TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 1 ta' Dicembru, 2015

Talba Numru: 771/2015JB

Kawza Numru: 7

Marianne Massa Brincat

vs

Island Resort Company Limited

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat nhar is-16 ta' Settembru 2015 li permezz tieghu, l-Attrici talbet li s-Socjeta Konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' elf, mitejn u tlieta u ghoxrin euro u tnax-il centezmu (€1,223.12) ghal kirjiet u konsum tad-dawl u tal-ilma tal-fond 10, "Onir", Triq Andrew Cunningham, San Pawl il-Bahar liema fond kien mikri lis-Socjeta intimata li hija proprjetarja tal-lukanda "Soreda Hotel" bejn id-9 ta' Gunju 2010 u l-5 ta' Novembru 2014;

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-11 ta' Novembru 2015;

Ra li s-Socjeta Konvenuta, debitament notifikata laqghet ghall-azzjoni attrici billi nhar it-30 ta' Ottubru 2015 ipprezentat risposta fejn wiegbet kif gej:

> Illi l-ammont mitlub mhuwiex dovut kollu kif irid jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz;
>
> Illi hemm kontestazzjonijiet serji stante li l-Attrici tiddebita lill-esponenti b'perjodi ta' kirjiet li ma sarux jew spejjez mhux dovuti mill-esponenti izda dovuti minnha stess jew minn terzi;
>
> Illi inoltre jezisti kreditu ta' hames mija u hamsin euro (€550) lejn l-esponenti mir-rikorrenti kif ser jintalab kontestwalment fil-kontrotalba;
>
> Illi dawn il-proceduri huma intempestivi u jistghu jissussistu eccezzjonijet ohra.
>
> Bl-ispejjez kontra l-attrici/rikonvenzjonata;

Illi kontestwalment is-Socjeta Konvenuta ipproponiet kontro-talba fejn talbet li l-Attrici rikonvenzjonata thallas is-somma ta' €550 rapprezentanti prezz ta' *airconditionioner* installat u mhallas mill-istess socjeta fil-proprjeta tal-attrici rikonvenzjonata;

Ra r-risposta tal-Attrici rikonvenzjonata pprezentata nhar it-18 ta' Novembru 2015 fejn din laqghet ghat-talba rikonvenzjonali billi eccepiet li din ghandha tigi michuda stante li l-ammont mhux dovut, b'riserva ghal eccezzjonijet ulterjuri u bl-ispejjez;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi l-kawza odjerna titratta pretensjoni ghall-ispejjez tad-dawl u l-ilma gewwa fond li kien jinkera lis-Socjeta Konvenuta li da parti taghha qed tilqa' ghall-azzjoni billi tghid li l-ammont reklamat mhuwiex dovut almenu fl-intier tieghu u li fi kwalunkwe kaz hemm kreditu ta' €550 rapprezentanti prezz ta' *air-conditioning unit* minnha installat fil-fond proprjeta tal-istess Attrici.

Illi sabiex jasal ghal risoluzzjoni tal-vertenza, it-Tribunal sejjer qabel xejn iqis l-azzjoni principali biex imbaghad jghaddi sabiex jikkunsidra l-kontro-talba;

