MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2015

Talba Numru. 68/2015

Pisani Saviour

vs

Neville u Margerita Cesareo

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur iddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' mija u hamsin Ewro, disgha u tletin centezmu (€150.39c) rapprezentanti l-prezz tal-konsum ta' dawl u ilma fuq il-fond Flat 1, 102, View Court, Triq il-Qasam, Swieqi ghall-perjodu li fiha l-istess fond kien mikri lill-intimati.

Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tal-10 ta' Dicembru, 2014 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ma kien hemm ebda lokazzjoni

ezistenti bejn il-kontendenti fil-perjodu li b'referenza tieghu gie emess il-kont tad-dawl u ilma in mertu. Di fatti l-kirja li kien hemm bejn il-partijiet gie terminat fid-9 ta' Gunju, 2012. In segwitu ma saret ebda kirja li tissodisfa l-kundizzjonijiet riferuti fl-Artikolu 1531(A) tal-Kodici Civili. *Una volta* li ma kien hemm ebda lokazzjoni fil-perjodu li jirreferi ghalih il-kont tad-dawl u ilma in kwistjoni, u cioe' mill-10 ta' Settembru, 2014 u l-10 ta' Novembru, 2014 u in vista tal-fatt allura li ma kien hemm ebda obbligu kontrattwali li kien jorbot lill-konvenuti biex ihallsu dan il-kont, l-attur huwa tenut li jhallsu.

Salv eccezzjonijiet ohra. Bl-ispejjez kontra l-konvenut (sic.) ngunt ghas-subizzjoni.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Marzu, 2015, fejn gie dikjarat illi l-konvenuti vvakaw mill-fond mikri lilhom nhar l-10 ta' Novembru, 2014.

Semgha t-Trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi din l-azzjoni tittratta dwar kont tad-dawl u ilma relattiv ghall-fond, ossia appartament, numru 1, View Court, Triq il-Qasam, Swieqi, u dan kif jirrizulta mill-kont a fol. 5 tal-atti. Illi dan il-fond kien mikri mill-attur lill-konvenuti, u dan in forza ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 9 ta' Gunju, 2011 (a fol.2 tal-atti), u din il-lokazzjoni kienet ghal perjodu ta' tnax (12)-il xahar minn Gunju, 2011. Illi bhala stat ta' fatt irrizulta illi ghalkemm il-ftehim ta' lokazzjoni kien ghal perjodu ta' sena b'effett minn Gunju, 2011, l-inkwilini, u cioe' l-konvenuti, ivvakaw minn dan il-fond f'Novembru 2014. Illi jidher illi ma sar ebda ftehim iehor bil-miktub bejn il-partijiet wara illi skada l-ftehim ta' lokazzjoni in kwistjoni, izda jidher illi l-partijiet lahqu xi forma ta' ftehim verbali dwar it-termini u kundizzjonijiet illi kellhom jirregolaw l-arrangament ezistenti bejniethom. Illi dan qed jinghad fid-dawl tal-fatt illi minkejja l-fatt illi l-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni ghal sentejn ohra fuq iz-zmien miftiehem, l-unika pretensjoni li qed javvanza l-attur huwa ghall-hlas tal-kont ghall-konsum tad-dawl u ilma ghall-perjodu bejn l-10 ta' Settembru, 2014 sal-10 ta' Novembru, 2014.

Ikkunsidra,

Illi huwa minnu illi l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li gie emendat bl-Att numru X tal-2009, jipprovdi illi ftehim ta' lokazzjoni ta' fond urban, fond intiz ghall-abitazzjoni jew ghal skopijiet kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-miktub. Illi f'dan il-kaz hekk gara, u saret l-iskrittura ta' kera datata 9 ta' Gunju, 2011; gara pero'. illi minkejja illi dan il-ftehim skada fid-9 ta' Gunju, 2012, il-konvenuti baqghu jokkupaw dan il-fond ghal sentejn ohra, sakemm ivvakaw minnu fl-10 ta' Novembru, 2014. Illi ghalkemm ma xehed hadd mill-partijiet f'dawn il-proceduri, pero' t-Tribunal jinsab sodisfacentement konvint illi kien hemm xi forma ta' ftehim verbali bejn il-partijiet li kien jirregola s-sitwazzjoni ta' bejniethom, u ghalkemm ma ngabu ebda provi in rigward, huwa ferm probabbli illi l-partijiet baqghu ghaddejjin bl-istess arrangament li kien hemm ezistenti bejniethom rizultanti mill-ftehim ta' lokazzjoni msemmi.

Illi ghalkemm huwa minnu dak ecceppiet mill-konvenuti, u cioe' illi ma hemm ebda obbligu kontrattwali li jorbot lill-konvenuti mal-hlas tal-kont relattiv, madanakollu, it-Tribunal ma jistax jiskarta d-dikjarazzjoni li saret bi qbil bejn il-partijiet, u cioe' illi l-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni sal-10 ta' Novembru, 2014. Illi ghalhekk, fil-perjodu li dwaru jittratta l-kont li jinsab esebiet a fol. 5 tal-atti, il-fond in kwistjoni kien ghadu qed jigi okkupat mill-konvenuti. Illi fil-perjodu meta l-ftehim ta' lokazzjoni kien ghadu fis-sehh, l-intendiment bejn il-partijiet dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma huwa regolat minn klawsola numru tnejn-(2) tal-istess skrittura, li jipprovdi illi tali kontijiet ghandhom jithallsu mill-inkwilini, u cioe' l-konvenuti. Illi ghalkemm huwa minnu illi dan il-ftehim ma kienx ghadu jorbot lill-partijiet fiz-zmien li dwaru jittratta l-kont mertu ta' din il-kawza, madanakollu, din l-istess skrittura hija l-qofol tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet, u ghalkemm dan il-ftehim ma giex formalment estiz, jidher illi kien hemm ftehim tacitu bejn il-partijiet illi l-arrangament ezistenti kellu jibqa' fis-sehh bejniethom.

Illi ghalkemm il-partijiet naqsu milli josservaw il-formalitajiet rikjesti mil-Ligi f'dak li jirrigwarda t-tigdid tal-ftehim ta' lokazzjoni, tali cirkostanzi m'ghandhomx jikkostitwixxu mezz li permezz tieghu xi parti jew ohra ghal ftehim jaharbu mill-obbligi taghhom, u gialadarba rrizulta sodisfacentement illi fil-perjodu li dwaru jittratta l-kont in kwistjoni l-fond kien ghadu fil-pussess tal-konvenuti, u gialadarba ma jidhirx illi l-partijiet iddipartixxu mill-ftehim originali – u dan in kwantu ma ngabu ebda provi f'dan is-sens – allura t-Tribunal,

anke in bazi ta' ekwita', huwa tal-fehma illi t-talba tal-attur hija gustifikata u timmerita illi tigi akkolta.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, qed jilqa' t-talba tal-attur u jordna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' mija u hamsin Ewro, disa' u tletin centezmu (€150.39c), bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-Avviz tat-Talba.

L-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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