BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Giuseppe Vinci

vs

Georgia Cutajar

Rikors Numru: 64/2017JD

Illum 21 ta' Novembru 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti prezentat fit-12 ta' Mejju 2017 li jaqra hekk :

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera tat-22 ta' Jannar 2016, l-esponenti kera minghand l-intimata l-appartament bin-numru tnejn (2) fil-blokk numru hmistax (15), Gersheran, Triq il-Fossili, Birzebbugia, ghal perjodu ta' sena (1) ;

2. Illi mal-iffirmar tal-kuntratt l-esponenti hallas b'kollox lill-intimata s-somma ta' elf sitt mija u tnejn u tmenin Euro (€1,682) rapprezentanti garanzija (depozitu) u kera bil-quddiem ;

3. Illi madankollu malli r-rikorrenti u s-siehba tieghu dahlu fil-fond inkwistjoni sabu li ma kienx fi stat sanitarju tajjeb ghall-abitazzjoni, tant li bdew isofru minn problemi ta' sahha u wara ftit jiem ma setghux ikomplu jabitaw izjed fil-proprjeta' ;

4. Illi konsegwenza ta' dan, l-esponenti ma kellu ebda ghazla hlief li jirrexxindi l-kuntratt u jitlob il-hlas lura tas-somma mhallsa lill-intimata ;

5. Illi l-intimata filwaqt li hadet lura l-pussess tal-appartament inkwistjoni, bla ebda oggezzjoni rrifjutat, u qeghda tkompli tirrifjuta milli thallas lura s-somma ta' elf sitt mija u tnejn u tmenin Euro (€1,682) mhallsa lilha mir-rikorrenti kif indikat aktar 'il fuq ;

[1] Fol. 1 sa 2

6. Illi b'hekk l-esponenti ma baqaghlu ebda ghazla ohra hlief li jistitwixxi proceduri sabiex jitlob lura rifuzjoni tas-somma fuq imsemmija.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qieghed jitlob lil dan il-Bord sabiex jilqa' t-talbiet tieghu u joghgbu :

(1) Jistabilixxi u jiddikjara li kien hemm ragunijiet sufficjenti sabiex ir-rikorrenti jirrexxindi l-kirja inkwistjoni (skrittura tat-22 ta' Jannar 2016) rigwardanti l-appatament bin-numru tnejn (2) fil-blokk numru hmistax (15) Gersheran, triq il-Fossilli, Birzebbugia ;

(2) Jiddikjara li in vista tal-ewwel talba, l-intimata ghandha tirrifondi lura lir-rikorrenti s-somma ta' elf sitt mija u tnejn u tmenin Euro (€1,682) imhallsa lilha bil-quddiem fuq il-kuntratt ta' kera ; u

(3) Jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf sitt mija u tnejn u tmenin Euro (€1,682),

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha kontra l-intimata, inkluz kull spiza ulterjuri, kollox kontra l-intimata li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Ra r-Risposta[2] tal-intimata prezentata fid-29 ta' Mejju 2017 li permezz taghha eccepiet li:

1. Illi l-esponenti tirrileva illi t-talbiet hekk kif dedotti mir-rikorrenti fil-konfront taghha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu u dan peress illi mhuwiex minnu illi l-fond inkwistjoni ma kienx fi stat sanitarju tajjeb ghall-abitazzjoni. Illi jigi rilevat illi zgur mhux tort tal-fond inkwistjoni illi r-rikorrenti u s-siehba tieghu kien qed ikollhom problema ta' sahha. Illi l-fond inkwistjoni huwa fi stat sanitarju tajjeb hafna ghall-abitazzjoni tant hu hekk illi l-istess esponenti flimkien mal-familja taghha ghexu go fih ghal sbatax-il sena precdentement il-kirja koncessa lir-rikorrenti u dan minghajr qatt ma kellhom problemi ta' sahha;

2. Illi inoltre jigi rilevat ulterjorment illi l-istess rikorrenti kien ra l-istat tal-post qabel ma ddecieda illi jidhol f'kuntratt ta' kirja u sahansitra ffirma r-ritratti tal-istess fond fuq il-kuntratt tal-kirja liema firma turi illi r-rikorrenti kien kuntent bl-istat kurrenti tal-fond u din hi biss skuza biex jipprova jirkupra flusu. Illi di piu' jekk vera kien hemm problema ta' sanita' kif ir-rikorrenti qatt ma gibdilha l-attenzjoni qabel itterminat il-