Illi meta xehdet l-Attrici (a fol 36), stqarret li hija proprjetarja ta' zewg appartamenti li jinsabu fi Triq Andrew Cunningham, f'San Pawl il-Bahar. Tghid li dawn l-appartamenti kienu jinkrew lis-socjeta' proprjetarja tas-Soreda Hotel minn zmien ghal zmien u cioe' meta jkollhom bzonnhom. Dan kien isir sa madwar l-2009 jew l-2010. Sa dak iz-zmien l-appartamenti kien ikollha x'taqsam maghhom oht l-Attrici. Fl-2010 sar ftehim mas-sinjura Fenech (rapprezentanta tas-Socjeta Konvenuta). Il-ftehim kien li l-Attrici kellha tigbor il-kera minghandha u tatha c-cwievet li Fenech kienet izzommhom matul is-sena kollha. Dan l-arrangament dam sal-2014. L-Attrici tispjega li l-ammont pretiz ta' €1,223.12 huwa dovut ghal konsum tad-dawl u l-ilma u kirjiet tal-*meters*. Tghid li l-kera ghall-fond hija mhallsa kollha. Tghid li bejn Gunju 2010 u l-5 ta' Novembru 2014, ic-cwievet tal-fond kienu kontinwament f'idejn is-Socjeta' Konvenuta u precizament ghand is-Sinjura Fenech. Tghid li sahansitra kienet talbitha troddilha lura c-cwievet peress li kienet tinhtieg l-appartament ghal binha izda dawn gew ritornati biss fil-5 ta' Novembru 2014. F'dan il-perjodu l-unika persuna li kellha access ghall-appartament kienet is-Sinjura Fenech. F'dan il-perjodu l-Attrici tghid li kienet tircievi l-kontijiet minghand is-socjeta' ARMS u tehodhom il-lukanda tas-sinjura Fenech. Kienet taghtiha l-kontijiet u Fenech kellha tiehu hsieb tmur thallashom. Tghid li kienet qed tara l-kont jizdied minn kont ghall-iehor u bdiet tinkwieta. Tghid li bejn l-2013 u l-2014 kienet ghadha tghix barra u allura kienet tikkomunika mas-Sinjura Fenech permezz ta' ohtha. Tghid li kien hemm certu Justin Farrugia li kien jahdem mas-Socjeta' Konvenuta li suppost kien qed jiehu hsieb dawn il-kontijiet u ghad li kienet tikkomunika mieghu u hu kien ghamel xi pagamenti, ma kienx ihallas l-ammont shih. Tghid illi fil-5 ta' Novembru 2014 kien hemm numru ta' kontijiet li kienu ghadhom mhux imhallsin. Tghid li imbaghad dan Justin ma baqax jahdem mas-Socjeta' Konvenuta u dahlet responsabbli certu Charlene

Micallef. Tghid li fir-rigward ta' flat numru 12 minkejja li kienet marret madwar mitt euro (€100) minn taht fejn imiss mal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, ma qalghetx kwistjonijiet u accettat is-sitwazzjoni imma fejn imiss mal-flat *de quo* ma accettatx is-somma li riedu jhallsu u ghaddiet il-kaz lill-avukat.

In kontro-ezami, l-Attrici spjegat kif kienet tqatta' z-zmien bejn Malta u barra. Tghid li wara l-2009, ohtha ma baqghetx involuta u c-cwievet kienu kontinwament f'idejn is-Socjeta Konvenuta. Hija tkompli tikkonferma li bejn April 2010 u Novembru 2014 il-fond kien taht il-kontroll tas-Socjeta Konvenuta. Tghid li s-somma pretiza waslet ghaliha a bazi ta' taghrif li gabet minghand is-Socjeta ARMS. Tghid li dawn il-kontijiet li ma thallsux jirreferu ghall-perjodu mill-2010 'il quddiem. Mistoqsija jekk bejn l-2010 u l-2014 ippermettietx nies ohra jidhlu fil-fond, l-Attrici cahdet bl-aktar mod kategoriku ghad li ma tafx x'seta' gara fl-2010.

Is-Socjeta Konvenuta ressqet zewg xhieda u cjoe Lisa Evans u Doris Fenech.

Lisa Evans stqarret dan li gej:

> My position within the defendant company is that of senior accounts executive. The amount being claimed is according to an ARMS statement of over €1,500 of which we are stating we only owe about €400. I am stating this because of three reasons. The first reason is that there was a bill back in 2011 or 2012 that we paid and the payment was never lodged with ARMS so it is still showing. Basically we were renting more than one property and there were maybe three properties that we paid altogether with one cheque. The cheque was issued to ARMS which was given to the landlady at the time. I am not sure who the cheque was given to and we gave a reconciliation of how much of that cheque was to go on which account. I have a copy of this reconciliation that is being marked as LE1. This first page is basically a summary that was written by Mrs Fenech showing how much of the cheque to be allocated to which property. The amounts in question I highlighted in yellow and the second page there is a copy of the cheque as evidence and on the final page there is a copy of the statement from ARMS where again I highlighted in yellow the transactions in question. Kindly note that the large amount of €566.82 is not listed; only the two small amounts are showing on the ARMS statement.

