MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tal-21 ta' April, 2015

Talba Numru. 679/2013

Jesmond Demanuele

vs

Fabio u Sharon mizzewgin Briffa
ID 423770(M) u ID 439576(M) rispettivament

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li fl-AVVIZ l-Attur qed jitlob minghand il-Konvenuti l-hlas ta' elf, hames mija tlieta u tlettin Ewro seba' centezmi (€1,533.07c) ghal kont ta' dawl u ilma riferibilment ghal flat 2, f'St. Lawrence Flats, Triq Lorry Sant (gia Triq il-Buttar) M'Scala.

Fil-premessi ghat-Talba jinghad li b'kitba privata datata 08.02.08 (Dok A *a fol* 4) hu kera l-flat lill-Konvenuti u fil-klawsola 8(a) hemm li l-konsum tad-dawl u ilma jkun a kariku tal-inkwilin. Fis-sena 2010 kienet saret investigazzjoni mill-Arms Ltd ghax il-konvenuti lmentaw li l-kont imsemmi kien esagerat izda ft-3/2/2011 Arms Ltd qalet li l-kont ma jistax jigi rivedut (Dok B *a fol* 8). Il-kont tad-dawl u l-ilma fil-flats imsemmija hu ntestat f'isem is-sid, jigifieri l-Attur.

Ir-RISPOSTA tal-Konvenuti tghid semplicement li ebda ammont mhu dovut mill-Konvenuti.

Ra li fl-udjenza tal-5 ta' Marzu 2015 l-Attur irriduca t-Talba ghal €1,133.

II PROVI

1. Hawn jingiebu siltiet biss mill-provi li izda jitqiesu flimkien mal-intier imressaq quddiem it-Tribunal u li jinsab fil-process.

2. L-Attur qal li meta l-Konvenuti hargu mill-fond mikri lilhom hallew bilanc ta' €1,533.07 bhala kont ta' dawl u ilma (ara *fol* 8). Skont il-ftehim tal-kirja, dan kellu jithallas minnhom. Hu ghamel ir-ricerki ma ARMS Ltd u mid-Dok JD1 sa 5 (*fol* 23 *et seq*) jidhru dettalji tal-kont. Id-decizjoni tal-ARMS Ltd kienet li ma kienx hemm kaz ta' revizjoni.

3. In kontro-ezami hu esibixxa ittra datata 01/12/2010 (il-kirja kienet tkopri l-perijodu 14/02/2005 sas 17/11/2010) li fiha l-*plumber* Kevin Bartolo kkonstata tnixxija tal-ilma fil-flat *de quo* u dan attribwieh ghall-qdumija u hsara fil-pajpijiet tal-kamra tal-banju.

4. Spicca jghid: Fabio Briffa qallu biss meta spiccat il-krija li kien hemm tnixxija "Kieku qalli qbel kont nirranga".

5. Fabio Briffa, Konvent, qal f'affidavit li fil-fond kien ma martu u 5 ulied. F'certu zmien innotaw kontijiet esagerati ta' dawl u ilma. Raw ukoll skular ta' ilma fix-xaft tal-blokk. Missier l-Attur kien joqghod fil-flat ta' tahthom u ibnu spiss kien jigi ghandu. Dak iz-zmien gibed l-attenzjoni tal-Attur dwar il-kontijiet esagerati u dwar l-iskular tal-ilma. Kien biss lejn tmiem il-kirja li "li l-attur beda jaghmel it-tentativi tieghu biex jirrimedja l-problema. U dan minkejja li minn naha tieghu kont sahansitra tlabt lil ufficjali tal-Korporazzjoni ghas-Servizz tal-ilma biex jaghmlu spezzjoni fil-post. Fil-fatt huma stabbilew illi kien ilu zmien isehh "leakage" sostanzjali tal-ilma".

6. Il-Konvenut gibed l-attenzjoni ghat-tieni pagna tal-kont *a fol* 53, Dok JD4 fejn hemm imnizzel "Exceptional Bill Water".

7. Meta xehed qal li bl-iskular kien informa lill-Attur u lil missieru xi sena u nofs qabel hareg mill-fond. Il-kontijiet bdew jigu xi d-doppju ta' qabel. L-ahhar li hallas kien sa Novembru 2009. Hawn issir referenza ghax-xhieda dettaljata li tinsab *a fol* 44/45.

III KONSIERAZZJONIJIET

1. Trattandosi ta’ kirja, is-sid ghandu dmir li jati ghall-kiri fond fi stat tajjeb u min jikri ghandu jiehu hsieb il-manutenzjoni ordinarja tal-fond mikri. Ghal xi hsara jew difett li jmorru ‘l hinn mill-ordinarju irid javza fil-hin lis-sid.

2. Fil-kaz tal-kirja taht ezami jirrizulta bla dubbju, anzi hu ammess, li kien hemm tnixxija tal-ilma, tnixxija mhiex traskurabbli, fil-Kamra tal-banju tal-flat mikri lill-Konvenuti. Dan il-Konvenuti nnutawh u ma setghux ma jinnutawx ir-rabta ta’ din it-tnixxija ma kont gholi ghall-konsum tal-ilma.

Issa s-sens komun jghid, anke in bazi ta’ *id quod plerumque accidit*, li quddiem dal-fatt il-Konvenuti ma qaghdux rassenjati b’idejhom marbuta. Ghalhekk it-TRIBUNAL jemmen li huma avzaw b’dan lill-Attur fil-hin u zmien qabel ma ddecidew li jtemmu l-kirja u sahansitra qabel ma hallsu l-kont ga bil-gholi sa Novembru 2009.

3. Il-Konvenuti kellhom, bhala kondizzjoni tal-kirja, li jhallsu tad-dawl u l-ilma imma fuq linji ragjonevoli u mhux ibatu kawza ta’ difett li ghalih kellu jirrimedja s-sid u jirrimedja fil-hin.

4. Dan hu kaz fejn, gwidat minn princiji ta’ ekwita kif hu statutorjament obbligat jaghmel, it-TRIBUNAL qed jilqa in parti biss it-Talba Attrici.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL **jiddeciedi** billi (1) **jichad** in parti l-eccezzjonijiet tal-Konvenuti b’dana li (2) **jilqa** t-Talba Attrici fl-ammont biss ta’ erba’ mitt Ewro (€400) u **jichadha** dwar il-bqija u ghalhekk jghaddi biex (3) **jikkundanna** lill-Konvenuti li jhallsu lill-Attur il-*quantum* ta’ €400 liema hlas ghandu jsir sa ghoxrin jum mil-lum u f’kaz ta’ nuqqas jibda ghaddej l-imghax mil-lum stess sal-jum tal-pagament effettiv u (4) **jordna** u **jiddeciedi** li dwar spejjes tal-kawza dawn jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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