MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2009

Avviz Numru. 81/2007

Dorothy Marshall u Victor Ward

vs

Joseph Micallef u Phyllis Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fuq indikat datat it-23 ta' Marzu tas-sena 2007 li permezz tieghu r-rikorrenti sejhu lill-intimati quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn, mija u hamsa u tletin Lira Maltin (LM2,135.00,0) rapprezentanti prezz ta' xogholijiet ezegwiti fil-fond

"Moomoo", 315, Triq F.S. Caruana, Birkirkara, skond rapport hawn unit "Dok. "A" rilaxxjat mill-Perit Arkitett Mario Cassar, u kif ukol spejjez ohra li saru fl-istess imsemmi fond inkluz tindif tal-kamra tal-banju u tal-madum tal-kcina, u prezz tar-"*reverse osmosis"* u tal-"*cooker"*, u b'liema huma arrikkew ruhhom indebitament a skapitu tar-rikorrenti;

2. Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-4 t'Awissu, tas-sena 2006, ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Settembru tas-sena 2006, tal-Mandat ta' Sekwestru prezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta' l-istess ittra ufficjali;

3. Illi l-intimati huma ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta ta' l-intimati datata l-15 ta' Mejju tas-sena 2007 li permezz taghha wiegbu s-segwenti ghat-talbiet tar-rikorrenti:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hi intempestiva stante li l-intimati, permezz ta' ittra datata 18 t'Ottubru tas-sena 2006, (hawn annessa bhala Dok JM), kienu stiednu lir-rikorrenti sabiex jiehdu lura mill-fond l-oggetti in kwistjoni, izda r-rikorrenti naqsu li jaghmlu dan, u ghaldaqstant l-intimati m'ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta'din il-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jippruvaw l-arrikkiment indebitu stante li l-imsemmija spejjez li huma ghamlu, u li m'humiex spejjez utili, ma ziedux il-valur tal-fond in kwistjoni;

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghal premess, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li jhallsu l-ammont mitlub fl-avviz permezz tal-prezentata tar-ricevuti rispettivi u mhux permezz ta' stima ta' Perit stante li dawn huma spejjez li allegatament diga` saru mir-rikorrenti;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

5. Bl-ispejjez;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi f'April tas-sena 2006 ir-rikorrenti skoprew li l-fond "Moomoo", 315, Triq F.S. Caruana, Birkirkara, kien ghall-kiri;

2. Illi peress li r-rikorrenti kienu interessati jbiddlu r-residenza taghhom, thajru jikru l-imsemmi fond;

3. Illi wara li kienu raw il-fond de quo, l-intimat Joseph Micallef infurmahom li kien dispost jikri l-imsemmi fond bil-kera ta' mija u tletin Lira Maltin, (LM130.00,0), fix-xahar u li wara perjodu ta' sentejn il-kera tawmenta ghal mija u hamsin Lira Matlin, (LM150.00,0), fix-xahar;

4. Illi peress li r-rikorrenti xtaqu li jeffettwaw xi tibdil fl-imsemmi fond senjatament jekk il-kcina titpogga fil-"*living room*" u minflokha ssir il-kamra tas-sodda, allura kienu disposti jikru l-imsemmi fond;

5. Illi jidher li l-intimat Micallef accetta dan il-kambjament kemm-il darba dan isir mir-rikorrenti;

6. Illi jidher li l-partijiet qabblu li jigu effettwati dawn il-kambjamenti u li konsegwenza ta' l-istess, il-kera wara l-ewwel sentejn kellha tkun ta' mija u erbghin Lira Maltin, (LM140.00,0), fix-xahar, minflok kif indikata fil-paragrafu numru tlieta (3) aktar qabel;

7. Illi hekk kif intlahaq dan il-ftehim bejn il-partiiet l-intimat Micallef ta struzzjonijiet biex ir-rikorrenti jinghataw ic-cavetta tal-fond biex ir-rikorrenti jkunu jistghu jibdew ix-xogholijiet de quo;

8. Illi peress li l-fond in dizamina jidher li kien zdingat hafna, ir-rikorrent Ward ghamel perjodu ta' xahar jahdem ma' l-erbatax(14)-il siegha kuljum biex jaghmel ir-ristrutturazzjoni li kellu f'mohhu;

9. Illi meta r-rikorrenti iffinalizzaw ix-xogholijiet li riedu, l-intimata Micallef marret ghand ir-rikorrenti biex jiffirmaw il-kuntratt ta' kera izda dawn infurmawha li qabel riedu jiehdu l-parir tar-rapprezentant legali taghhom;

10. Illi jidher li x-xogholijiet li r-rikorrenti effettwaw fil-fond in dizamina huma s-segwenti:

i. Tnehhija tal-kamra ta' l-ikel minn fejn kienet;

ii. Twahhil ta' madum gdid fil-kcina;

iii. Xiri ta' *"cooker"* gdid u ta' mpjant domestiku ta' "*reverse osmosis"*;

iv. L-appartament gie ikkonvertit f'wiehed ta' tlett sodod;

v. L-appartament inzebghah minn fuq s'isfel;

vi. Il-madum kollu ta' l-appartament gie llustrat;

vii. Tpoggew diversi "*points"* tad-dawl godda;

viii. Sar “*shower”* gdid;

ix. Gie rrangat il-bieb ta’ barra;

x. L-appartament de quo gie imnaddaf sew;