Evans tghid li ppruvat tkellem lill-ARMS dwar din il-problema imma ma nghatawx taghrif peress li l-kont jghajjat lil haddiehor ghalhekk ghaddiet il-problema f'idejn Doris Fenech u sa fejn taf hi tkellmu mas-sid. Imbaghad b'riferenza ghal kont iehor tal-2010 tghid li peress li f'dan il-perjodu l-appartament ma kienx jinkera mis-Soreda Hotel, huma kienu disposti jhallsu biss parti mill-kont u pprezentat ukoll dokument. Tghid li mill-kont ta' €716.63 huma kienu disposti jhallsu biss €566.82 u mhux il-bilanc (€149.81). Tghid li mxew bl-istess ragunament ghal kont tal-2011 u minn kont ta' 136.75 hallsu biss €35.90 u mhux il-bilanc (€100.85). Imbaghad tghid li hemm somma ta' €414 li huma kienu disposti jhallsu purche jithallsu tal-*air-conditinioner* li gie nstallat. Fl-ahhar nett, Evans ipprezentat dokument redatt minnha (a fol 54) fejn tghid ghal-liema partijiet tal-kont is-Socjeta Konvenuta mhijiex responsabbli.

In kontro-ezami, Evans tghid li c-*cheque* li kien inhareg lill-ARMS fl-2011 jew 2012 kien gie imsarraf. Tghid li hi ma kienetx tiftiehem mas-sid u kwindi mhijiex f'qaghda li tghid minn meta sa meta kien mikri l-appartament.

Meta xehdet Doris Fenech, din stqarret li huma l-ewwel kienu jikru minghand Josette Brincat. Sussegwentement fl-2012 saret taf lill-Attrici. Tghid li fil-bidu kienu jikru zewg appartamenti differenti minn dawk illi kienu qed jikru minghand Massa fl-ahhar perjodu. Tghid li qabel l-2012 qatt ma ltaqghet mal-Attrici. Tghid li minn Mejju tal-2012 dawn l-appartamenti bdew jehduhom fit-tul u zammewhom sal-2014, precizament sa Settembru tal-

2014. Tghid li qabel Mejju tal-2012 dawn l-appartamenti kienu jikruhom "*on and off*" u kienu jikruhom minghand oht l-Attrici, Josette. Tghid li kienu jhallsu dejjem lilha u r-*reading* tal-*meters* kien jittiehed wara kull kirja. Tghid li bejn l-2010 u l-2012 Josette kien ikollha kirjiet ohra u meta kien ikun l-appartamenti vakanti, kienu jehduhom huma ghal *short lets* u dan sa l-2012. Wara l-2012, ghandhom jew ma ghandhomx bzonnhom kienu jhallsu l-kera kontinwament. Tghid li c-cwievet kienu jkunu dejjem fir-*reception* u meta kien ikollha bzonnhom l-Attrici setghet tmur ghalihom fil-waqt li stqarret li tifhem li l-familja tal-Attrici kellhom kopja tac-cwievet tal-appartament. Tghid li qatt ma biddlu s-serratura tal-appartament. Tghid li qabel l-2012 gieli kien ikun hemm persuni ohra fl-appartament. Kieku ma kienx hekk, huma kienu jehduhom fuq *long let*. Tghid li meta l-appartamenti kienu jehduhom biss ghal *short lets* kienu jkunu mikrijin ghal perjodi differenti, gieli ghal hmistax, gieli aqsar u gieli aktar, kull meta kien ikun hemm perjodu battal, huma kienu jikruhom. Tghid li kull darba li kienu jidhlu u johorgu kien jittiehed *meter reading* imma ghad li ghandha xi *records* qatt ma kienu jtuha xejn. Tghid li l-pagamenti kienet tghaddihom lil oht l-Attrici. Ma ghandhiex amment li qatt ghaddiet cekkijiet lill-Attrici ghad li kienet tghaddihom lill-iskrivana. Ix-xhud ipprezentat ukoll sett ircevuti tal-kera tal-post u b'riferenza ghad-dokument a fol 48 tghid li huma kienu jafu lill-Attrici mill-2012 'l quddiem.

