FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 20 ta' Jannar 2021

Talba Nru: 66/19 CZ

Matthew Zampa
vs.

David Caruana f'ismu personali u in rapprezentanza tas-socjeta' Davcar Developments Limited (C-35434)
Holiday Letting Malta (SWQ 1235)

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-atturi mressqa fit-28 ta' Marzu 2019 fejn premettew:

Illi f'Lulju 2019 l-attur kera, minn sit eletroniku, villa li tinsab gewwa High Ridge, Swieqi (Property ID 822808 u prenotazzjoni numru HA-MT3C29). Dan kien bl-intiza li l-attur u John Debattista flimkien mal-membri tal-familija taghhom jgawdu din il-propjeta' ghall-perjodu bejn it-3 u 7 ta' Awissu 2018. Dak in-nhar tal-prenotazzjoni huma hallsu s-somma ta' elfejn tlett mija tlieta u sebghin Ewro u hamsin centezmu (€2,373.50) - ara **Dok. MZ1**;

Illi meta l-attur flimkien mal-hbieb u familjari tieghu waslu fuq il-post huma sabu li l-propjeta' ma kienitx fi stat xieraq ta' abitazzjoni u dan minhabba nuqqas ta' igjene u sanitazzjoni xierqa (ritratti annessi u mmarkati **Dok MZ2-MZ40**). Ghaldaqstant l-attur u l-familjari tieghu kellhom jitilqu mill-propjeta' qabel l-gheluq ta' l-istess soggorn temporanju taghhom u dan minkejja diversi telefonati fejn irrapurtaw is-sitwazzjoni mal-intimati;

Illi ghaldaqstant l-intimati jew minn minnhom ghandhom jigu kkundannati jirrifondu lill-attur s-somma ta' elfejn tlett mija tlieta u sebghin Ewro u hamsin centezmu (€2,373.50) raprezentanti l-hlas li sar mill-attur ghas-soggorn temporanju ghall-perjodu bejn it-3 u 7 ta' Awissu 2018 fir-rigward tal-propjeta' *de quo*.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 7 ta' Dicembru 2018 u bl-interessi legali mid-data tal-imsemmija ittra ufficjali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati jew minn minnhom illi jibqaw minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fil-5 ta' Gunju 2019 li permezz taghha wiegbu:

Illi l-azzjoni tal-attur huwa infondat [sic] fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-edba ammont m'hu dovut mill-esponenti lill-attur, kif ser jigi spjegat tul il-kors tal-kawza;

Illi l-esponenti jsostni li dejjem gab ruhu kif suppost mal-attur u li ha azzjoni immedjata meta l-attur informah bl-ilmenti tieghu rigward il-kiri tal-propjeta' in kwistjoni, u fil-fatt raqdu lejl; u ghamlu wkoll barbeque hemmhekk;

Illi aktar minn hekk, l-esponent jikkontesta bl-aktar mod qawwi l-allegazzjoni tal-attur illi l-propjeta' ma kinitx fi stat xieraq ta' abitazzjoni, izda l-verita' kien hemm persuna wahda mill-membri tar-rikorrenti li tbati minn kundizzjoni ta' OCD (Obsessive Compulsive Disorder) u li ghamlet hajjet kulhadd, inkuz tal-intimati u tar-rikorrenti, mizerja;

Illi bosta mir-ritratti prodotti mill-attur juru biss 'normal wear and tear' u mhux il-livell ta' nuqqas ta' ndafa li allegatament wassal lill-attur u lill-familja tieghi biex itemmu s-soggorn taghhom hesrem minhabba dawn in-nuqqasijiet;

Illi ghaldaqstant it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-esponenti, bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjez.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda tal-attur[1], John Debattista[2], u ra wkoll l-affidavits tal-konvenut, Jane Caruana u Leonard Scerri[3], sema' wkoll il-kontro-ezami tal-attur[4], John Debattista[5], il-konvenut[6], Jane Caruana[7], u Leonard Scerri[8].

---

[1] Fol. 109
[2] Fol. 113
[3] Fol. 138 et seq.
[4] Fol. 154
[5] Fol. 159

Sema' t-tratazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti kif jirrizultaw mill-atti huma s-segwenti:

Illi l-attur ipprenota villa sabiex fiha jmur iqatta' jiem ta' btala flimkien mal-familja tieghu u ohrajn, u dan ghall-prezz ta' hames mija u hamsin Euro (€550) kull lejl.

Illi meta dahlu fil-villa msemmija, l-attur innota illi l-villa msemmija kienet nieqsa mill-igjene, kellha postijiet li kienu jidhru li huma mahmugin u li ilhom zmien sew ma jitnaddfu, kif ukoll kellha nuqqasijiet ohra fosthom pozati mahmugin, tidlik fil-kcina, kif ukoll nuqqas ta' zamma fuq in-naha ta' barra tal-villa.

Illi dik il-lejla stess li waslu biex jibdew il-btala, l-attur ikkomunika ma' sid il-villa biex jgharrfu bil-hmieg li ra, sa dak il-hin, fuq in-naha ta' barra, konsistenti f'turf mahmug, siggijiet, umbrelel u railings mahmugin, u hmieg generali mal-art. Is-sid baghat lill-handyman tieghu dik il-lejla, sabiex jirrimedja ghal dawk in-nuqqasijiet. Fil-frattemp, it-tfal lahqu uzaw il-pixxina dik il-lejla stess, u sar anke barbecue.

