MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 10 ta' April 2019

Rikors Numru 70/2017

Publius Despott
(ID 417958M)

vs

Nina Morse
(ID 102245A)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra r-rikors promotur ippresentat fil-25 ta' Mejju 2017 fejn ir-rikorrenti talab is-segwenti:

Illi huwa bħala s-sid, kera l-appartament internament immarkat bin-numru 4, Hacienda Flats, Triq il-Granmastri, Marsascala lill-intimata, ghall-perjodu 11 ta' Settembru 2015 sal-11 ta' Settembru 2016;

Illi l-kera mensili ghall-imsemmi appartament kienet ta' Ewro 400, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

Illi matul il-kirja, l-intimata naqset milli thallas il-kera għax-xhur ta' April 2016 u Settembru 2016;

Illi matul il-kirja hija ikkagunat danni fuq diversi mobbli sitwati fil-fond, kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

Illi meta l-intimata vvakat l-appartament mikri lilha, hija halliet arretrati ta' kontijiet għal-servizzi ta' dawl u ilma fl-ammont ta' Ewro 414.48;

llli meta l-intimata vvakat l-appartament mikri lilha, hija ħadet magħha diversi mobbli;

Illi t-total ta' dan kollu jammonta għal Ewro 2,380.78;

Illi minkejja illi l-intimata giet interpellata sabiex tersaq għall-ħlas ta' dan l-ammont rizultanti mill-kirja, kemm permezz ta' ittri legali u anke permezz ta' ittra uffiċjali, l-intimata baqgħet inadempjenti;

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti titlob umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

Jikkundanna u jiddikjara lill-intimata responsabbli għad-danni rekati lir-rikorrenti fl-ammont ta' elfejn tliet mija u tmenin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€2380.70);

Tillikwida l-ammont dovut fil-konfront tar-rikorrenti, kemm kwantu ghall-ammont ta' elfejn tliet mija u tmenin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu, kif ukoll għal kull interessi ordnati minnu;

Tordna lill-intimata tħallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti, u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' l-ittra uffiċjali.

2. Ra illi fl-14 ta' Lulju 2017 l-intimata rrispondiet ghat-talbiet rikorrenti billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. Illi fl-ewwel lok, u qabel kull konsiderazzjoni ohra, r-rikorrenti għandu jiddikjara x'tip ta' azzjoni qed jipproponi u taht liema artikoli tal-ligi qiegħed jipproponiha, anke il-ghaliex ictu oculi jirrizulta illi hemm kunflitt bejn il-causa petendi fejn qed jigi reklamat arretrati ta' kera, fost ohrajn, u l-petita fejn qed jigu reklamati biss "danni" fl-astratt taghhom u dan minghajr ebda' indikazzjoni ta' xiex jikkonsistu ezatt dawn id-danni hekk pretizi mir-rikorrenti;

   2. Illi fil-meritu, izda minghajr ebda pregudizzju għal dak sovra-eccepit, u fejn si tratta ħlas ta' kontijiet pendenti tad-dawl u tal-ilma, l-esponenti umilment teccepixxi illi kwalsijasi pretensjoni f'dan ir-rigward hija intempestiva stante li kien jinkombi fuq ir-rikorrent li jforni1-prova tal-ħlas dovut permezz ta' kontijiet uffiċjali; haga li baqa' qatt ma ghamel;

   3. Illi f'kull kaz, izda minghajr ebda pregudizzju għal premess, l-esponenti teccepixxi umilmentilli hija gja hallset sehma għal tali servizzi b'pagamenti mensili u dan skont dak appatwit fil-kuntratt tal-kera;

   4. Illi fejn si tratta allegat arretrati ta' kera mhux imhallsa, 1-esponenti umilment teccepixxi illi anke dawn huma saldati fl-intier taghhom kif ser jigi ppruvat, u fejn ir-rikorrent ma aċċettax il-kera ghar-ragunijiet kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt, il-kera giet debitament depozitata taht l-Awtorita' tal-Qorti skont i1-ligi. Jinghad ukoll illi r-rikorrenti zamm f'idejh id-depoiitu inizzjali ta' €400 u dan baqa' qatt ma gie rifuz lura lill-esponenti;

5. Illi ulterjorment, l-esponenti tichad kategorikament illi hija trafugat xi oggetti li jappanjenu lir-rikorrenti u/jew li kkawzat xi hsarat kif allegat mir-rikorrenti u ghaldaqstant, anke din il-pretensjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat. Invece ghandu jirrizulta illi uhud mill-mobbli pprovduti mir-rikorrenti kienu difettuzi;

6. Illi minghajr pregudizzju għal premess, l-esponenti tirrileva u ggib ghall-attenzjoni ta' dan 1-Onorabbli Bord illi 1-agir tar-rikorrenti fil-konfront taghha kien wiehed għal kollox agressiv u intimidanti, bil-ghan li l-esponenti tohrog il-barra mil-fond mikri qabel iz-zmien; partikolarment qabel ix-xhur tas-sajf. Illi 1-esponenti ftit ghandha dubju li din il-kawza hija biss frott ta' dak l-agir tar-rikorrenti li, fejn m'ghaddiex mil-bieb issa qed jittenta jabbuża minn dawn il-Qrati biex jghaddi mit-tieqa u ghaldaqstant, huwa ghandu jigi mgieghel ibaghti id-doppio spese ta' dawn il-proceduri;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

3. Ra illi fl-1 ta' Novembru 2017, l-atti nġiebu quddiem dana il-Bord kif kompost.

4. Ra illi fl-1 ta' Novembru 2017 l-intimata talbet li jiġi dikjarat il-bazi tal-azzjoni rikorrenti.

5. Ra illi fit-22 ta' Novembru 2017 ir-rikorrenti ddikjara illi l-azzjoni ġiet intavolata a tenur tal-Artikolu 1525(1) tal-Kap 16 u l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69.

6. Ra illi fit-22 ta' Novembru 2017 il-kawża thalliet ghall-provi.

2. Provi

1. Ra l-affidavit tar-rikorrent **Publis Despott** ippresentat fl-24 ta' Jannar 2018 flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, inkluż il-kuntratt ta' kera datat 11 ta' Settembru 2015 (fol 40) u dokumentazzjoni oħra.

2. Sema ix-xhieda ta' **Reuben Bonnici**, rappresentant tal-ARMS Limited, mogħtija fl-24 ta' Jannar 2018.

3. Ra l-affidavit ta' **William St. John** ppreżentat mir-rikorrent fil-21 ta' Marzu 2018.

4. Sema x-xhieda ta' l-intimata **Nina Morse**, prodotta mir-rikorrenti fid-9 ta' Mejju 2018.

5. Sema ix-xhieda ta' **Reuben Bonnici**, rappreżentant tal-ARMS Limited, mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2018.

6. Ra l-iskeda tal-pagamenti magħmulha mill-intimata u ppreżentata mill-intimata fis-26 ta' Ġunju 2018 (fol 132)

7. Ra id-dokumenti esebiti mir-rikorrent fit 3 ta' Awissu 2018.

8. Sema ix-xhieda ta' **Reuben Bonnici**, rappreżentant tal-ARMS Limited, mogħtija fit-22 ta' Ottubru 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata in konnessjoni ma' kontijiet tad-dawl u ilma bejn is-26 ta' Awissu 2015 u il-11 ta' Settembru 2016.

9. Ra illi fit-22 ta' Ottubru 2018 ir-rikorrent iddikjara illi ma għandux aktar provi x'jippreżenta.

10. Sema x-xhieda ta' l-intimata Nina Morse, mogħtija fid-19 ta' Novembru 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentata, inkluż serje ta'ritratti tal-fond minnha meħuda fil 11 ta' Settembru 2016.

11. Sema x-xhieda ta' **Mark Robinson**, rappreżentant tal-Malta Consumer and Competition Affairs Authority, prodott mill-intimata u mogħtija fl-14 ta' Jannar 2019.

12. Sema x-xhieda in kontro eżami tar-rikorrent Publis Despott mogħtija fit-28 ta' Jannar 2019.

13. Sema x-xhieda in kontro eżami ta' l-intimata Nina Morse mogħtija fit-28 ta' Jannar 2019.

14. Ra illi fit-28 ta' Jannar 2019 il-kawża tħalliet ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub

15. Ra is-sottomissjonijiet rikorrenti ppreżentati fil-25 ta' Frar 2019.

16. Ra is-sottomissjonijiet intimati ppreżentati fit-8 ta' April 2019.

17. Ra illi fit-8 ta' April 2019 il-kawża ġiet differita ghas-sentenza ghall-10 ta' April 2019

3. Konsiderazzjonijiet fattwali

1. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fil-11 ta' Settembru 2015, il-partijiet daħlu fi ftehim fejn ir-rikorrenti wella l-fond Flat 4, Hacienda Flats, Triq il-Granmastri, Marsascala għall-perijodu ta' tnax-il xahar, versu kera mensili ta' €400 kif ukoll pagament ta' €60 fix-xahar bħala pagament akkont tad-dawl u ilma tal-fond.

2. Jirrizulta illi l-pagamenti fuq indikati kellhom jitħallsu xahar bil-quddiem u jirrizulta li, mal-kuntratt l-intimata, apparti l-pagament bil-quddiem ta' xahar kera u dawl u ilma fl-ammont ta' €460, ħallset ukoll depożitu ta' €400, kif jidher fil-klawsola numru 1 tal-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet.

3. Jirrizulta illi waqt il-perijodu tal-kirja, filwaqt illi l-ewwel ftit xhur għaddew mingħajr ebda problemi partikolari, wara Marzu 2016, beda jinqala' d-disgwid bejn il-partijiet, minħabba fi problemi fl-appliances fil-fond.

4. Jirrizulta, di fatti, illi l-microwave żviluppa difett, liema difett, it-technicians tad-ditta Crosscraft Limited, illi mingħandhom inxtara l-apparat, qalu illi "*The fault on these parts normally comes due to microwave being used either empty or a piece of metal or aluminium was inside it*" (fol 51).

5. Jirrizulta illi, filwaqt li l-intimata tikkontendi li tali ħsarat seħħew ftit wara li bdiet il-kirja, r-rikorrent jikkontendi illi tali ħsarat seħħew f'Marzu 2016, meta eventwalment ha l-apparat biex jissewwa u ħallas €55 fi ħsarat. (fol 51).

6. Jirrizulta wkoll illi, dejjem f'Marzu 2016, il-hob tal-gass tal-kċina, illi kien tal-ħġieġ, inqasam hekk kif kienet qiegħda tużah l-intimata, u dan wassal għal diverġenza bejn il-partijiet tant illi saru rapporti lill-Pulizija miz-zewgt partijiet.

7. Jirrizulta illi r-rikorrenti insista sabiex l-intimata tħallsu iżda l-intimata oġġezzjonat u għalhekk r-rikorrent insista mar-rikorrenti sabiex tiehu hsieb il-kwistjoni hija stess.

8. Jirrizulta illi sussegwentement, l-intimata marret ghand id-ditta Crosscraft Limited, minn fejn tali hobb inxtara, u t-technicians ghamlu rapport fejn ikkonfermaw illi "*installation of hob is also correct .... technician can find no product fault reason for the breakdown of the hob*" filwaqt illi kkonfermaw illi "*the broken glass of this hob is not covered by warranty*" (fol 56)

9. Jirrizulta illi tali hob baqa' ma ssewwiex u, eventwalment, meta l-intimata vakat il-fond wara it-terminazzjoni tal-kirja, huwa xtara hob ġdid, għal prezz ta' €229 mis-soċjetà Frank Borda Limited (fol 59)

10. Jirrizulta illi, riżultat ta' l-incidenti kkawżati mill-ħsara fil-hob tal-kcina, ir-rikorrent bagħtilha ittra sabiex tivvaka mill-fond, liema ittra intbgħatet fit-23 ta' April 2016 (fol 252), iżda l-intimata baqghet fil-fond.

11. Jirrizulta illi r-rikorrent jikkontendi illi wara il-kera mħallsa għall-perijodu sal-11 ta' April 2016, huwa ma rċieva ebda ħlas iehor, u minn Mejju 'l quddiem l-intimata bdiet tiddepożita l-flus il-Qorti.

12. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-intimata ghamlet tlett depositi l-Qorti, ghall-perjodi 11 ta' Mejju sa 11 ta' Ġunju 2016, 11 ta' Ġunju 2016 sa 11 ta' Lulju 2016 u 11 ta' Lulju 2016 sa 11 ta' Awissu 2016.

13. Jirrizulta, għalhekk, illi r-rikorrent jikkontendi illi l-ħlas għax-xahar ta' April u għax-xahar ta' Settembru ma' sarux mill-intimata.

14. Jirrizulta, madanakollu, illi l-intimata ppresentat riċevuta, a fol 139 tal-proċess, fejn jidher illi nħarġet riċevuta għall-ħlas ta' €460 fil-11 ta' April 2016, għall-perijodu illi jiskadi sal-11 ta' Mejju 2016, liema riċevuta r-rikorrenti jikkontendi illi hija falza.

15. Jirrizulta illi fil-perijodu sal-11 ta' Settembru 2016, baqgħu jsiru rapporti tal-Pulizija bejn il-partijiet sakemm, fil-11 ta' Settembru 2016, filgħodu kmieni, l-intimata ħarġet 'l barra mill-fond mingħajr ebda preavviż u għaddiet ic-cwievet lir-rikorrent fil-presenza tal-Pulizija, stante illi r-rikorrent insista illi tiltaqa' miegħu l-Ghassa tal-Pulizija.

4. Talbiet tar-rikorrenti

1. Jirrizulta illi, għalkemm r-rikorrent ma kienx kapaċi, tul il-proċedimenti kollha, jippreżenta prospett ċar, sempliċi u dettaljat dwar x'kien qiegħed jippretendi li jiġi lilu rifuz, jidher, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrent kien qiegħed jitlob il-ħlas tas-segwenti flejjes:

   a. Il-ħlas tal-kera ta' €400 flimkien ma' €60 għax-xahar ta' April 2016 li jkopri l-perijodu 11 ta' April 2016 sa 11 ta' Mejju 2016, u l-ħlas tal-kera ta' €400 flimkien ma' €60 għax-xahar ta' Settembru 2016, jiġifieri total ta' **€920** f'kera mhux imhallsa.

   b. Il-ħlas tal-ispejjeż inkorsi fit-tiswija tal-ħsarat fil-microwave, fl-ammont ta' **€55**.

   c. Il-ħlas tal-ispejjeż inkorsi għal hobb tal-gass ġdid, fl-ammont ta' **€250**.

   d. Il-ħlas ta' sufan ġdid in vista ta' ħsarat sofferti, fl-ammont ta' **€429**.

e. Il-ħlas ta' imħaded, lożor, fan u blender, lkoll minn dikjarati bħala nieqsin, illi jammontaw għal **€114.50.**

f. Il-ħlas ta' erbgħa siġġijiet ġodda illi saritilhom l-ħsara, fl-ammont ta' **€196**.

g. Il-ħlas tal-bilanċ dovut għall-kont tad-dawl u ilma wara li jitnaqqsu l-pagamenti minnha magħmulha, illi huwa jikkontendi illi jammonta għal **€414.48**.

2. Jirrizulta, illi dawna l-affarijiet fuq elenkati jammontaw totalment għal **€2,378.98**.

3. Jirrizulta illi r-rikorrenti ma huwiex qiegħed jitlob għal-kera għall-perijodu 11 ta' Mejju 2016 sa 11 ta' Ġunju 2016, 11 ta' Ġunju 2016 sa 11 ta' Lulju 2016 u 11 ta' Lulju 2016 sa 11 ta' Awissu 2016.

5. Konsiderazzjonijiet dwar danni

1. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi, a differenza ta' dak pretiz mir-rikorrent, il-kera għax-xahar ta' April għall-perijodu 11 ta' April 2016 sa 11 ta' Mejju 2016 attwalment tħallas mill-intimata u hemm riċevuta maħruġa mir-rikorrent, u ppreżentata mill-intimata a fol 139 tal-proċess, u l-Qorti ma għandha ebda raġuni tiddubita l-veraċità' ta' tali riċevuta – għalhekk, it-talba għall-ħlas tal-kera u tad-dawl u elettriku għax-xahar ta' April ma huwiex ġustifikat.

2. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi għax-xahar ta' Settembru, ossija bejn il-11 ta' Awissu 2016 sa 11 ta' Settembru 2016, l-intimata ma għamlitx il-ħlas tal-kera u tad-dawl u elettriku ta' €460 u għalhekk dana huwa dovut. Madanakollu, jirrizulta illi mal-iffirmar tal-kuntratt fil-11 ta' Settembru 2015, ir-rikorrent żamm depożitu ta' €400, liema depożitu huwa żamm, liema depożitu għalhekk għandu jitnaqqas minn dana l-ammont mitlub – il-bilanċ dovut ta' €60 ser jitqies fil-kalkoli tal-kont tad-dawl u ilma aktar 'l quddiem.

3. Jirrizulta illi filwaqt li l-ħsarat tal-microwave huma fl-ammont ta' €55, kif jidher fir-riċevuta a fol 50 tal-proċess, il-ħsarat fil-hobb tal-gass ma kienux fl-ammont ta' €250 kif minnu pretiz, iżda attwalment fl-ammont ta' €229, kif jidher fir-riċevuta minnu stess esebita a fol 59 – jirrizulta għalhekk illi fir-rigward ta' ħsarat ta' dawna l-apparati, l-ħsarat jammontaw għal **€284**.

4. Jirrizulta illi, għal dak illi jirrigwarda l-kont tad-dawl u ilma, jidher illi għalkemm il-kont esebit fl-att a fol 182 tal-proċess juri l-perijodu 26 ta' Awissu 2015 sa 23 ta' Ottubru 2015, l-Qorti tifhem illi tali kont jkopri l-konsum <u>kollu</u> illi għamlet l-intimata waqt illi kienet fil-fond, u dana qiegħed jingħad għax il-qari tal-meter tad-dawl, skond dana il-kont, juri li beda minn 28 units, u jidher li fil-kuntratt iffirmat mill-partijiet fil-11 ta' Settembru 2015, il-meter tad-dawl kien jindika 28 units ukoll (fol 43) – għalhekk ma għandu jsir ebda riduzzjoni ta' tali kont, a differenza ta' dak indikat mill-intimata fis-sottomissjonijiet tagħha.

5. Jirrizulta, skond il-prospett ppreżentat mir-rappreżentant tal-ARMS a fol 197, il-kont tad-dawl u ilma għall-perijodu kollu illi fih kienet tokkupa l-fond l-intimata kien ta' €1,119.29, filwaqt illi jirrizulta illi l-intimata għaddiet lir-rikorrenti pagamenti akkont tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €660, ossija ħdax mit-tnax il-pagament minnha dovut – huwa biss il-pagament ta' Settembru 2016, aktar 'l fuq imsemmi, illi ma tħallasx – dana jfisser, għalhekk, illi l-bilanċ dovut lir-rikorrenti mill-intimata għad-dawl u ilma a tenur tal-Artikolu 4 tal-ftehim jammonta għal **€459.29**.

6. Dwar il-ħsarat ilmentati mir-rikorrent fis-siġġijiet u fis-sufan, kif jidhru fir-ritratti a fol 60 u 74 rispettivament, filwaqt illi jirrizulta illi hemm ħsarat superfiċjali, dawna ma jidhirx illi huma tali illi jwasslu ghall-rimpjazzament mill-ġdid tagħhom, u għalhekk il-Bord qiegħed, *animo boniviri*, jillikwida d-danni f'tali oġġetti fl-ammont komplessiv ta' **€60**.

7. Finalment, dwar it-talba għal danni għall-oġġetti misjuba nieqsa li gew indikati fl-ammont ta' €114.50, il-Bord josserva illi ebda minn dawna l-oġġetti ma humiex indikati fl-inventarju illi ġie iffirmat mill-partijiet u li jidher a fol 45 sa 49 tal-proċess u l-intimata tiċħad illi dawna qatt ma ttieħdu minnha – għalhekk tali talba ma tistax titqies bħala waħda ġustifikata.

8. Għaldaqstant, id-danni illi ġew likwidati minn dana il-Bord, kif fuq aħjar spjegat, jammontaw komplessivament għal **tmien mija u tlett Euro u disgha u ghoxrin ċenteżmu (€803.29).**

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi prodotti quddiemi,

Wara illi ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Jaqbad u jiddeciedi l-vertenza bejn il-partijiet billi

Jilqa' t-talba attrici limitatament kif gej, u dana billi

Jillikwida d-danni dovuti lir-rikorrenti mill-intimata fl-ammont ta' **tmien mija u tlett Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€803.29)** u għalhekk

Jikkundanna lill-intimata Nina Morse thallas lir-rikorrenti Publius Despott in linea ta' danni s-somma ta' **tmien mija u tlett Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€803.29).**

Terz (1/3) tal-Ispejjez rikorrenti tal-proceduri odjerni jkunu a kariku ta' l-intimata filwaqt illi l-intimata ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

Imghax ikun dovut fuq l-ammont hekk likwidat mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur