MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.**
**GRAZIO MERCIECA**

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2005

Talba Numru. 96/2004

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

“Il-konvenuti jigu kkundannati li jhallsu solidalment bejniethom s-somma ta’ erbgha mija u ghaxar liri maltin (Lm410) spejjez ta’ bieb ta’ garaxx li twahhal fi propjeta’ mikrija lill-atturi ossia Flat bla numru u maghrufa blisem ta’ “Strilja” fi Triq il-Qolla l-Bajda, Marsalforn limiti Zebbug, Ghawdex, liema bieb twahhal wara li giet imwessa’ l-apertura tal-bieb li originarjament kien hemm, u dan skond ftehim tal-kera bil-miktub li sar bejn il-partijiet, f’liema ftehim l-attur kien obbliga ruhha li jcarrat l-apertura a spejjez tieghu a beneficcju tal-konvenuti filwaqt li l-konvenuti jhallsu tal-bieb il-gdid, liema bieb baqa’ ma giex imhallas wara li gie imwahhal fil-post u li l-konvnuti baqghu jirrifjutaw li jhallsuh minkejja li gew interpellati diversi drabi kemm bil- fomm kif ukoll bil-miktub mill-attur tant li l-attur kien kostrett jipprezenta din il-kawza sabiex jithallas tal-ispejjez li gew minnu zborzati biex sar u twahhal dan il-bieb.

Bl-imghaxijiet legali b'effett mit-13 ta' Novembru 2003, sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra interpellatorja tat-13 ta' Ottubru 2004, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni , li ghaliha minn issa huma mharrkin."

Ra r-risposta li tghid hekk:

"Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt, fid-dritt u fl-ekwita' u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenuti ma ghandhom jaghtu xejn lill-attur u dan kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra."

Sema' l-provi

Ikkunsidra

Illi l-attur kera appartament lill-konvenuti biex dan juzaeh bhala *diving centre*, permezz ta' skrittura privata (fol 22 sa27).

Id-diverbju bejn il-partijiet tikkoncerna l-interpretazzjoni ta' klawzola numru 4 tal-istess kuntratt li taqra hekk:

" The owners are binding themselves to do all structural works necessary to convert the flat from its present state into two garages. Such structural works shall include the widening of the existing door on the facade to convert it into a garage door; removal of those internal dividing walls a are indicated by the lessees; formation of a new door leading between the tow garages; plastering and whitewashing of the walls. Such works shall be executed by not later than the date of commencement of the lease. Otherwise the property shall be delivered to the lessee in its present state and condition. The lessee shall not have any right to request any addition, alteration or completion to the property. It is being expressly agreed that any tiles that need to be laid in the tenement; the construction of

any showers, toilets and washing facilities, drainage connections; and the installation of any electrical installations, any apertures and doors or windows that may be needed or required by the lessee shall be so installed at their own expense.

It shall remain the Owners' sole responsibility and expense to obtain any permits which might be required in connection with such works."

L-iskrittura giet redatta min-Nutar Dottor Michael Refalo, li ghamel affidavit xott ghall-ahhar li ma jghid xejn li jista' jghin biex tigi stabbilita l-intenzjoni tal-partijiet, ghajr li huwa rredigiha b'konsultazzjoni ma' l-avukat Dottor Carmelo Galea, legali tal-attur. Stranament, l-attur ma pproduciex lill-avukat Galea bhala xhud.

L-attur jghid li skond din il-klawzola, huwa kellu biss l-obbligu li jwessa' l-apertura ta' barra sabiex jikkonvertiha f'bieb ta' garaxx, izda mhux ukoll li jagheml il-bieb innifsu. Il-konvenuti min-naha taghhom isostnu li skond l-istess ftehim, l-attur obbliga ruha mhux biss li jwessa l-apertura tal-bieb, imma wkoll li jistalla l-bieb innifsu.

Il-konvenuti jghidu li l-ahhar parti ta' klawzola 4 u cioe li *any apertures and doors or windows that may be needed or required by the lessee* (recte:lessees) *shall be so installed at their own expense* tirreferi ghalkwalunkwe xoghlijiet ohra li huma setghu riedu jaghmlu wara li l-appartament ikunn gie kkonvertit skond l-ewwel parti tal-istess klawzola u hekk ittrasferit lilhom. Il-konvenuti kienu lkoll kategorici dwar dan, u nsistew li hekk kien miftiehem fin-negozjati ta' bejniethom.

Wara li fela sewwa din il-klawzola, it-Tribunal ma jistax ma jaghtix ragun lill-attur, u dan ghar-ragunijiet segwenti;

i. L-obbligu tal-attur kien *the widening of the existing door on the facade to convert it into a garage door.* Jigifieri li jwessa l-apertura. Imbaghad hemm impost fuq l-inkwilin (recte: l-inkwilini) li dawn ma jistghux jaghmlu kwalunkwe tibdil iehor fil-propjeta: *The lessee shall not*

*have any right to request any addition, alteration or completion to the property*. Imbaghad tigi l-ahhar parti tal-istess klawzola li tghid *any apertures and doors or windows that may be needed or required by the lessee shall be so installed at their own expense.* Galadarba dawn ma stghu jaghmlu l-ebda tibdil kwalsiasi fil-propjeta' , il-bibien imsemmija f'din l-ahhar parti ma jistghux ikunu ghajr dawk li riedu jitwahhlu b'konsegwenza tal-apperturi godda li jkun ghamel is-sid, a tenur tal-ewwel parti tal-istess klawzola inkluza l-apertura tal-bieb ta' barra. Galadarba l-iskrittura ma taghmilx distinzjoni bejn il-bieb ta' barra u l-bibien l-ohra indikati fl-ewwel parti tal-iskrittura, l-anqas m'ghandu dan it-Tribunal xi jedd li jdahhal distinzjoni hu fejn din ma tezistix.

ii. Il-fazi *structural works* ma tinkorporax xoghol ta' tlestija, bhalma jkun bieb.

*iii.* Il-frazi *shall include the widening of the existing door on the facade to convert it into a garage door* bhala parti mix-xoghol strutturali li kellu jsir ma jidhirx li qed tirreferi ghall-bieb innifsu, imma ghall-apertura tal-istess bieb.

*iv.* Ix-xogholijiet specifikati bhala li kellhom ikunu parti mix-xoghol strutturali kienu t-twessigh tal-bieb ta' barra, tnehhija ta' hitan interni, formazzjoni ta' bieb gdid bejn il-garaxxijiet u tikhil u tibjid tal-hitan. Min-naha l-ohra, gew specifikament eskluzi l-kostruzzjoni ta' showers, toilets, washing facilities, komunikazzjoni tad-drenagg, komunikazzjoni tal-elettriku, bibieb u twieqi. Anke bl-applikazzjoni tal-principju tal- *ejusdem generis* ma jistax jinghad li t-twahhil ta' bieb kien jappartjeni ghax-xorta ta' xoghol li kellu jaghmel is-sid; anzi ghall-kuntrarju kien parti mix-xorta ta' xoghol li kellhom jaghmlu l-inkwilini.

Il-quantum tal-ammont mitlub gie sodisfacentament ippruvat u effettivament l-anqas ma gie kkontestat waqt is-smigh tal-kawza.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tal-attur u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti

solidalmnt bejniethom ihallsuh is-somma ta’ Lm410 spejjez ta’ bieb li twahhal fil-fond bla numru jismu *Strilja* triq il-Qolla l-Bajda, Marsolforn bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja tat-13.10.2004.

**< Sentenza Finali >**

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