MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KEVIN MOMPALAO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2013

Talba Numru. 22/2012

Anthony u Joan Antida konjugi Pisani

-vs-

Dr. Arnold Ludger Buddenberg kemm f'ismu proprju kif ukoll bhala ezercenti l-kummerc taht l-isem "Apoloia Dental Clinic"

It-Tribunal

Ra' l-avviz tat-talba prezentat fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u tnax (2012) illi permezz tieghu l-atturi talbu hlas tas-somma ta' tlett elef mija u dsatax il-Ewro u sitta u sebghin centezmu (€3119.76) rapprezentanti kwantu ghas-somma ta' elf disa mija u hamsin Ewro (€1950) - arrettrati ta' kera; elf mija u sittin Ewro (€1160) f'danni sofferti minn l-atturi minhabba inadempjenza kontrattwali min naha ta' l-attur u kwantu ghal disa' ewro u sitta u sebghin centezmu (€9.76) f'arrettrati ta' hlas ta' servizzi ta' dawl u ilma. Dan bl-ispejjes kif msemmi fl-avviz

Ra r-risposta tal-konvenut fejn dan irrisponda billi dwar l-ewwel talba qal illi l-ammont ta' arrettrati ta' kera ma huwiex dovut minhabba inadempjenza kontrattwali da parti ta' l-attur meta l-post li kera ma kienx adattat ghall-iskop li ghalieh kien qed jinkera u peress illi kellu difetti konsistenti f'moffa li kienet titfacca fil-hitan; Dwar it-tieni talba cioe dik tad-danni l-konvenut irrisponda billi qal illi kien propju hu li sofra danni minhabba l-inadempjenza kontrattwali u mhux vici versa; dwar l-ammont pretiz ghas-servizzi ta' dawl u ilma l-konvenut wiegeb li ma kellux problema li jhallashom.

Ra' l-kontro talba tal-konvenut relattiva ghal hlas ta' danni fis-somma ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3400); liema danni skond l-konvenut kienu jirraprezentaw rifuzjoni tal-kera mhallsa fis-sena 2012, minhabba li l-klinika mikrija ma kinitx fi stat li tilqa pazjenti go fiha minhabba difetti mohbija cioe umdita eccessiva u moffa; kif ukoll danni minhabba klijenti li tilef il-konvenut kagun tal-istat li fih kieent il-klinika mimlija moffa.

Ra r-risposta ghal din il-kontro talba fejn l-atturi jirrespingu din il-kontrotalba bhala infondata fid-dritt u fil-fatt.

Ra' l-atti kollha tal-kawza.

Sema' ix-xhieda bil-gurament; u ra t-traskrizzjonijiet ta' l-istess depozizzjonijiet

Ra d-digriet tieghu tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013) li permezz tieghu din il-kawza giet mhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi din hija kwistjoni navxxenti minn kirja ta' fond li kien iservi ta' klinika dentali maghrufa bhala Apolonia Dental Clinic' fi Triq Sannat, Sannat, Ghawdex. Minn din il-kirja qamu diversi kwistjonijiet reciproci bejn il-kontendenti.

Illi dan huwa kaz xejn insolitu fejn relazzjoni kontrattwali li tibda fuq nota tajba tibda sejra lura sakemm tilhaq livelli kwazi inaccettabbli fejn imbaghad il-kwistjoni tispicca quddiem il-Qorti b'hafna alleggazzjonijiet u talbiet li bi ftit sens kommun setghu issolvew. Dan wiehed jista' jikkonstatah anke mill-mod kif ikkonducew il-kaz taghhom il-partijiet f'din il-kawza fejn fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal il-kwistjoni kollha giet gonfjata barra mill-proporzjon accettabbli.

Il-kwistjoni kollha kemm tat-talba kif ukoll tal-kontro talba iddur fuq il-kwistjoni tal-moffa. It-tribunal jemmen illi din kienet problema ezistenti, izda min naha l-ohra ma jemminx illi din il-problema kienet daqstant kbira li kienet ta' ostaklu ghax-xoghol tal-konvenut. Il-moffa f'post frekwentat kuljum setghet facilment tintmesah u tigi dizinfettata. Mir-ritratti esebiti jidher illi l-maggor parti tal-moffa kienet fil-kaxxa tat-tarag u mhux fil-klinika innifisha. Di piu jirrizulta illi l-moffa fil-klinika ma kinitx fi kwantitajiet daqshekk gravi jew li setghet tkun ta' ostaklu ghax-xoghol tal-konvenut. Kieku kien hekk dan it-Tribunal konvint illi l-konvenut ma kienx ser jerga jintriga b'estensjoni tal-kirja meta din skadiet.

