MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 849/2007

Carmel Gafa (ID Nru 532235M)
u martu Josephine Gafa (ID 495335M)

vs

Raymond Galea (221858M)
u martu Catherine Galea (22057M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentatat mill-atturi ffit-8 ta' Awissu, 2007, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

1. Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimati l-fond, u cioe maisonette bl-isem ta' "Ward u Zahar" fi Triq il-Wied gewwa l-Imsida, sabiex jintuza bhala ufficini, u dan permezz ta' kuntratt li jgib id-data tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju 2002. (Dok EC1).

2. Illi sussegwentement l-esponenti hadu passi kontra l-intimati, sabiex il-Qorti tiddikjara illi l-intimati huma moruzi fil-hlas ta’ erba’ skadenzi ta’ kera tal-fond imsemmi; ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, kif ukoll ghall-izgumbrament ta’ l-istess intimati mill-fond, maisonette bl-isem “Ward u Zahar”, fi Triq il- Wied gewwa l-Imsida. (Rikors Nru 469/06 GV).

3. Illi, permezz ta’ sentenza datata 30 ta’ Marzu 2007, l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet t-talbiet ta’ l-esponenti, u ordnat l-izgumbrament ta’ l-intimati fi zmien jumejn improrogabbli. (Dok EC2).

4. Illi ghalhekk il-kirja dwar il-fond u cioe maisonette bl-isem “Ward u Zahar” fi Triq il-Wied gewwa l-Imsida, intemmet nhar it-tletin (30) ta’ Marzu 2007.

5. Illi, l-l-intimati, irritornaw ic-cwievet ta’ l-istess fond, nhar is-27 ta’ April 2007.

6. Illi, ai termini l-klawzola (10) tal-kuntratt, ta’ lokazzjoni li jgib id-data tat-23 ta’ Mejju, 2002, l-intimati huma obbligati li jhallsu s-somma ta` mitt lira Maltija (Lm100), ekwivalenti ghall-mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) ghal-kull jum, minn tmiem il-lokazzjoni, sabiex jaghti lura c-cavetta lil sid il-kera u dan bhala danni prelikwidati ghar-ritard biss, ghaldaqstant, l-intimati ghandhom ihallsu s-somma globali ta` elfejn u seba’ mitt lira Maltija (Lm2,700), ekwivalenti ghall-sitt elef, mitejn u disgha u tmenin ewro, u wiehed u tletin centezmu ta’ l-ewro (€6289.31), ghall-perjodu mill-31 ta’ Marzu 2007, sas-26 ta’ April 2007, it-tnejn inkluzi (Dok EC 3).

7. Illi inoltre, l-intimati huma obbligati ihallsu is-somma kumpens ghall-okkupazzjoni ta’ l-istess fond ghall-perjodu mill-1 ta’ Gunju 2005 sas-27 ta’ April 2007. (Dok EC3)

8. Illi inoltre, l-intimati fil-kors ta’ l-okkupazzjoni ta’ l-imsemmi fond, ikkagunaw diversi hsarat, fl-istess fond, kif jindika ir-rapport tal-Perit Mario Grech (Dok EC 4) kif ukoll id-dokumenti markati Dok EC5 sa Dok EC 10.

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1) Tikkundanna lill-intimati ihallsu s-somma ta' elfejn u seba' mitt mitt lira Maltija (Lm2,700), ekwivalenti ghall-sitt elef, mitejn u disgha u tmenin ewro, u wiehed u tletin centezmu ta' l-ewro (€6289.31), bhala penali dovuta ghall-perjodu mill-31 ta' Marzu, 2007, sas-26 ta' April 2007, it-tnejn inkluzi;

2) Tiddikjara lill-konvenuti, responsabbli ghall-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni, ghall-perjodu mill-1 ta' Gunju 2005, sas-27 ta' April 2007.

3) Tillikwida dan il-kumpens, occorendo in-nomina ta' Perit Arkitett, minn din il-Qorti.