11. Illi meta r-rapprezentant legali tar-rikorrenti kien ezamina l-kuntratt propost, jidher li ndika xi oggezzjonijiet;

12. Illi stante li l-partijiet ma bdewx jaqblu bejniethom, hassru r-relazzjonijiet tajbin li seta’ kellhom bejniethom u l-intimati talbu lir-rikorrenti biex “*…jitilqu ‘l barra fi zmien erbgha u ghoxrin siegha”*; (ara fol 23);

13. Illi konsegwenza ta’ dan, ir-rikorrenti kellhom jergghu johorgu l-ghamara mill-fond de quo u hallew l-istess appartament fi stat tajjeb;

14. Illi d-danni sofferti mir-rikorrenti jammontaw ghall-elfejn, mija u hamsa u tletin Lira Maltin, (LM2,135.00,0), skond kif jidher mid-dokumenti minnhom annessi mar-rikors promotur, u kif ikkonfermat mill-perit ex parte, (ara fol 42);

Ikkunsidrat:

Illi skond l-intimati, l-fatti jistghu jigu esposti bil-mod segwenti:

1. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-fond meritu ta’ din il-procedura;

2. Illi peress li l-istess appartament kien fi stat hazin, l-intimati inkarigaw lil certu Pawlu Cauchi biex jiksi u jizboh il-fond de quo u jaghmel xi xogholijiet ohra;

3. Illi elenku tax-xogholijiet hekk effetwati jidher a fol 46 tal-process;

4. Illi l-intimati kienu gew introdotti mar-rikorrenti mill-imsemmi Cauchi stess;

5. Illi l-intimat Micallef jidher li kien accetta l-alterazzjonijiet li xtaqu jeffettwaw ir-rikorrenti, liema alterazzjonijiet gia` gew indikati aktar qabel fl-analizi tal-vertenza da parti tar-rikorrenti;

6. Illi pero' l-intimati jsostnu li xi affarijiet li ghamlu r-rikorrenti ghamluhom minghajr l-awtorita` ta' l-intimati;

7. Illi l-intimati jsostnu li r-rikorrenti qalghu l-madum tal-kcina minghajr l-awtorita` taghhom;

8. Illi t-tibdil li r-rikorrenti riedu jeffettwaw kellu jkun a karigu taghhom;

9. Illi meta l-intimata marret ghand ir-rikorrenti bil-kuntratt biex dawn jiffirmawh kienet ghamlet hekk ukoll biex il-partijiet jiffirmaw l-applikazzjoni dwar il-"*meters*" tad-dawl u l-ilma;

10. Illi jidher li r-rikorrenti biddlu l-attitudini taghhom fir-rigward, saru ostili u nfurmaw lill-intimata li ma kienux ser jiffirmaw il-kuntratt ta' kera lilhom moghti;

11. Illi x-xoghol li r-rikorrenti effettwaw fil-fond de quo ma kien ta' l-ebda utilita` ghall-intimati;

12. Illi peress li r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti kienu ddeterjoraw irrimedjabbilment, il-vertenza bejniethom spiccat li ddegenerat fil-procedura gudizzjarja odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi l-azzjoni odjerna hi rizultat ta' kroll irrimedjabbli tar-relazzjoni bejn il-kontendenti;

Illi effettivament il-partijiet kienu qabblu fuq is-segwenti:

1. Illi l-intimati jikru l-fond meritu tal-procedura odjerna lir-rikorrenti;

2. Illi r-rikorrenti jaghmlu tibdil, anke strutturali fl-imsemmi fond biex b'hekk ikun aktar konsonu ghall-esigenzi taghhom;

3. Illi meta sfaxxat ir-relazzjoni tajba li kellhom il-partijiet, dawn bdew ifittxu d-drittijiet taghhom u spiccaw involuti fil-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti qed jippretendu risarciment ghal xogholijiet li huma effettwaw fil-fond de quo meta kienu kemm imwieghda li ser jutilizzaw l-istess xogholijiet fit-tul, kif ukoll ghax kienu assikurati mill-kera ta' l-istess fond;

Illi meta r-relazzjoni bejn il-partijiet iddeterjorat u r-rikorrenti sabu ruhhom bil-konsegwenza li ma setghux juzufruwixxu ruhhom mix-xogholijiet li effettwaw fl-imsemmi fond, allura intavolaw il-procedura odjerna intutela tad-drittijiet taghhom;

Illi l-allegazzjoni ta' l-intimati li r-rikorrenti ghamlu xi xogholijiet fl-imsemmi fond minghajr ma kienu intitolati peress li ma nghataw l-ebda awtorizazzjoni ghal dan, ma treggix, stante li jidher li l-intimati awtorizzawhom biex b'mod generali, jaghmlu dak kollu li jgieghlhom ikunu kuntenti fl-appartament meta jidhlu jabitaw fih;

Illi ghalhekk, b'effett tal-kroll ta' l-imsemmija relazzjoni bejn il-partijiet f'dan l-istadju, jirrizulta li l-intimati ser jibbenefikaw indebitament mix-xogholijiet esegwiti mir-rikorrenti fl-imsemmi fond – haga li l-ordinament Malti ma jistax javalla;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi r-risposti kollha ta' l-intimati, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement:

1. Tikkundanna lill-intimati Joseph u Phyllis Micallef biex ihallsu lir-rikorrenti Dorothy Marshall u Victor Ward is-somma ta' elfejn mija u hamsa u tletin Lira Maltin (LM2,135.00,0), ekwivalenti ghall-erbat elef disa' mija u tlieta u sebghin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu

(€4,973.21), rapprezentanti prezz ta' xogholijiet ezegwiti fil-fond meritu ta' din il-procedura fuq indikat;

2. Bl-ispejjez kif mitluba fl-istess rikors promotur kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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