It-tribunal jinnota wkoll il-korrispondenza kontenti l-ilment tal-moffa bdiet ghall-ahhar ta' Frar u l-bidu ta' Marzu 2012, fi zmien meta r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti kienu qrasu sew. Similment ir-rapport peritali kkummissjonat mill-konvenut sar fit-22 ta' Mejju 2012, fi zmien meta l-attur kien diga sema' illi l-konvenut kien sab jikri banda ohra. Qabel dan iz-zmien ma hemm xejn.

Ma jistax jisfuggi dak li intrabat bih il-konvenut fil-kuntratt tad-29 ta' Lulju 2011, meta wara li skond hu gia kien jaf bil-problema tal-moffa, intrabat illi *'The lessee shall maintain the property in a clean, orderly and sanitary condition, free from insects, rodents, vermin and other pests'* (Klawsola numru 9). Ghalhekk jekk kien hemm il-problema tal-moffa kien jispetta lilu inkwilin li jnaddafha u jekk hemm bzonn jeliminha bi trattament opportun.

Kieku l-moffa kienet daqshekk problema ta’ ugigh ir-ras ghall-konvenut wiehed ragonevolment kien jistenna li din il-haga tissemma fit-tieni skrittura ta’ kera li l-konvenut iffirma meta kien assistit.

Dan it-tribunal jemmen illi r-raguni vera u proprja ghalfejn il-konvenut ried jitlaq mill-kirja ma kinitx il-moffa, izda ghaliex sab klinika ohra li forsi ghalieh kienet ahjar u aktar centrali, u anke peress illi r-relazzjonijiet mas-sid tal-klinika kienu bdew jiddarsu, ghal xi ragunijiet fosthom anke ghal hlas tempestiv tal-kirja.

Dan it-tribunal ma jsib l-ebda raguni ghalfejn il-konvenut ma ghandux jigi kkundannat ihallas l-ahhar tlett xhur tal-kirja li huwa kwazi okkupa fl-interezza taghhom (kienet xelta tieghu li hareg madwar ghaxart ijiem qabel) u ghalhekk it-talba attrici f’dan is-sens timmerita li tigi akkolta, fis-sens illi l-konvenut ghandu jhallas lil atturi dawn l-arrettrati fis-somma ta’ elf disa mija u hamsin Ewro (€1950).

Dwar it-talba ghal hlas ta’ danni i-klawsola numru sittax tal-kuntratt tistupula hekk ‘*The lessee undertakes to return the property, once the lease terminates or expires, as the case may be, in a clean and orderly status and in as good a condition as he recieved the same, normal wear and tear expected’ .*

Oltre l-hlas tad-danni minhabba allegati hsarat u tindif, l-attur jippretendi l-hlas ta’ airconditioning unit li l-konvenut kien stalla fil-fond lokat u rega’ qala meta hareg mill-kirja. Dan huwa jippretendieh ai termini tal-klawsola numru hdax tal-iskritura tal-kera li tghid ‘*all fixed improvement carried out by the lessee shall remain for the benefit of the lessors without any compensation’.*

Illi dan it-tribunal jemmen illi dan l-airconditionng unit ma huwiex ‘fixed improvement’ fit-termini ta’ l-iskrittura. B’fixed improvements wiehed jifhem benefikati li jaccedi ma l-immobbli u jsiru parti minnu. Bl-istess argument l-attur seta talab lill-konvenut ihalli fil-post l-apparat tad-dentistrija, ghaliex dawn similment ghall-airconditiong unit

ukoll ikunu mwahhla mal-immobbli. Argument bhal dan la kien ikun jaghmel sens u wisq anqas wiehed jista ragonevolment jippresumi li kien fl-intenzjoni tal-partijiet. Fil-fatt l-attur stess fix-xhieda tieghu jghid illi hu ma kellu l-ebda oggezzjoni li l-konvenut jaqla l-apparat tieghu u jiehdu. Dan ghandu japplika ukoll ghall-airconditioning unit, bl-obbligu fuq il-konvenut illi jregga lura ghall-istat li kien il-hajt fejn kien imwahhal dak il-unit.

Fil-fatt huwa notat anke mir-ritratti esebiti illi l-konvenut halla xi hsara fil-fond lokat. Halla wkoll hmieg li skond il-ftehim skritt kien obbligat inaddaf hu. Dawn ix-xogholijiet spiccaw biex kellhom isiru mis-sidien. U huma dawn id-danni li verament sofrew l-atturi. Dan it-tribunal ma jaqbilx mal-ammonti pretizi. Ix-xogholijiet rikjesti, ghalkemm riedu jsiru, ma kienx daqshekk kbar daqs kemm pingewhom l-atturi. Ma jemminx illi l-ammonti mitluba minn l-atturi jirrispekkjaw dak li verament intefaq. Dan it-tribunal arbitrio boni viri jillikwida dawn id-danni fis-somma ta' mitejn u hamsin ewro (€250).

Dwar l-ahhar parti tat-talba fejn din titratta l-hlas ta' disa' ewro u sitta u sebghin centezmu (€9.76) fi hlas ta' dawl u ilma; minkejja li l-konvenut fir-risposta tieghu qal li jekk dawn huma dovuti hu ma kellu l-ebda ezitazzjoni li jhallashom; ma ngabat l-ebda prova minn l-atturi biex tikkonferma din it-talba. Semplici kont ufficjali jew qari ta' meters kien ikun sufficcenti, izda l-atturi baqghu mankanti f'din il-prova, u ghalhekk din il-parti tat-talba qed tigi rigettata.

Dwar il-kontrotalba dan it-tribunal jemmen illi din hija talba frivola u vessatorja. Talba sforz il-pika li sfortunatament rikbet lil partijiet u li kienet ferm evidenti anke minn l-atteggjament taghhom waqt is-smigh tal-kawza. Il-konvenut talab is-somma ta' tlett elef u erba mitt ewro (€3400) minhabba l-inadempjenza kontratwali tal-atturi, fejn talab lura l-kera mhallsa fis-sena 2012; u ghaliex per konsegwenza tilef il-klijenti. Kif gia ntqal kienet xelta tal-konvenut li jerga jikkonferma l-kirja wara l-iskadenza taghha f'Lulju 2011. Jidher illi l-atturi ukoll ikkoperaw mal-konvenut u rahsulu l-kera tal-fond. Il-konvenut li kien jaf

bl-allegat stat tal-post, messu ma regax kera jew altrimenti ghamel klawsoli ad hoc fil-kuntratt. In oltre mill-provi rakkolti ma jirrizulta mkien x'kienu dawn id-danni. Ma hemmx prova ta' x'danni materjali seta' sofra l-konvenut. Fl-istadju li jipprova l-kontro talba tieghu il-konvenut esebixxa biss ricevuti ta' spejjes li nefaq biex mexa minn klinika ghal ohra, l-ispejjes ta' l-airconditiong unit li kien stalla u spejjes ohra li huma rrelevanti u li joffrux fondament ghal kontro talba tieghu. Ghalhekk il-kontro talba qed tigi rigettata in toto stante illi ma gietx pruvata.

Ghal dawn il-motivi dan it-tribunal jaqta u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa it-talbiet attrici in parte kif fuq spjegat; jikkundanna lill-konvenut ihallas lil atturi s-somma ta' elfejn u mitejn Ewro (€2200); u jichad l-eccezzjonijet tal-konvenut sakemm mhux kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula; bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza l-quddiem. Jilqa l-eccezzjonijiet tal-atturi fir-rigward tal-kontro talba u jichad l-istess kontro talba. L-ispejjes tat-talba li jinkludu dawk tal-ittri interpellatorji u ufficcjali msemmija fl-avviz jitbghatew kwantu ghal zewg terzi mill-konvenut u terz minn l-atturi; filwaqt li dawk tal-kontrotalba jitbghatew kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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