4) Tikkundanna lill-intimati ihallsu il-kumpens hekk kif likwidat, favur l-esponenti.

5) Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni kagunati fil- fond maisonette bl-isem, "Ward u Zahar", fi Triq il-Wied, gewwa l-Imsida, propjeta ta' l-esponenti, tul l-okkupazzjoni minnhom.

6) Tillikwida dawn id-danni, bin-nomina ta' Perit Arkitett.

7) Tikkundanna lill-intimati ihallsu dawn id-danni fl-ammont hekk likwidat, favur l-esponenti.

Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimati mil-lum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Raymond Galea u Catherine Galea, li in forza taghha huma eccepew :

1. Illi t-talbiet attrici fir-rigward tar-ritard fil-konsenja tac-cwievet u fir-rigward tal-hsarat fil-fond de quo indikati

mill-atturi, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza;
2. Illi nkwantu ghall-ammont indikat bhala dovuta, ghandu jigi ppruvat li filwaqt li kien hemm raguni valida ghaliex xi pagamenti setghu ma sarux, u filwaqt li l-konvenuti jaqblu li xi ammont huwa dovut, dan l-ammont huwa differenti minn dak indikat fir-rikors li tieghu qeghda tigi pprezentata r-risposta;
3. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jirrizultaw waqt is-smiegh tal-kaz;

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Raymond Galea u Catherine Galea;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li gew prodotti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat illi il-konvenuti naqsu milli jipprezentaw nota ta’ sottomissjonijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta’ digiet tat-3 ta’ April 2008 il-Qorti laqghet it-talba tal-atturi sabiex jigu allegati l-atti tal-process Nru 469/06 GV.

Illi l-Qorti rat illi l-attur xehed illi b’kuntratt illi igib id-data tat-23 ta’ Mejju 2002, hu u martu kienu krew lill-konvenuti il-maisonette bl-isem “Ward u Zahar” fi Triq il-Wied, l-Imsida biex tintuza bhala ufficini. Din il-lokazzjoni saret bil-kera ta’ mitt lira Maltin (LM100) fix-xahar, ekwivalenti ghal mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) ghall-ewwel hames snin, dekorribbli mill-1 ta’ Gunju 2002, liema kera jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Huwa xehed illi fost klawsoli ohrajn fil-kuntratt, gie pattwit fi klawsola numru 12 ta’ l-iskrittura illi jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas ta’ skadenza

kera, billi jonqos li jhallas fi zmien xahar minn meta dik l-iskadenza tkun dovuta, l-atturi jkollhom id-dritt ixxolju il-lokazzjoni, salv kull dritt iehor spettanti lilhom skond il-Ligi. Huwa xehed illi l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tal-iskadenzi tal-1 ta' Gunju u Settembru 2005, wara li gew debitament interpellati b'ittra ufficjali fis-16 ta' Settembru 2005, u ghall-iskadenza tal-1 ta' Dicembru 2005, b'ittra legali tat-23 ta' Dicembru 2005. Huwa xehed illi l-iskadenza tal-1 ta' Gunju u Settembru 2005 gew imhallsa fid-19 ta' Novembru 2005, permezz ta' zewg cheques datati l-1 ta' Gunju 2005 u l-1 ta' Novembru 2005 rispettivament, u dawn iz-zewg cheques waslulu fl-istess ittra fid-19 ta' Novembru 2005. L-attur kompla jixhed illi l-iskadenza tal-1 ta' Dicembru 2005 giet imhallsa fil-11 ta' Marzu 2006 u illi inoltre il-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tal-iskadenza ta' l-1 ta' Marzu 2006 nonostante li gew interpellati b'ittra legali tas-27 ta' Marzu 2006. Sussegwentement, l-attur xehed illi kienu hadu passi kontra il-konvenuti u b'sentenza tat-30 ta' Marzu 2007, il-Qorti kienet laqghet it-talbiet taghhom u ordnat illi l-konvenuti jizgumbraw fi zmien jumejn improrogabbli u ghalhekk il-kirja dwar il-maisonette bl-isem "Ward u Zahar" fi Triq il-Wied, l-Imsida intemmet fit-30 ta' Marzu 2007. L-attur kompla jixhed illi fil-25 ta' April 2007, l-avukat tieghu kiteb lill-konvenut sabiex fi zmien jumejn jikkonsenja ic-cwievet u il-pussess tal-fond direttament lilu u illi fis-27 ta' April 2007 fis-siegha nieqes kwart ta' wara nofsinhar, gie ragel ghandu u tah envelope b'cavetta u qallu li din kien baghathielu il-konvenut u li hu kien impjegat tieghu. L-attur xehed illi ai termini tal-klawsola 10 tal-kuntratt ta' lokazzjoni bid-data 23 ta' Mejju 2002, il-konvenuti huma obbligati li jhallsu is-somma ta' mitt lira Maltin (LM100), ekwivalenti ghal mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) ghal kull jum, minn tmien il-lokazzjoni, sabiex jaghtu lura ic-cavetta tal-fond u dan bhala danni prelikwidati ghar-ritard biss. Ghaldaqstant huwa xehed illi l-konvenuti ghandhom jhallsu is-somma globali ta' elfejn u seba mitt lira Maltin (LM2,700), ekwivalenti ghal sitt elef mitejn u disgha u tmenin ewro u wiehed u tletin centezmu (€6,289.31) ghall-perjodu mill-31 ta' Marzu 2007 sas-26 ta' April 2007, iz-zewg dati inkluzi. L-attur kompla jixhed illi inoltre il-konvenuti huma obbligati ihallsu kumpens

ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ghall-perjodu mill-1 ta' Gunju 2005 sas-27 ta' April 2007. Huwa spjega li dwar il-kawza ghall-izgumbrament, huwa kien qal illi l-konvenuti kienu moruzi fil-hlas tal-kera relattivi ghall-iskadenzi ta' l-1 ta' Gunju, l-1 ta' Settembru u l-1 ta' Dicembru 2005, meta dawn hallsu fid-19 ta' Novembru 2005 u l-11 ta' Marzu 2006 rispettivament, u fuq parir tal-avukat tieghu ma kienx sarraf dawk ic-cekkijiet u esebixxa kopja taghhom, flimkien ma kopja tal-envelope li intbaghtu fihom, u dana peress illi huwa ma kienx thallas tal-imghaxijiet relattivi ghall-iskadenzi in kwistjoni u ghaldaqstant l-ewwel ma kellhom jissarfu kienu l-imghaxijiet u ghalhekk sallum huwa ghadu ma thallasx tal-iskadenzi relattivi ghall-1 ta' Gunju 2005, l-1 ta' Settembru 2005 u l-1 ta' Dicembru 2005, u b'kollox dan it-tlett skadenzi jammontaw ghal disa' mitt lira Maltin (LM900), ekwivalenti ghal elfejn u sitta u disghin Ewro u tlieta u erbghin centezmi (€2096.43). L-attur xehed illi dwar l-iskadenzi mill-1 ta' Marzu 2006 sas-27 ta' April 2007, huwa ma thallas l-ebda kera, jew kumpens ghall-okkupazzjoni, u din il-kera jew kumpens tammonta ghas-somma ta' tlett elef erbgha mija u erbgha u disghin ewro (€3494) ekwivalenti ghas-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (LM1500) u b'hekk b'kollox bhala kera jew kumpens ghandu jiehu madwar hamest elef hames mija u disghin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€5590.43) u dan bl-imghax relattiv sal-hlas effettiv. L-attur xehed ukoll illi fil-kors tal-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni, il-konvenuti ikkagunaw diversi hsarat fil-fond, kif jindika ir-rapport tal-Perit Mario Grech esebit u immarkat bhala Dok EC 4. L-attur xehed illi meta marru jispezzjonaw l-ufficju, sabu li l-konvenut kien qala is-serratura tal-bieb ta' barra u halla l-bieb maghluq b'katnazz zghir. Il-bieb ta' barra kien mibrux b'ittri minquxin fih u kien hemm hsara ukoll fuq il-hajt barra il-bieb. Gewwa instabet ukoll il-hsara, kien hemm herba fl-istalazzjoni tal-elettriku, tqaccit fis-ceiling roses, kien inharaq il-kompressur tal-air conditioner, kien hemm hsarat fil-kamra tal-banju, tkissir fil-hgieg tat-twieqi ta' barra u il-hitan kienu mimlijin connection boxes u wires. Huwa xehed illi ai termini tal-klawsola 22 tal-kuntratt tal-kera, il-konvenut kien obbliga ruhu li jizboh l-aperturi kollha ghal laqas darba kull tlett snin u ma zebah qatt

f’hames snin. L-attur xehed illi biex jirranga l-hsara li hallew il-konvenuti qabbad lill-kuntrattur Louis Attard u hallas lil dan il-kuntrattur skond l-invoice numru 230 datata 29 ta’ Settembru 2007, u b’kollox hallsu is-somma ta’ tlett elef erbgha mija u tlettax il-ewro u disgha u sittin centezmu (€3413.69). Huwa esebixxa kopja tal-invoice mahruga minn Louis Attard li huwa hallas fl-intier. L-attur xehed illi l-airconditioner Silentair kien inharaq mill-konvenuti, talab stima minghand Blye Engineering Co Ltd u dawn talbuh is-somma ta’ mija disa u tmenin ewro u sitta u sittin centezmu (€189.66) sabiex issewuh, u din l-istima giet esebita bhala Dok EC 10. L-attur xehed illi l-konvenuti qalghulu is-settura tal-bieb ta’ barra li tiswa mija u wiehed u ghoxrin ewro u tlieta u sebghin centemzu (€121.73) u esebixxa id-dokumenti f’dan ir-rigward, Dok EC 9. L-attur xehed illi l-konvenuti hallewlu kont tal-konsum tad-dawl u ilma pendenti fl-ammont ta’ hames mija hamsa u erbghin ewro u sbatax il-centezmu (€545.17) u skond il-kuntratt ta’ kera dan il-kont kellhom ihallsuh il-konvenuti. Huwa esebixxa statement li gie immarkat bhala Dok EC 17. L-attur xehed illi qieghed jesebixxi ir-ritratti tal-hsarat kagunati, liema ritratti hadhom hu u dawn gew immarkati Dok EC 18 sa Dok EC 27.

Illi l-attrici Josephine Gafa xehdet u ikkonfermat dak kollu illi qal zewgha l-attur fl-affidavit tieghu.

Illi xehed il-Perit Mario Grech u ikkonferma li fid-9 ta’ Mejju 2007 spezzjona il-fond in kwistjoni u sab il-hsarat li huwa elenka fid-Dokument MG 1 illi gie esebit a fol. 61 tal-process.

Illi xehed ukoll Louis Attard, il-kuntrattur, u qal illi huwa tqabbad mill-attur biex jaghmel diversi xogholijiet ta’ dawl, ilma, madum u kisi fil-fond in kwistjoni. Ix-xhud gie muri ritratti minn Dok EC 18 sa Dok EC 29 u ikkonferma illi huwa ra il-hsarat li jidhru f’dawk ir-ritratti fil-fond in kwistjoni qabel ma beda ix-xogholijiet, u illi ghamel ix-xogholijiet kollha ta’ tiswija li kien hemm bzonn. Ix-xhud spjega dettaljatament ix-xogholijiet kollha illi esegwixxa fil-fond in kwistjoni sabiex isewwi il-hsarat illi kien hemm u qal illi huwa thallas tax-xoghol kollu illi ghamel mill-attur.

Effettivament ra id-Dok EC 16 li jinsab a fol. 47 tal-process, il-kopja tal-invoice li huwa hareg lill-attur tax-xogholijiet li kien ghamillu, u ikkonferma illi l-attur kien hallsu ta’ kollox.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Joseph Caruana, impjegat administrator fl-accounts mal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma, u qal illi dwar il-fond in kwistjoni kien hemm kont pendenti sad-data tas-27 ta’ April 2007 fis-somma ta’ hames mija tlieta u disghin ewro u hamsa u disghin centezmu (€593.95). Ix-xhud qal illi sa Lulju 2004 kollox kien thallas, izda minn dakinhar ‘il quddiem ma sarux aktar pagamenti u il-pagament umbaghad sar fid-29 ta’ Ottubru 2008. Ix-xhud ikkonferma illi mill-ahhar ta’ Marzu 2006 sas-27 ta’ April 2007 ma sar l-ebda pagament, izda konsum kien hemm ovvjament u ghalhekk hareg il-kont in kwistjoni.

Ikkunsidrat :

Illi fis-16 ta’ Novembru 2010, l-avukat difensur tal-konvenuti irrinunzja ghall-patrocinju taghhom, u il-Qorti halliet il-kawza ghall-provi tal-konvenuti.

Illi l-Qorti iddifferiet il-kawza diversi drabi ghall-provi tal-konvenuti, izda il-konvenuti qatt ma dehru aktar ghas-seduti u lanqas ma deher avukat difensur ghalihom u ghalhekk fis-16 ta’ Frar 2011 il-Qorti iddikjarat illi il-provi tal-konvenuti kienu maghluqa u halliet il-kawza ghas-sentenza bil-fakulta tan-noti.

Illi l-konvenuti wkoll kellhom il-fakulta jipprezentaw nota ta’ sottomissjonijiet, izda baqghu ma ipprezentaw l-ebda nota, ghall-kuntrarju tal-atturi illi ipprezentaw in-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi irrizulta mill-provi illi Carmel Gafa fl-affidavit tieghu u fis-seduta tas-17 ta’ Frar 2010 u tal-5 ta’ Mejju 2010 kien iddikjara li ma kien hemm l-ebda

pendenzi dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond in kwistjoni, u dana peress illi irrizulta illi meta talab statement lill-Water Services Corporation, bi svista inghata statement ta’ fond iehor li huwa kien hallas, u ghalhekk l-attur iddikjara li ma hemm xejn dovut minghand il-konvenuti ghal dak illi jirrigwarda hlasijiet ta’ kontijiet ta’ dawl u ilma.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova f’din il-kawza sabiex b’xi mod jikkontraddixxu it-talbiet attrici u ghaldaqstant il-Qorti tara illi l-attur irnexxielu jipprova it-talbiet kollha tieghu.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu is-somma ta’ sitt elef mitejn u disgha u tmenin ewro u wiehed u tletin centezmu (€6289.31) bhala penali dovuta ghall-perjodu mill-31 ta’ Marzu, 2007 sas-26 ta’ April 2007, it-tnejn inkluzi. Il-Qorti qeghda tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni, ghall-perjodu mill-1 ta’ Gunju 2005 sas-27 ta’ April 2007, u dawn id-danni kalkulati fuq ir-rata ta’ kera jammontaw ghas-somma ta' hamest elef hames mija u disghin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€5590.43). Il-Qorti konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi is-somma ta’ hamest elef hames mija u disghin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€5590.43). Il-Qorti tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-hsarat ikkagunati fuq il-fond “Ward u Zahar” Triq il-Wied Imsida u tillikwida dawn id-danni, fis-somma ta’ tlett elef seba mija hamsa u ghoxrin ewro u tmien centezmi (€3725.08) u konsegwentement il-Qorti qeghda tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma ta’ tlett elef seba mija hamsa u ghoxrin ewro u tmien centezmi (€3725.08), sabiex finalment l-ammont kollu dovut mill-konvenuti lill-atturi huwa ta’ hmistax il-elf sitt mija u erba’ ewro u tnejn u tmenin centemzu (€15,604.82) u il-Qorti qeghda tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi din is-

somma ta’ hmistax il-elf sitt mija u erba’ ewro u tnejn u tmenin centemzu (€15,604.82). Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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