Ikkunisdra;

Illi minn ezami tal-provi jidher li l-kwistjonijiet principali huma tliet: (i) pagament li allegatament sar mis-Socjeta Konvenuta li madankollu ma jirrizultax fil-prospett tas-Socjeta ARMS; (ii) Kont tal-2010 li s-Socjeta Konvenuta irrifjutat li thallas peress li l-appartament ma kienx jinkera esklussivament mis-Soreda Hotel. Il-parti in kontestazzjoni hi ta' €149.81; (iii) Kont tal-2011 fejn is-Socjeta Konvenuta imxiet bl-istess ragunament. Il-parti in kontestazzjoni hi ta' €100.85. it-Tribunal se jqis dawn it-tliet aspetti tal-vertenza separatament;

Dwar il-pagament li sar lill-ARMS u li mhuwiex rifless fil-kontijiet, it-Tribunal ghandu quddiemu kopja tal-*frontispizio* ta' *cheque* a fol 49. Jidher li ma ngiebet prova dwar jekk dan ic-*cheque* issarrafx jew le. Evans xehdet fis-sens li rapprezentanti tas-Socjeta Konvenuta ppruvaw jitkellmu mal-ARMS izda rriskontraw diffikultajiet.

It-Tribunal kien jistenna li tingieb prova inkonfutibbli li c-*cheque* a fol 49 issarraf, xi haga li tista' tinkiseb facilment. Bl-istess mod, ma ngiebet l-ebda prova sodisfacenti li kien hemm xi skambji bejn il-kontendenti sabiex l-Attrici tivverifika l-pozizzjoni taghha mal-ARMS gjaladarba dawn irrifjutaw li jaghtu taghrif jekk mhux lit-titolari tal-kont. Ghad li l-kont kien jghajjat lill-Attici rikonvenzjonata, jirrizulta car li s-Socjeta konvenuta kellha tara li ma jkunx hemm problemi in vista tal-fatt li jirrizulta pacifiku li c-*cheques* lill-ARMS kienu jinhargu proprju mis-Socjeta Konvenuta;

Konsegwentement, it-Tribunal qieghed jirrigetta l-agumenti tas-Socjeta Konvenuta fir-rigward tal-pagament li qed jghidu li ghamlu u li madankollu mhux rifles fil-prospett tal-ARMS;

Dwar il-pagamenti tal-2010 u tal-2011, it-Tribunal iqis li meta xehdet in kontro-ezami, l-Attrici ma kienetx f'qaghda li tikkonferma b'certezza jekk fl-2010 ippermettietx nies ohra jidhlu fil-fond ghad li eskludiet li fis-snin sussegwenti dan seta' kien il-kaz. It-Tribunal iqis li din il-verzjoni hija verosimili, anke ghaliex jirrizulta car li c-cwievet tal-fond *de quo* kienu jkunu ghand is-Socjeta Konvenuta. Ghalhekk it-Tribunal se jaghti l-beneficcju tad-dubju lis-

Socjeta Konvenuta ghas-sena 2010 biss fil-waqt li se jirrifjuta l-argument analogu ghas-sena 2011.

Illi mill-assjem tal-provi hareg ukoll li s-Socjeta Konvenuta hija lesta tersaq ghall-hlas tas-somma ta’ €414 liema pagament mhem l-ebda kontestazzjoni dwaru u ma sarx biss minhabba l-kwistjoni tal-*air-conditinioner* li gie nstallat u li dwarha titratta t-talba rikonvenzjonali.

Illi jsegwi ghalhekk li mill-pretensjoni attrici ghandha tigi dedotta s-somma ta’ €149.81 fil-waqt li t-talba se tintlaqa’ ghall-bqija.

Ikkunsidra;

Illi sorvolata l-azzjoni principali, imiss lit-Tribunal iqis it-talba rikonvenzjonali u cjoe l-kwistjoni tal-€550 pretizi mis-Socjeta Konvenuta rikonvenzjonanta mill-Attrici rikonvenzjonata ghall-*air-conditioning unit* li gie nstallat fil-fond *de quo*;

Meta xehdet l-Attrici rikonvenzjonata, b’riferenza ghall-kontro-talba stqarret li kien hemm *air conditioning unit* pjuttost kbir ta’ 24,000 BTU li kien jikkonsma hafna elettriku u s-Sinjura Fenech riedet tbiddlu. Min-naha taghha l-Attrici tghid li ma oggezzjonatx li jinbidel u dan minkejja li l-*air conditioning unit* li kien hemm kien jiffunzjona tajjeb. Tghid li l-*air conditioning unit* li kien hemm installat tnehha mill-post u ma giex mghoddi lura lilha. Minflok twahhal *air conditioning unit* iehor zghir u li jaghti biss ghal kamra wahda. L- *air conditioning unit* li kien hemm kien kbir bizzejjed biex ikessah id-dar kollha. L-Attrici tilmenta li s-Sinjura Fenech qatt ma ghaddietilha dokument dwar l-*air conditioning unit* u lanqas ma ghaddietilha *user manual*.

In kontro-ezami l-Attrici rikonvenzjonata tghid li ghad li l-*air conditioning unit* li kien hemm kien jahli u kien ilu installat, dan kien jintuza biss ftit matul is-Sajf. Ma tiftakarax kemm kien ilu installat.

Meta xehdet Lisa Evans, b’riferenza ghall-kontro-talba stqarret li s-Socjeta Konvenuta hallset ghall-*air conditioning unit*.

Doris Fenech stqarret li l-*air conditioning unit* li nqala’ mill-fond intrema. Tghid li kull meta bidlu affarijiet fl-appartament, sid il-kera kienet thallas taghhom. Per ezempju kien hemm *fridge* li kellha bzonn tinbidel, Fenech biddlitha u s-sid kienet hallsitha taghha. Tghid li dwar l-*air conditioning unit* hi kienet tkellmet mal-Attrici u ftehmu li ser thallasha tieghu. Ikkonfermat li l-prezz li hallset ghall-dan l-*air conditioning unit* kien dak li jirrizulta mill-fatturi ta’ €550.

Mistoqsija in kontro-ezami jekk l-*air conditioning unit* inbidilx ghax kien jahli hafna tghid li kien jahli zgur ghaliex kien kbir u kien imwahhal f’post hazin. Madakollu kull ma sar, sar bil-permess tal-Attrici. Mistoqsija mit-Tribunal jekk kellhiex arrangament biex jinbidel l-*air conditioning unit* a spejjez tal-Attrici, ix-xhud wiegbet li kieku kienet ser thallsu hi, ma kienet tkellimha xejn u kienet taqbad u tbiddlu.

Ikkunsidra;

Illi mill-provi prodotti jidher li l-*air conditioning unit* gie sostitwit bi qbil bejn il-kontendenti u li s-somma reklamata ta’ €550 jidher li tirraprezenta l-prezz imhallas ghall-istess apparat.

Ma jirrizultax li kien hemm xi ftehim fis-sens li l-apparat li gie rimpjazzat kellu jinghata lura lill-Attrici rikonvenzjonata;

Illi fir-rigward tal-fattura li giet prezentata, it-Tribunal iqis li din hi prova sufficjenti u ghad li kien ikun aktar floku kieku ghaddew dokumenti qabel – kif ukoll kien ikun aktar floku li s-Socjeta Konvenuta tghaddi l-*user manual*, dan xejn ma jnaqqas mill-intendiment ta' bejn il-kontendenti;

Illi jsegwi ghalhekk li din it-talba rikonvenzjonali ghandha tintlaqa' prevja li l-eccezzjoni fir-rigward ghandha tigi michuda.

Ikkunsidra;

Illi fejn imiss mal-ispejjez, it-Tribunal ma jqisx li xi wahda mill-partijiet ghandha tigi kkundannata thallas spejjez u ghalhekk dwar dan l-aspett tal-vertenza, it-Tribunal se jipprovdi billi jordna li kull parti thallas l-ispejjez taghha.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi fir-rigward tal-azzjoni principali fil-waqt li jilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tas-Socjeta Konvenuta jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet u konsegwentement jilqa' t-talba attrici limitatament ghas-somma ta' elf u tlieta u sebghin euro u wiehed u tletin centezmu (€1073.31) fil-waqt li jiddisponi mit-talba rikonvenzjonali billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-Attrici rikonvenzjonata, jilqa' t-talba tas-Socjeta Konvenuta rikonvenzjonanti u konsegwentement jikkundanna lill-Attrici thallas is-somma ta' €550, liema somma ghandha titnaqqas minn dik appena likwidata ta' €1073.31 biex b'hekk jibqa' bilanc ta' hames mija u tlieta u ghoxrin euro u wiehed u tletin centezmu (€523.31), bl-imghax dekoribbli fuq tali somma mid-data tal-lum. In vista tac-cirkostanzi tal-kaz, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Alan K. Zerafa
Deputat Reġistratur