MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tat-22 ta' April, 2009

Avviz Numru. 300/2003

Evan Mamo ghan-nom ta’ Carmen Mamo bhala prokuratur specjali taghha

Vs

Dennis Roy Thompson

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur nomine talab sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jhallas lill-istess attur nomine, mhux iktar minn tlett elef lira Maltin (Lm3,000) rapprezentanti ghamara, ‘fixtures’ u ‘fittings’ inkluz is-sett tal-kamra tal-banju u tal-kcina li kienu jinsabu gewwa l-fond numru 2, “Joncar Apartments”, Progress Street, Birzebbugia, matul il-perjodu li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond de quo b’titolu ta’ lokazzjoni bi ksur ta’ klawsola 7 tal-kuntratt ta’ lokazzjoni liema klwasola tipprovdi li a terminu ta’ l-imsemmi ftehim, il-fond moghti lill-konvenut b’titolu ta’

lokazzjoni ghandu jkun rritornat lis-sid fl-istess kundizzjoni ta' meta l-fond gie okkupat mill-kerrej.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 9 ta' Settembru, 2002 u bl-interessi fuq l-ammont dovut, mid-data ta' meta gie tterminat il-kuntratt, sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut, Dennis Roy Thompson (fol 9 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi t-talba tal-konvenut hi nfondata fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-konvenut Dennis Roy Thompson mhuwiex responsabbli ghal ebda danni versu l-attur nomine Evan Mamo, stanti illi ma kien hemm l-ebda sett tal-kcina fl-appartament li l-konvenut kera minghand l-attur nomine u ghalhekk kien impossibli ghalih jikkawza d-danni kif allegat minn l-attur nomine.
2. Illi fi kwalunkwe kaz l-attur irid igib il-provi tad-danni.
3. Salvi eccezzjonijiet ohra premessi mill-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 78 ibid, liema noti pero, sallum, ma gewx presentati.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, permezz ta' "affidavit" (a fol 18 et seq ibid) <u>Carmen Mamo</u>, omm l-attur nomine spjegat illi hi kienet <u>kriet</u> l-appartament in kwistjoni, bhala s-sid, lill-konvenut u dan b'sehh mill-1 ta' Jannar 2002. Matul din il-kirja, l-konvenut kien biddel hafna affarijiet fl-appartament in kwistjoni ossija l-kmamar tas-sodda, is-salott u l-kamra tal-ikel. Inoltre, kien biddel il-kamra tal-banju u l-kcina, izda dwar dawn it-tnejn tal-ahhar, "X'ghamel bil-qodma ma nafx". Xi ftit xhur wara l-bidu tal-kirja, il-konvenut kien informa li ser johrog mill-istess appartament. Meta hareg u kien halla c-cavetta fil-kaxxa tal-ittri, hi kienet sabet illi kien <u>zarma l-kamra tal-banju</u> u halla biss il-madum u dan billi ha mieghu l-banju, W.C., 'flushing', is-'sink' tal-wicc u l-viti.

L-istess kien ghamel <u>fil-kcina</u> li thalliet minnu, fi kliem l-istess xhud “gharwiena minn kollox”.

Illi l-attur nomine pproduca <u>zewg (2)</u> xhieda ossija <u>Charles Tonna u Margaret Schembri</u> (fol 37 u fol 40 et seq ibid). <u>L-ewwel xhud</u> imsemmi kien il-persuna inkarigata mix-xoghol ta’ ‘plumbing’ fl-istess appartament. Hu xehed illi kien hemm kamra tal-banju antika li tnehhiet u saret, minnu wahda gdida. Kif hu kien qorob sabiex jlesti dawn ix-xoghlijiet, il-konvenut kien beda jirrisjedi gol-appartament. Meta l-konvenut kien hareg mill-post hu seta’ jara illi kienu tnehhew mill-kamra tal-banju, l-“fittings” kollha li kien twahhlu mix-xhud. Ghalhekk l-attur nomine kien xtara kamra tal-banju ohra u x-xhud kien wahhalha fil-post. Inoltre ix-xhud kien innota illi l-kcina kienet vojta. Dwar l-istess kcina, ix-xhud spjega illi hu kien ra’ lill-konvenut jbiddel il-kcina l-antika kollha kemm hi “… u dahhal wahda tieghu”. Dwar is-sistema tal-elettriku kollox kien fil-post hlief il-linef, li kien jappartjenu lill-konvenut.

In rigward <u>it-tieni xhud</u>, din tirrisjedi fl-istess block ta’ appartamenti u kienet inkarigata ukoll bit-tindif tal-appartament, li fih kienu bdew jirrisjedu l-konvenut u ‘certa Therese’. Dwar il-kcina, hi semmiet illi kien hemm wahda antika li tbiddlet kollha kemm hi mill-konvenut.

Illi <u>l-attur nomine</u> (fol 45 u fol 46 ibid) xehed illi l-konvenut kien kera l-appartament “fully furnished”. Pero’ il-konvenut kien gab mieghu ghamara mill-Ingilterra u specifikatament, in rigward il-kamra tal-banju w il-kcina, l-ghamara fihom kienet tnehhiet izda “… gew fi stat hazin li parti minnhom intremew minnu stess u parti ntremew minnha stess”. Wara li giet tterminata il-kirja mill-konvenut, “… hu kien ha minnu anzi fi kliemi stess kaxkar kollox” inkluza l-kcina li thalliet vojta kif ukoll il-kamra tal-banju.

Illi a fol 48 hemm esebit <u>il-ftehim bil-miktub</u> imsemmi u fil-fehma tal-Qorti ghandhom jigu notati s-sewgenti klawsoli:-

a) il-klawsola sebgha (7) li tghid illi fl-gheluq ta’ din il-krija, l-appartament ghandu jinghata lura mill-inkwlin fl-

istess kundizzjoni meta dahal fih l-inkwilin u dan wara li jigi spezzjonat mis-sid, wara li jigi konsiderat il-'fair wear and tear'. Fin-nuqqas ta' dan l-inkwilin hu obbligat li jaghmel dak kollu necessarju bhala alterazzjonijiet sabiex jirretifika din is-sitwazzjoni.

b) L-artikolu disgha (9) li obbliga lill-inkwilin sabiex ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens "a priori" u bil-miktub tal-istess sid. Inoltre tah benefikati, dejjem strutturali li jintitolawx lill-inkwilin ghal xi forma ta' kumpens.

c) L-artikolu ghaxra (10) jindika li l-partijiet stipulaw illi f'kaz ta' sostituzzjoni ta' ghamara, 'fixtures', jew 'fittings' da parti tal-inkwilin dan ghandu jsir, ukoll, bil-kunsens "a priori" u bil-miktub tas-sid u f'kull kaz, tali sostituzzjoni ma ghandhiex tbiddel l-iskop u l-oggetti tal-ftehim.

Illi, fl-ahhar nett, ix-xhud esebixxa tlett (3) ritratti bil-kulur li fuqhom hi murija s-sitwazzjoni fil-kmamar tal-banju u tal-kcina wara li l-konvenut hareg mill-post.

Ikkunsidrat

Illi, da parti tieghu, l-konvenut jsostni permezz ta' 'affidavit' a fol 54 u fol 55 tal-istess atti, illi meta kien ra', ghall-ewwel darba, il-post in kwistjoni (il-kcina, kien hemm 'unit' fi stat hazin hafna. Fil-kamra tal-banju, il-friskatur kien maqsum, il-viti msaddin u ma jiffunzjonawx, id-'w.c.' kien miksur waqt li l-banju kellu l-'enamel' mikul u l-viti ma jiffuzjonawx, ukoll. Il-katusa tad-drenagg mill-banju kienet misduda u kien hemm it-'tiles' li kienu maqsumin b'hafna minnhom li kienu waqghu. Difatti Carmen Mamo. Omm l-attur nomine gja msemmija, kienet qablet illi l-kamra tal-banju minhabba l-istat hazin taghha, kienet ser titnehha minnha u tittiehed l'hemm waqt li hu, l-konvenut, kien ser jissuplixi u jistalla wahda gdida. Il-konvenut kompla billi lmenta dwar is-sistema tal-elettriku u tal-'plumbing'. Eventwalment, meta gie ffirmat il-ftehim, il-kcina l-antika kienet giet mnehhija minn postha u l-konvenut ma kienx jaf x'sar minnha. Ghalhekk, hu, l-konvenut, kien akkwista "a flatpack MDF kitchen", li giet installata fil-post minnu stess, wara l-firma tal-istess ftehim, liema kcina ma kienetx "permanently fixed in place and cannot be

considered as a fixture". It was easily removed". Inoltre avolja kien qed jhallas il-kera, hu ma kienx irrisjeda gol-appartament peress illi Charles Tonna kien qed jesegwixxi xi xogholijiet ta' 'refurbishment" fl-istess post u dan a spejjes tal-istess konvenut. Difatti Charles Tonna kien nehha l-kamra tal-banju l-antika u l-katusi originali izda ma' kienx spicca l-kamra tal-banju gdida u t-'tiling' il-gdid u ghalhekk, il-konvenut kien inkariga zewg persuni ohra, hu stess, fosthom certu Ernest. Hu ssottolinea, ukoll, illi l-'bathroom suite' ma kienetx imwahhla mal-art jew mal-hajt. Dawn kienu gew imwahhlin permezz ta' 'acrylic seal' u b'hekk meta tnehhew, ma gietx kagunata hsara fit-'tiles' li kienu twahhlu minnu stess. Dwar l-istess Charles Tonna, li kien rakkomandat minn Evan Mamo stess, dak kien esegwixxa x-xogholijiet ta' elettriku godda a spejjes tal-konvenut, li kien bajjad l-istess appartament a spejjes tieghu. Dwar il-hlas Charles Tonna kien jithallas fi flus kontanti man mano li kien qed jsir ix-xoghol u ma ridx jirrilaxxja rcevuti.

Dwar il-'bathroom suite' antika wara li din tnehhiet mill-konvenut u Charles Tonna, l-attur nomine kien pogga l-bicciet jew fil-kamra tal-hasil komuni jew fuq il-bejt u l-konvenut kien offra lill-istess attur nomine illi jerga' jpoggi kollox kif kien originarjament izda din l-offerta ma gietx accettata.

Ikkunsidrat

Illi, mill-analisi tal-provi kif hawn fuq esposti, tinstab evidenza cara u kredibbli illi:-

a) L-attur nomine stess xehed illi l-konvenut kien avzah illi l-ghamara fil-kmamar tas-sodda, fis-salott u fil-kamra tal-ikel kien ser jissostitwihom b'ghamara ohra, appartenenti lill-istess konvenut. Difatti l-istess attrici kienet bidlet l-ghamara kollha originali u "… hazznithom fil-mahzen". Il-konvenut kien biddel ukoll il-kamra tal-banju u l-kcina. Dwar dawn tal-ahhar l-attrici tghid illi "X'ghamel bil-qodma ma' nafx" (ara fol 18). Pero dan tal-ahhar, pero', l-attur nomine jghid "… in rigward il-kamra tal-banju u l-kcina (originali u qodma). Wara li tnehhew

gew fi stat hazin, li parti minnhom intremew minnu stess u parti ritremew minnha stess" . Oltre li jigi notatat n-nuqqas ta' qbil bejn dak li xehed l-attur nomine u dak li xehdet ommu l-attrici, wiehed jista' jghid ukoll illi dak kollu li tnehha u gie sostitwit mill-konvenut ma kienx f'dak l-istat li seta' jintuza mill-konvenut u ghalhekk jidher li l-konvenut kien gustifikat li jaghmel tali sostiuzzjoni u dan sabiex jirrendi l-kcina w il-kamra tal-banju utilizzabbli da parti tieghu.

b) Jidher, ukoll, illi kollox kien tbiddel bil-kunsens tal-attur nomine u ommu, liema kunsens nghata kemm verbalment kemm bl-agir tal-istess attur nomine u ommu.

c) Hemm indikazzjoni tista' tghid cara li l-konvenut kien biddel il-kamra tal-banju w il-kcina, kif hemm fuq premess, a spejjes tieghu stess. Dan, fil-fehma, tal-Qorti, jiggustifika dak li ghamel il-konvenut meta ttermina l-kirja. La darba l-oggetti mobli kollha kienu jappartjenu lilu u jidher illi tpoggew fil-post a spejjes tieghu, ma jistax jinghad illi l-attur nomine u ommu kellhom xi dritt legali fuqhom, tenut kont wkoll li dak li ttiehed mill-konvenut ma kienx ta' natura permanenti jew strutturali.

Illi, ghalhekk, it-talba attrici ma hiex gustifikata kemm legalment kemm fuq bazi ta' fatt.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes jithallsu kollha kemm huma mill-attur nomine.

< Sentenza Finali >

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