-appellati meta rriproducew dak li xehed Marvic Attard fis-seduta tat-28 ta' Frar 2012 sabiex isahhu l-argument li ma kellux isir hlas ghall-konsum tad-dawl. Pero' f'dan il-kaz ukoll hallew barra parti rilevanti minn dak li qal ix-xhud:-

"L-intendiment kien li nhallas lil Emidio Azzopardi u ghalhekk twahhal il-meter. Jiena jekk ghandi inhallsu se nhallsu u jekk m'ghandhiex x'inhallsu, m'jien se naghtih xejn."[6].

Ghalkemm l-appellanyiu tghid li fehemet li mhux ser ihallsu ghall-konsum tad-dawl, kuntrarjament ghal dak li jinghad fir-rikors tal-appell dan ma giex ikkonfermat minn Emidio Azzopardi.

2. **Tielet Aggravju**.

L-appellata m'ghandha l-ebda jedd tithallas flus bazati fuq kawza illecita. L-appellanti ghamlu riferenza ghall-Artikolu 44 tal-Att dwar l-Enemalta (Kap. 272) li jipprovdi:-

"Ebda persuna ma għandha tuża xi enerġija elettrika jew xi stallazzjoni, apparat, strument jew l-aċċessorji tagħhom, provduti minn Enemalta, jew xi pitrolju provdut għall-bejgħ jew tneħħija oħra minn jew f'isem Enemalta, sew direttament jew indirettament, għal għanijiet ħlief dawk li għalihom ikun provdut; u kull dikjarazzjoni jew turija ċara minn Enemalta dwar l-għan li għalih xi oġġett kif issemma qabel ikun ġie provdut tkun prova konkluživa ta' dak l-għan.".

Skond ma xehed Emidio Azzopardi, is-servizz tad-dawl kien qieghed jinghata minn gewwa l-blokk[7]. M'hemmx prova li dak li kien qieghed isir b'mod temporanju ma kienx permess li jsir. F'kull kaz ikun kontra r-regoli tal-

---

[6] Fol. 36.
[7] Fil-kont jinghad li l-arlogg jinsab fi blokk A, Triq ir-Rabat, Marsalforn.

ekwita' u jwassal ghall-arrikkiment indebitu li persuna tinqeda b'servizz u mbaghad targumenta li m'ghandix thallas ghaliex dak is-servizz ma kellux jinghata.

Mill-provi rrizulta li l-*compliance certificate* ma kienx inhareg peress li kien hemm xi irregolaritajiet fil-bini. Fil-fatt kienet saret applikazzjoni fil-25 ta' Marzu 2010 u l-*compliance certificate* inhareg fl-20 ta' Dicembru 2010. Emidio Azzopardi, direttur tal-kumpannija appellata pprovda alternattiva u s-sidien wahhlu sub-meters. Din hi l-verzjoni li accetta t-Tribunal u l-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiskarta din il-konkluzjoni. Is-sub-meter twahhal sabiex kull sid ta' appartament ikun jaf x'qieghed jikkonsma bhala dawl, u jhallas. il-fehma tal-qorti m'hemmx spjegazzjoni ohra ghal dan 'il fatt.

4. **<u>Talba Rikonvenzjonali</u>**.

L-appellanti jsostnu li din giet pruvata *".... peress illi pprovdew l-ircevuti kollha mill-bidunett li juri meta xtraw l-affarijiet ghall-flat u juru wkoll ir-replacement tal-affarijiet u cioe' tal-geyser, tat-television u tal-washing machine fi zmien inqas minn sentejn."*.

L-appellanti xehedet[8]: *"Mistoqsija kif gew ikkagunati d-danni li jien qed nippretendi nghid li l-flats kollha kienu jiehdu minn plakka wahda u minhabba l-load li kien ikun hemm din il-plakk kienet ta' skiwiet ittir, bil-konsegwenza li kien jintfilna d-dawl fid-dar. Kienu inharquli l-cooker, zewg televisions, il-geyser, u hemm xi affarijiet ohra li jien insejt."*.

L-appellati ma ressqux prova teknika li l-hsara li garrbu l-appliances kien minhabba xi difett fis-sistema tal-elettriku. Anzi x-xhud Joseph Grech, electrician li ghamel xoghol ghand l-appellati, ikkonferma li kien biddel element ta' geyser li kien wahhal fl-appartament tal-appellati. Kompla

[8] Seduta tal-10 ta' Mejju 2012 (fol. 84).

jghid li: *“Ma nistax nghid ghalfejn inharaq. Element tal-geyser facli li jinharaq.”*[9].

Il-qorti ma tara l-ebda ness ta’ kawzalita’ bejn il-fatt u l-konsegwenza dannuza.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[9] Fol. 40.