---

[6] Fol. 162
[7] Fol. 167
[8] Fol. 171

Illi l-ghada fil-ghodu l-attur mar biex juza l-kcina u sab li anke hawn kien hemm ammont ta’ hmieg, fosthom frak tal-hobz mal-art, tidlik fil-platti u l-pozati, fil-forn, hmieg tal-ikel fil-forn, u hmieg mal-art. L-attur ikkunsidra li kellhom it-tfal zghar, u li din is-sitwazzjoni kienet ha tkun ta’ periklu. Rega’ gie kkuntattjat sid il-villa, u dan baghat persuni apposta sabiex jaghmlu xi xoghol ta’ tindif biex jirrimedjaw dak li kien qed isir ilment minnu.

Illi fil-frattemp il-konvenut offra lill-attur li jiccaqalqu ghal villa ohra biswit dik li kienet giet prenotata, kif ukoll tah cutlery gdida, u offrielu l-air condition b’xejn. L-attur u l-persuni li kienu mieghu izda m’accettawx dawn l-offerti ghaliex huma kellhom il-hsieb li ha jikru villa partikolari sabiex joqoghdu f’dik il-villa li krew, u kienu pretendew illi l-villa mikrikja kellha tkun nadifa u lesta biex tilqa’ n-nies.

It-Tribunal ikkunsidra ulterjorment:

Illi r-ritratti esebiti mill-attur tal-hmieg, kemm fin-naha ta’ barra tal-villa u kif ukoll tal-ambjenti tal-kcina juru li verament kien hemm hmieg u tidlik estensiv – dan ma kienx hmieg ikkawzat mill-idejn tat-tfal li jtappnu fejn imissu, kif prova jallega l-konvenut u x-xhud Leonard Scerri, izda kienu tidlik li jakkumula maz-zmien u sabiex jitnehha sew jehtieg nofstanhari u mhux siegha xoghol kif pretenda l-konvenut.

Illi l-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu allega illi kien hemm persuna fost l-inkwilini li kienet bil-kundizzjoni OCD. Dan izda m’ghandu x’jaqsam xejn. Meta wiehed jikkunsidra r-ritratti esebiti u dak li xehdu fuqu l-attur u John Debattista, wiehed facilment jinduna illi hawn kien si tratta ta’ hmieg estensiv li jdejjaq lil kwalsiasi persuna, anke jekk ma jkollhiex din il-kundizzjoni. Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-konvenuti f’dan is-sens ma tregix. Lanqas ma jregi l-argument tal-konvenut David

Caruana li r-ritratti kienu mkabbrin, u li fir-realta' l-affarijiet ma jidhrux bhal ma huma fir-ritratti; ir-ritratti juru propju dak li kien jidher, u l-hmieg, imkabbar jew mhux, kien hemm xorta.

Illi l-konvenuti jeccepixxu wkoll illi huma agixxew b'mod korrett, u aderixxew ghal dak li talbuhom l-atturi fil-hin. It-Tribunal jirrizultalu bil-kontra; ghalkemm huwa minnu li l-konvenuti baghtu l-*handyman* dakinhar tal-wasla tal-attur fuq il-post, kif ukoll xi persuni ohra biex inaddfu l-ghada, dan kienu il-kuntrarju ta' dak li kellhom jistennew l-attur u l-persuni ta' mieghu. Meta kera l-villa, l-attur seta' legittimament jippretendi li ha jghaddi l-btala tieghu bil-kwiet, u mhux bin-nies gejjin u sejrin isewwu u jnaddfu. Dan iktar u iktar meta wiehed jikkonsidra li l-btala kienet fuq perjodu biss ta' erbat'ijiem, u iktar u iktar ukoll meta wiehed jikkonsidra illi vilel ta' din ix-xorta jigu reklamati ghal btala u mhux sabiex l-inkwilini joqoghdu jissupervizjonaw ix-xoghlijiet fil-villa.

Illi ghalhekk jirrizulta lit-Tribunal illi l-attur ma nghatax il-kwalita' ta' post li kien gie lilu mwieghed. Jekk l-argument tal-konvenut huwa, u dan kif jirrizulta mill-eccezzjonijiet, illi dan il-post kien abitabbli, it-Tribunal jara li anke din l-eccezzjoni ma tregix; ghaliex fil-fatt bil-hmieg li rriskontra l-attur fil-post ma jistax jinghad li l-post kien verament abitabbli, iktar u iktar meta kien hemm it-tfal, u meta sid il-villa kien gia' avzat li kien hemm it-tfal, ghaliex din kienet partikolarita' li nghatat waqt il-prenotament.

Illi t-Tribunal qies ukoll il-fatt izda illi l-attur uza l-ambjent ta' barra (pixxina) u ghamel barbeque ghal lejl wiehed minnhom, filwaqt li ghal dak il-lejl uza wkoll il-kmamar tas-sodda ta' din il-villa, li dwarhom ma jidhirx li kien hemm ilmenti. Ghaldaqstant it-Tribunal iqis illi l-hlas lill-konvenuti ta' hames mija u hamsin Euro (€550) ghal dak il-lejl ghandu jsir. Mill-bqija, izda, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, it-Tribunal sejjer jordna lill-konvenuti sabiex jirrifondu l-flejjes li rcivew ghall-kirja tal-villa in kwestjoni.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' parzjalment it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet, u konsegwentement jilqa' parzjalment it-talbiet tal-attur, u jordna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur is-somma ta' elf, tmin mija u tlieta w ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€1,823.50), bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sal-hlas effettiv.

L-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tas-7 ta' Dicembru 2018, ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

Dr. Claudio Żammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur