TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

(GHAWDEX)

GUDIKATUR DOTTOR KEVIN MOMPALAO LL.D. Atem

Seduta tal-Tlieta 16 ta' Frar 2016

Avviz Numru 16/2015

Alfred u Mikelina Axiak.

Vs

Paul Cassar u rita Borg.

It-Tribunal:-

Ra' l-avviz tat-talba prezentat fl-ghaxra (10) ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (2015) li permezz tieghu l-atturi talbu illi l-konvenuti jigu kkundannati ihallsu is-somma ta' elf u erbgha u tmenin Ewro (€ 1084) rapprezentanti kwantu ghal € 122 spejjes ta' zebgha f'appartment; € 265, spejjes biex inzebagh l-istess appartament € 600 spejjes ta' bank ta' kcina; €60 tindif ta'madum u €37 spejjes sabiex l-atturi gabru cavetta ta' l-appartament mill-Qorti – dan kollu wara kirja mitmuma ta' appartament Flat 4, Alfina Flats, Triq Manwel Magro, Marsalforn, minn l-atturi lil konvenuti.

Il-konvenuti rrispondew illi (1) t-talbiet huma nfondati fid-dritt u fil-fatt; (2) illi l-ammont pretiz mhux dovut ghal bosta ragunijiet fosthom illi minkejja li l-kirja kienet ta' aktar minn sentejn skrittura ta' kera ma hemmx; (3) illi l-konvenuti ghamlu miljoramenti fil-fond u hallewh fi stat tajjeb; (4) l-appartament ma kellux bzonn jinzegha u barra minn hekk il-bank tal-kcina originali ittiehed mis-sidien (5) ic-cavetta giet depozitata fil-Qorti minhabba r-rifjut taghha da parti ta' l-atturi (6) illi min nahha l-ohra huma l-atturi li ghandhom jaghtu lil konvenuti .

Ra' l-atti kollha u d-dokumenti kollha esebiti.

Ra' l-atti kollha tal-kawza numru 33/2015 fl-ismijiet inversi fejn ingabru provi rilevanti ghal din il-kawza skond kif sar qbil bejn il-partijiet permezz ta' verbal tas-27 ta' Ottubru 2015.

Sema' x-xhieda bil-gurament u ra' t-traskrizzjonijiet ta' l-istess xhieda.

Ra' d-digrieti kollha tieghu nkluz dak tas-26 ta' Jannar 2016 li permezz tieghu din il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra.

Illi din il-kawza si tratta minn kwistjoni li temergi min kirja skritta. Jirrizulta pero illi l-iskrittura thalli mhux indirizzati sitwazzonijiet legali u li allura trid timla l-ligi.

Mhux kontestat illi tul din il-kirja l-konvenuti ghamlu miljoramenti billi bil-kunsens tas-sid nehhew mobbli u attrezzaturi mill-fond u issostitwewhom b'ohrjan aktar godda u moderni. Jirrizulta wkol illi u dwar dan, dan it-Tribunal hu konvint illi fi tmiem il-kirja dawn tnehhew bil-kunsens tas-sid. Thallew xi affarijiet fuq il-post senjatament bibien / aperturi li dan it-Tribunal ukoll konvint illi thallew bil-kunsens taz-zewgt partijiet.

L-artikolu 1564 tal-Kap 16 jghid is-segwenti:-

(1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens.

(2) B'dan kollu, il-kerrej għandu jedd jieħu lura dawk il-miljoramenti, billi jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma saru, iżda dan kemm-il darba, għal dawk li huma l-miljoramenti li jkunu għadhom jeżistu fit-tmiem tal-kiri, huwa juri li jista' jieħu xi utli minnhom billi jaqlagħhom, u sid il-kera ma jagħżilx li jżommhom, u jħallas lill-kerrej somma daqs il-ġid li dan jista' jieħu li kieku jaqlagħhom.

Jidher pero illi fi tmiem il-kirja kien hemm forma ta' arrangament dwar il-mobbli u l-atrezzaturi li jissupera dak li tipprovdi l-ligi. Fil-fatt dan it-Tribunal jemmen il-verzjoni tal-konvenuti illi fi tmiem il-kirja kien hemm ftehim illi jithallew bla hlas l-aperturi fil-post bhala tpattija ghall-affarijiet li kienu tnehhew. Din il-verzjoni taghmel sens aktar u aktar meta l-aperturi li kienu inqalghu qabel kif ukoll il-bank tal-kcina li tnehha inzammu minn l-istess atturi. In oltre il-bank tal-kcina ghalkemm kien ghadu jaqdi l-funzjoni tieghu kien wiehed qadim. Hu x'inhu dak li gie mifthiem bejn il-partijiet u l-ligi bejniethom u ghalhekk pacta sunt servanda. Ma jistghux issa l-atturi ghaliex l-affarijiet u r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti qrasu, jippretendu li jmorru lura minn dak mifthiem.

Ghaldaqstant galadarba ghal bank tal-kcina li tnehha l-atturi gew ikkompensati b'aperturi godda u dan fid-dawl tal-ftehim bejn il-partijiet dan it-Tribunal mhux se jakkolji din il-parti tat-talba.

Dwar il-hsarat fl-appartament anke mir-rapport peritali jirrizultsa illi hafna minn dawn l-allegati hsarat ma kienux hsarat ikkawzati minhabba negligenza jew aghar minn hekk dolo; izda hsarat ta' wear and tear. Hekk per ezempju l-imsiemer ta' l-inkwadri huma wear and tear ta' min qed juza fond bhala r-residenza ordinarja tieghu. Dan it-Tribunal l-anqas jemmen illi l-madum ittebba minhabba xi raguni atribwibbli lil konvenuti. Mill-provi jirrizulta illi l-konvenuta kienet mara li kienet iffissata wahda sew fuq id-dehra tad-dar taghha tant illi kienet tinvesti flus sew biex issebbah id-dehra taghha. Dan it-Tribunal ghalhekk ma jemminx illi l-konvenuta kienet ser thalli il-madum tad-dar taghha mahmug. Aktar hu versimili illi t-tbajja fil-mamdum u li skond l-atturi stess l-anqas marru, huma rizultat ta' wear and tear – haga irriversibbli. Il-perit ta' l-atturi stess jghid illi biex jitranga dan il-madum ghandu bzonn 'polishing and sealing' affarijiet li jmorru maz-zmien.

Minn dak li ra' dan it-Tribunal fir-ritratti esbiti u fir-rapport peritali jidirlhu illi l-unici zewgt hsarat li ghandhom jigu ikkumpensati huma it-toqob ta' l-air-condition units, l-cables li thallew esposti, il-madum li ghadu jidher nieqes fuq il-bank tal-kcina u l-ispustjar tal-pipes tal-gass. Ghal dawn dan it-Tribunal qed jillikwida lil atturi arbitrio boni viri is-somma ta' mija u sebghin Ewro (€ 170).

L-atturi talbu wkoll l-ispejjes biex ingabret ic-cavetta mill-Qorti. Ma giex pruvat a sodisfazzjoni ta' dan it-Tribunal illi l-atturi rrifjutaw ic-cwievet u ghalhekk din it-talba fl-ammont ta' sebgha u tletin Ewro (€37) ser tigi akkolta.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa' in parti t-talbiet attrici; jikkundanna lil konvenuti, ihallsu lil atturi is-somma ta' mitejn u sebgha Ewro (€ 207) bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza l-quddiem. Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Kevin Mompalao

Gudikatur

Daniel Sacco

D/Registratur