[2] Fol. 5 sa 6

kirja u ghalfejn qatt ma talabha illi ggib lil tas-sanita' fuq il-post halli jkunu jistghu jaghmlu l-konstatazzjonijiet huma;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont ta' elf u sitt mija u tnejn u tmenin ewro rapprezentanti garanzija (depozitu) u kera bil-quddiem xorta mhuwiex dovut. Illi fl-ewwel lok il-perjodu ta' kirja gie maghmul kollu mir-rikorrenti u ghalhekk l-ammont ta' kirja xorta huwa dovut lejn l-esponenti ghax inkella r-rikorrenti jkun ghamel xahar joqghod fil-fond b'xejn. Illi fit-tieni lok il-garanzija mhallsa mir-rikorrenti xorta mhux dovuta a favur ir-rikorrenti stante illi l-istess garanzija ntilfet mir-rikorrenti minhabba l-agir skorrett tar-rikorrenti u li jikkostitwixxi a breach of contract. Fil-fatt, ir-rikorrenti a sua sponte qabad u ttermina l-kuntratt ta' kirja minghajr lanqas biss informa lill-esponenti rigward tali terminazzjoni u dan meta kellu sahansitra anke jaghti pre-avviz minn qabel. Illi inoltre', ir-rikorrenti ghamel diversi hsarat fil-fond inkwistjoni u halla l-istess fond fi stat mhux daqstant tajjeb u ghalhekk l-istess depozitu kellu jintuza mill-esponenti sabiex taghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xiehda tal-kontendenti, u ra d-dokumenti pprezentati minnhom.

Sema' s-sottomissjonijiet orali maghmula mid-difensuri taghhom.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrent, ga inkwilin tal-appartament 2, fil-blokk markat bin-numru 15 u jismu Gersheran, fi Triq il-Fossili, Birzebbugia, li kera minghand l-intimata b'kuntratt ta' kiri datat 22 ta' Jannar 2016[3], qed jaghmel kontra l-lokatrici tieghu ghar-rimbors tas-somma ta' elf sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€1682) li huwa jippretendi li hallasha indebitament wara li jghid li kien kostrett jabbanduna l-appartament ftit granet biss wara li dahal fih minhabba li ma kienx tajjeb ghall-iskop residenzjali li ghalih inkera lilu.

L-intimata tikkontesta din it-talba ; u tippretendi li ma ghandha thallas xejn lir-rikorrent minhabba li qabad u ttermina l-kirja minghajr avviz, qabel iz-zmien miftiehem, wara li ghadda l-ewwel xahar, u li f'kull kaz ma kellu ebda raguni tajba biex jittermina l-kirja ghaliex il-post li kera kien rah qabel krieh u kien sodisfatt bih.

[3] Ara kuntratt, Dok. BM, fol. 73 sa 80

Ikkunsidra wkoll li :

Mill-provi rrizulta li r-rikorrent huwa emigrant f'Malta mill-Italja, li dahal f'kuntratt ta' kiri mal-intimata dwar dan l-appartament sabiex ikun jista' jghix fih mas-siehba tieghu. M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li r-rikorrent kien mar jara l-appartament qabel iffirma l-kuntratt tal-kiri, u li ttermina l-kirja unilateralment, u hareg mill-appartament, xahar biss wara li l-kontendenti ffirmaw il-kuntratt tal-kiri.

Fl-affidavit tieghu[4], ir-rikorrent jispjega li huwa twieled Sqallija u emigra lejn Malta fil-bidu tas-sena 2015 u li ghandu kumpanija tac-cinematografija f'Malta. Huwa spjega kif giet li sar jaf lil certa Miriam Fiorini, li kienet agenta tal-proprjeta' ghall-kiri, u din introducietu mal-intimata li kellha appartament ghall-kiri f'Birzebbugia. Ftiehmu fuq kera ta' €450 fix-xahar, €500 depozitu u €200 ghad-dawl u l-ilma. Qal li, meta baghtulu abbozz tal-kuntratt, skopra li l-kera kienet oghla, ghaliex kienet tinkludi 15% taxxa, b'kollox €517.50 fix-xahar. Qal ukoll li, meta marru biex jiffirmaw, u huwa ma qabilx li l-kera tizdied b'dan il-mod, Fiorini harget lill-intimata 'l barra u ma ffirmawx. Eventwalment, pero', lill-intimata kkonvincieha l-*accountant* komuni tal-kontendenti, Christopher Spiteri, li r-rikorrent kien ragel serju, u fl-ahhar il-kuntratt tal-kiri ffirmawh fit-22 ta' Jannar 2016 ghand in-Nutar Bartholomeo Micallef. Qal li barra l-ammonti l-ohra, hallas €50 lin-Nutar u €250 lil Fiorini tas-servizzi taghha. Ir-rikorrent zied jghid li kien ftiehem mal-intimata li l-kiri jibda mill-1 ta' Frar 2016.

Ir-rikorrent iddikjara li hu u s-siehba tieghu marru jaraw l-appartament fl-24 ta' Jannar 2016, u meta fethu l-bieb, sabu *dehumidifier* jaghti u hassew l-umdita' qawwija fil-post. Qal li cempel lill-intimata u qallha li kien hemm hafna umdita' fl-appartament, u hi qaltlu li l-appartament sovrappost kien ghereq u li dan kien qed jikkaguna umdita' fl-appartament taghha, u ssuggerietlu li jhalli d-*dehumidifier* jaghti u l-bibien miftuha. Huma ghamlu hekk, pero' meta dahlu lura fl-appartament fil-5 ta' Frar 2016 wara 6pm, l-umdita' kienet ghadha tinhass sewwwa. Ir-rikorrent jattribwixxi ghal din l-umdita' l-fatt li huwa u s-siehba tieghu hassewhom ma jifilhux. Is-Sibt ta' wara kellhom mistednin ghandhom ghall-ikel lill-*accountant* Spiteri u l-mara tieghu, u r-rikorrent jghid li dawn rawhom ma jifilhux u huma wkoll dehrilhom li l-appartament ma kienx abitabbli f'dawk il-kundizzjonijiet. L-ghada l-Hadd ir-rikorrent hassu ma jiflahx u kienet l-intimata stess li cemplitlu l-ambulanza. Ir-rikorrent jghid li, meta nvistawh l-isptar, sabu li kellu *'viral bacteria'* u tawh l-*antibiotics* ghaliex hargu konsegwenzi serji. Meta hareg mill-isptar, kienet l-intimata stess li wasslitu fl-appartament, fuq talba tieghu. Kif huwa u s-siehba tieghu hassewhom ahjar, gabru hwejjighom u marru fil-lukanda fejn kienu qaghdu qabel

---

[4] Fol. 14 sa 17

dahlu fl-appartament. Fuq talba tal-intimata, ic-cwievet hallihom mal-*accountant* komuni, u skond ir-rikorrent, l-intimat weghditu li kienet ser taghtih il-flus lura. Pero' meta marret tigbor ic-cwievet, lill-*accountant* qaltlu li ma kienet ser taghtih xejn ghaliex Miriam Fiorini ma ridetx. Il-hlas baqa' ma sarx.

Ir-rikorrent ipprezenta kopja ta' preskrizzjoni medika datata 14 ta' Frar 2016[5], u diversi ritratti tal-appartament minn gewwa minn fejn huwa jghid li kienu jidhru sinjali evidenti ta' umdita' qawwija fl-appartament. Il-Bord fela dawn ir-ritratti, kif ezibiti fl-atti, u ra li f'uhud minnhom hemm jidhru tbajja suwed ta' umdita', partikolarment fl-ambjenti tas-soqfa tal-appartament, u l-hitan fil-partijiet vicini ghas-soqfa.[6]

In kontroezami[7], ir-rikorrent ikkonferma li kien dahal u ra l-appartament f'Novembru 2015, u cioe qabel krieh minghand l-intimata, u li meta gara dan, l-appartament kien ghadu okkupat mill-intimata u l-familja taghha. Qal li deherlu li kien tajjeb meta acceda fih, u ghalhekk krieh. Ikkonferma li kienu marru darbtejn ghand in-Nutar biex sar il-kuntratt tal-kiri. Huwa accetta wkoll li qatt ma baghat jilmenta mal-intimata fuq l-umdita' bil-messaggi, kif ghamel biex ikkomunika maghha dwar affarijiet ohra, skond hu ghaliex kien cemplilha u qallha li kellu jghidilha. Ir-rikorrent baqa' jinsisti li hu u martu mardu minhabba fl-umdita' li kien hemm fl-appartament, u li tidher fir-ritratti ezibiti minnu. Skond hu, l-appartament kien ghal kollox mhux tajjeb biex jghixu fih in-nies. Huwa ppretenda li, wara li l-intimata ghamlet 17-il sena tghix fih, kellha tnaddfu. Huwa qal li, meta marru jarawh f'Novembru, l-appartament biex abitabbli, u kien shun, imma meta dahal fih hu sabu vojt u umdu. Qal ukoll li kellu tlett xhur prova bil-kuntratt tal-kiri, bhalma kellha l-intimata, u ghalhekk iddecieda li jwaqqaf il-kirja.

Mistoqsi minn fejn jirrizulta li kellu zmien tlett xhur ta' prova bil-kuntratt tal-kiri, ir-rikorrent qal li mill-abbozz li kienet baghtitlu l-intimata bil-lingwa Taljana kien jirrzulta dan, imbaghad bidlu kollox fil-verzjoni Ingliza, u hu ffirma l-verzjoni Ingliza ghaliex fdahom u haseb li l-verzjoni Ingliza kienet traduzzjoni fidila tal-verzjoni Taljana li kienu baghtulu. Huwa pero' kkonferma li n-Nutar spjegalu l-kuntratt bil-lingwa Taljana. Ir-rikorrent ikkonferma wkoll li avza lill-intimata li kienet ser jabbanduna l-kirja, u r-raguni ghalxhiex, permezz ta' ittra li baghtilha bil-posta, u li skond hu kopja taghha ghaddieha lill-avukat. Huwa accetta li, qabel siefer fi Frar, kien ghamel granet fl-appartament u ma maradx u mbaghad hassu ma jiflahx dakinhar stess li gie lura, filghaxija.

[5] Fol. 22
[6] Ara fol. 28, 29, 30, 35, 39, 42, 45, 50 u 54
[7] Ara xiehda, 13.11.2018, fol. 132 sa 142

Oksana Zviagina[8], mart ir-rikorrent, ikkonfermat il-verzjoni tal-fatti moghtija mir-rikorrent fl-affidavit tieghu.

Ir-rikorrent ressaq b'xhud tieghu lin-**Nutar Dottor Bartholomeo Micallef**[9], li kkonferma li kien irrediga l-kuntratt ta' kiri dwar dan l-appartament bejn il-kontendenti, u li dan gie ffirmat fil-presenza tieghu. Huwa ddikjara li spjega l-kontenut tieghu bil-lingwa Taljana lir-rikorrent. Inoltre, huwa pprezenta affidavit tal-***accountant*** **Christopher Spiteri**[10], li kkonferma li l-kontendenti kienu t-tnejn klijenti tieghu. Dwar l-okkazjoni meta hu u martu marru jieklu ghand ir-rikorrent, fuq stedina tieghu, f'dan l-appartament, Spiteri ddikjara li *'qattajna saghtejn fl-appartament fejn konna kilna flimkien fejn imbaghad kienu dawruna mal-appartament. F'diversi postijiet fl-appartament mas-saqaf kien hemm moffa sewda illi dehret illi kienet ilha hemm.*[11] *L-aktar li kien hemm moffa huwa fl-entrata u fil-passagg li jaghti ghan-naha ta' wara tal-appartament. Wara dawk is-saghtejn, jiena u l-mara konna tlaqna lejn id-dar'.*[12] Spiteri jghid li sar jaf minghand ir-rikorrent li hu u martu kienu telqu mill-appartament minhabba fil-moffa, u ghaliex kienet ghamlitlu d-deni.

Giet ezibita wkoll rekord tal-Accident & Emergency Department tal-isptar Mater Dei, riferibbli ghar-rikorrent u datata 14 ta' Frar 2016 meta gie registrat li *'p[atien]t c[omplains]/o[f] fever since 4 days with flu symptoms, denies any other symptoms'*[13] u nstab li kellu d-deni.

Ikkunsidra wkoll li :

Fl-affidavit taghha[14], l-intimata ddikjarat li hi u l-familja taghha ghamlu 17-il sena jghixu f'dan l-appartament, u li hargu minnu ghaliex kellhom bzonn dar akbar. Hija spjegat kif giet li oht zewgha, Miriam Cutajar Fiorini, qaltilha li kienet taf b'Taljan li ried jikri appartament. Eventwalment, hija ltaqghet mar-rikorrent meta mar jara l-appartament l-ewwel darba. Dak iz-zmien hi kienet ghadha ma hargitx minnu. Qalet li baghtulu l-abbozz tal-kuntratt aktar minn darba, u hu kien accettah, u kellu jiffirmah fis-16 ta' Jannar. Meta gie Malta, pero', kien inqala' diskors bejnu u Cutajar Fiorini u din qaltlu biex jinsieh l-appartament, u mbaghad beda jcempel lill-intimata direttament biex tikrihulu.

8 Ara affidavit, fol. 60
9 Ara xiehda, 30.11.2017, fol. 68 sa 72
10 Fol. 66
11 Enfasi tal-Bord
12 Fol. 66
13 Dok. LB, fol. 83
14 Fol. 104 sa 106

Qallha li kien accetta kollox, u qabbad lill-*accountant* Spiteri jkellimha biex jikkonvinciha li kien ragel sewwa, u biex tikrilu. Eventwalment, huma ffirmaw il-kuntratt u r-rikorrent dahal fl-appartament il-gurnata ta' wara.

L-intimata tghid li kienet qalet lir-rikorrent biex ihalli t-twieqi miftuhin billi l-appartament kien ilu maghluq.

Hija kompliet tghid li, xi gimghatejn wara, kienet ghaddejja minn hemm b'kumbinazzjoni u rat lil Spiteri sejjer ghand ir-rikorrent, u mbaghad ir-rikorrent kien baghatilha messagg fuq li t-*toilet* kellu bzonn jissewwa, u hi talbitu jixtrilha fwieha mill-Italja. Wara ftit li gew lura, ir-rikorrent qallha li kienu gew ma jifilhux u talabha ccempilli l-ambulanza biex imur l-isptar, u mbaghad aktar tard, talabha tmur ghalih ghaliex ma kellux flus biex ihallas ghat-trasport lura lejn l-appartament. Fis-17 ta' Frar 2016, ir-rikorrent baghat javzaha li kellha l-posta, u rringrazzjaha li kienet marret ghalih l-isptar. Fil-posta stess, hija sabet karta minghandu li ma kienx ser ikompli joqghod fl-appartament, u li ried il-flus lura. Hija ma accettatx, u qalet b'kollox lil oht zewgha. Meta hareg mill-appartament, halla hmieg u kont tad-dawl warajh u hadet hsieb kollox hi.

L-intimata pprezentat ukoll diversi ritratti tal-kundizzjoni tal-appartament meta krieh l-intimat[15], u wkoll tal-messaggi li ghaddew bejn il-kontendenti fil-gimghat in kwistjoni[16].

L-intimata ressqet ukoll b'xhud taghha lil **Miriam Cutajar Fiorini**[17]. Hija spjegat li tikri r-residenzi ghal zmien qasir, u li r-rikorrent kien introdott lilha bhala inginier li kien intressat jikri ghal zmien twil. Qalilha li kellu lit-tifla u lil zewgha jghixu n-Naxxar u li ried jigi jghix Malta qrib taghhom. Inzerta li l-mara ta' huha kienu ha johorgu mill-appartament taghhom fi zmien xahrejn, u haditu jara l-post taghha. Dak iz-zmien, huha u l-intimata kienu ghadhom jghixu fiha – familja ta' hamsa min-nies – u l-post kien ghadu mimli bl-ghamara u bl-attrezzaturi ta' residenza familjali. Daru l-kmamar kollha, b'zewgt ikmamar kif tidhol, u kuridur qasir bi tlett kmamar tas-sodda tieghu. Meta ftiehmu, haditu ghand in-Nutar taghha Bartholomeo Micallef biex jaghmlu kuntratt ta' kiri hu u l-mara ta' huha, ossia l-intimata f'din il-kawza. Pero' meta marru ghand in-Nutar, ir-rikorrent talab li jaghmel il-kuntratt fuq martu, li ghandha passaport Russu, u li kienet fil-process li tixtri c-cittadinanza Maltija, u x-xhud ma accettatx ghaliex il-ftehim ma kienx hekk. Ghalhekk sfratta kollox. Pero' ghaxart ijiem wara, l-intimata ddecidiet li tikrilu, u x-xhud regghet hadet lir-rikorrent jara l-appartament. Dan kien fil-bidu ta' Dicembru, u l-post kien vojt. Hadu r-ritratti fil-presenza tax-xhud, u mbaghad sar il-kuntratt. Ix-xhud qalet li wara li

[15] Dok. GC1
[16] Dok. GC2
[17] Ara xiehda, 13.11.2018, fol. 124 sa 131

sar il-kuntratt, u hija thallset, ir-rikorrent qatt ma rega' kellimha. Ix-xhud ziedet tghid li, wara li saret taf minghand l-intimata li r-rikorrent ivvaka mill-fond, l-appartament krieh min kien introduca lir-rikorrent maghha, u baqa' jikrih bla problemi sakemm xehdet hi.

Ikkunsidra wkoll li :

Mill-atti processwali jirrizulta s-segwenti :

(i) l-abbozz tal-kuntratt tal-kiri li rcieva r-rikorrent, u li pprezenta huwa stess bhala tali, huwa fil-lingwa Ingliza u identiku ghall-kuntratt iffirmat ;

(ii) ir-rikorrent naqas li jipprezenta l-verzjoni fil-lingwa Taljana li jghid li rcieva minghand l-intimata, u li hemm riferenza ghaliha fil-korrispondenza elettronika ezibita minnu[18] ;

(iii) ir-rikorrent naqas li jressaq l-ahjar prova dwar l-awtenticita' tal-kitba tal-kundizzjonijiet[19] ezibita minnu bhala li saret Miriam Cutajar Fiorini, u li filfatt il-ftehim bejniethom kien li l-ewwel tlett xhur tal-kirja jkunu bi prova.

Fin-nuqqas ta' dawn il-provi, u wara li qies il-provi kollha mressqa miz-zewg partijiet, il-Bord huwa sodisfatt, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-kirja mertu tal-kawza kienet regolata bil-kuntratt ta' kiri li l-partijiet iffirmaw fit-22 ta' Jannar 2016 quddiem in-Nutar Dottor Bartholomeo Micallef, liema kirja ghalhekk kienet ghaz-zmien obbligatorju ta' sena, li seta' jiggedded b'kuntratt ta' kiri iehor u bi preavviz ta' xahrejn qabel id-data tal-iskadenza tieghu. Wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009,[20] ir-relazzjoni lokatizja hija dik li tirrizulta mill-iskrittura tal-kiri, bil-kundizzjonijiet pattwiti fiha. Il-Bord jinsab sodisfatt li r-rikorrent fehem tajjeb ghalxhiex kien qed jiffirma, kemm ghaliex kellu l-beneficcju tal-abbozz fil-lingwa Ingliza minn qabel ma ffirma, u anke ghaliex, jekk ma kienx jifhem din il-lingwa, messu eziga li l-kuntratt isir b'ilsien li jifhem, jew bi traduzzjoni certifikata ghall-ilsien li jifhem. Oltre dan in-Nutar Micallef ikkonferma li huwa spjega l-kontenut tal-kuntratt lir-rikorrent bil-lingwa Taljana w anki l-istess rikorrent afferma dan fil-kontro-ezami tieghu w ghalhekk xejn ma jiswa li r-rikorrent jibqa' jsostni w jallega li dahku bih ghax tbiddlet il-versjoni. Konsegwentement, il-pretensjoni tar-rikorrent li kellu l-ewwel tlett xhur ta' prova mhix sostenibbli, la legalment u lanqas filfatt.

---

[18] Fol. 90

[19] Fol. 21

[20] Ara **Art. 1531A**, Kod. Civ.

Jifdal ghalhekk il-kwistjoni jekk huwiex dovut lir-rikorrent il-hlas pretiz minnu b'rimbors tal-flejjes li jghid li hallas lill-intimata in konnessjoni ma' din il-kirja.

Jibda biex jinghad li r-rikorrent naqas li jressaq prova li effettivament ghadda lill-intimata l-hlas shih li tieghu qed jitlob rimbors minghandha. Naqas li jiispjega wkoll x'jirraprezenta l-hlas mitlub minnu b'din il-kawza. Mill-atti processwali jirrizulta mhux kontestat mill-intimata li hallas il-kera tal-ewwel xahar, ammontanti ghal €517.50, u d-depozitu ta' €500. Ir-rikorrent jghid li hallas €200 tad-dawl u l-ilma, u din id-dikjarazzjoni baqghet ukoll ma gietx kontestata mill-intimata. Irrizulta li r-rikorrent hallas €300 drittijiet notarili, pero' mhux car jekk ir-rikorrent hux qed jippretendi rimbors ta' dawn ukoll minghand l-intimata. Anke li kieku dan kien il-kaz, flimkien dawn ma jammontawx ghas-somma mitluba ta' €1682. Fic-cirkostanzi, ghalhekk, il-Bord ser jghaddi biex iqis jekk ir-rikorrent hux intitolat ghar-rifuzjoni minghand l-intimata tas-somma ta' €1517.50 mhallsa minnu in konnessjoni mal-kiri tal-appartament taghha f'Birzebbugia.

Kif issottometta tajjeb id-difensur tal-intimata fis-sottomissjonijiet orali, ladarba l-kuntratt tal-kiri gie terminat unilateralment mill-intimat, u mhux rexxiss bi ftehim, ir-rimedju mitlub mir-rikorrent mhuwiex qed jintalab *ex contractu* (ghajr fir-rigward tar-rimbors tad-depozitu, li jinsab regolat *ad hoc* bil-kuntratt tal-kiri anke ghaz-zmien wara t-tmiem taghha), ghaliex ir-relazzjoni lokatizja temmha hu volontarjament, u t-tmiem taghha gie accettat mill-intimata, imma *ex delicto* ghaliex ir-rikorrent jippretendi li l-intimata naqset fil-konfront tieghu meta krietu fond li ma kienx tajjeb ghall-uzu li ghalih krietu.

Il-principji generali tar-responsabbilta' civili ghad-delitt u l-kwazi-delitt gew spjegati diversi drabi mill-qrati taghna f'diversi sentenzi, pero' tibqa' mill-aktar car u struttiva l-ispjegazzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi nomine***.[21] *Meta analizzat id-disposizzjonijiet dwar ir-responsabbilta' civili ghad-delitt, dik il-Qorti fissret li, biex tirrikorri din ir-responsabbilta', l-attur irid jipprova 'tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuz illecitu, (2) l-imputabbilita' tal-istess fatt ghal min ikun ghamlu u (3) id-dannu kagunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi ghandhom bilfors jikkonkorru f'delitt civili, jew fi kwazi-delitt, li jobbligaw l-awtur taghhom ghar-rizarciment tad-dannu kagunat mhux biss lill-vittma tal-att illecitu, imma anki lil kull min indirettament jirrizenti d-dannu … <u>hu fatt illecitu dak kollu li wiehed ma ghandux id-dritt li jaghmel u meta ngustament jilledi d-dritt ta' haddiehor</u> ….*[22]*'.*

Wara li qies il-provi kollha li tressqu quddiemu f'din il-kawza, dan il-Bord ma jidhirlux li r-rikorrent sehhlu jipprova l-elementi mehtiega sabiex tirrikorri r-responsabbilta' delittwali

[21] Appell Kummercjali, 2.3.1962, XLVI.i.477
[22] Enfasi tal-esponent

tal-intimata ghar-rimbors tal-flejjes imhallsa minnu in konnessjoni mal-kirja kostitwita bil-ftehim datat 22 ta' Jannar 2016, u dana peress li:

(i) irrizulta car li r-rikorrent kien acceda fl-appartament f'Novembru 2015, cioe xahrejn qabel ma kkuntratta din il-kirja, u li kien sodisfatt bil-kundizzjoni tieghu tant li baqa' jinsisti li jikrih anke meta thassar in-negozju ghand in-Nutar Micallef;

(ii) skond ma xehdet l-intimata, u l-intermedjarja Cutajar Fiorini, ir-rikorrent kien rega' zar il-post f'Dicembru 2015, meta kien tbattal, u kien ghadu kuntent bil-kundizzjoni tieghu. Dan ma giex kontradett mir-rikorrent;

(iii) mal-kuntratt tal-kiri gew annessi ritratti tal-ambjenti interni tal-appartament ;

(iv) kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrent, ma rrizultat ebda prova ta' xi ness kawzali bejn id-deni li kellu fl-14 ta' Frar 2016 u l-umdita' li jilmenta li kien hemm fl-appartament. Il-preskrizzjoni medika u r-rapport tal-emergenza li gew ezebiti ma fihom l-ebda spjegazzjoni x'ikkawza l-mard;

(v) qabel dak l-incident, ir-rikorrent kien ghamel granet jghix fl-appartament, u ma jirrizultax li kellu konsegwenzi ;

(vi) kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrent, l-*accountant* Christopher Spiteri bl-ebda mod ma kkorrobora l-allegazzjonijiet tieghu ta' fatt li l-arja umda fl-appartament kienet insopportabbli, jew li kkagunat ghad-deni li kellu r-rikorrent fl-14 ta' Frar 2016 ;

(vii) ma tressqet ebda prova li xxejjen id-dikjarazzjoni ta' fatt maghmula minn Cutajar Fiorini li, kif temm il-kirja r-rikorrent, l-appartament inkera lil konoxxent tieghu, li baqa' fih u baqa' jikrih minghajr problemi sakemm xehdet hi.

Kwantu ghad-depozitu, irid jinghad li ghalkemm fil-kummerc tal-kirjiet fiz-zmenijiet ricenti, dahal bl-uzu l-kuncett tad-depozitu bhala somma flus li jhallas l-inkwilin fil-bidu tal-kiri u li l-lokatur izomm ghandu sa tmiem il-kiri biex taghmel tajjeb ghal pendenzi finanzjarji li jista' jhalli warajh l-inkwilin– fosthom arretrati tal-kera, djun tas-servizzi, hsarat fil-haga mikrija – dan sa ricentement[23] ma kienx regolat b'disposizzjonijiet *ad hoc* fil-ligi taghna. Konsegwentement, ghal dan id-depozitu, u r-rilaxx tieghu, ghandha effett bejn il-partijiet ir-rieda taghhom kif espressa fil-kuntratt ta' bejniethom, u senjatament fil-klawsola erbgha (4) tal-kuntratt ta' kiri datat 22 ta' Jannar 2016, li tghid hekk :

'A deposit of amount of 500 euros is to be paid by the Lessees to the Lessor simultaneously with the signing of this Agreement. The deposit is to be used against

[23] Att XXVIII tal-2019, Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati li pero' ma japplikax ghal din il-kirja mertu tal-kawza

damage and provided that the Property, after having been inspected by the Lessor is found to be in the same condition as it was when occupation was effected, and provided that the Lessees have paid any electricity, water and any taxes thereon up to the date of termination of the Lease. In the event that all outstanding bills have not been paid the deposit will be retained until settlement is made to the Lessor's satisfaction. In the event that damage has occurred to the Property or the Contents or other items provided by the Lessor, the Lessor shall be entitled to deduct costs of repairs inclusive of any related taxes from the deposit'.

Issa, f'dan il-kaz, l-intimata ressqet biss ritratti ta' hmieg, u sinjal fil-madum, li sabet fil-fond mikri meta r-rikorrent irritornalha c-cwievet tal-fond battal, flimkien mal-kont tad-dawl li hallset hi wara li vvaka mill-fond l-intimat u li hareg ghall-perjodu bejn id-19 ta' Dicembru 2015 u s-17 ta' Frar 2016, fuq qari stmat u mhux attwali. Dwar il-hmieg jew hsara, l-intimata ma ressqet ebda prova tal-ammont tad-danni sofferti minnha, jekk effettivament inkorriet spejjez fir-rigward. Dwar il-konsum tad-dawl u l-ilma, il-Bord innota li l-qari fuq l-arloggi, li tieghu pprezentat prova l-intimata bhala li jirraprezenta l-konsum sad-data tat-tmiem tal-kirja[24], filfatt jirrizulta anqas mill-qari li ghalih hareg dan il-kont bi stima.[25] Dan apparti l-fatt li l-kont ezebit jirreferi ghall-perjodu bejn 19 ta' Dicembru 2015 u 17 ta' Frar 2016 fejn f'tali perjodu l-post ma kienx okkupat mir-rikorrent u martu. Ghalhekk fuq bazi ta' probabilita' l-konsum kien ferm anqas minn dak li qed tippretendi l-intimata u l-intimata naqset li tipprova l-ammont preciz dovut lilha mill-istess rikorrent.

Lanqas l-allegazzjoni tal-intimata li r-rikorrent kien marbut jibqa' jikri l-appartament taghha ghal sena, u li ma setax itemm il-kirja qabel l-iskadenza tas-sena minghajr ma jhallas il-kera dovuta ghaz-zmien shih tal-kiri, ma tirrizulta pruvata. Harsa akkurata lejn il-kuntratt tal-kiri turi li l-partijiet ftiehmu fuq kera bix-xahar, u li r-rikorrent inghata d-dritt li jikri l-appartament ghal perjodu massimu (*'the monthly rent of 450 euros payable monthly in advance for up to a maximum of one (1) year from date of commencement … Provided that in the event that the Parties intend to extend this Lease Agreement beyond the one (1) year, then the Parties bind themselves to meet at least two (2) months prior to the termination of the current lease period in order to renegotiate the monthly rent which shall apply following the initial one (1) year*[26]) ta' sena bil-kera miftiehma. Il-perjodu ta' sena ghalhekk ma kienx perjodu minimu, jew *di fermo*, u l-partijiet lanqas

---

[24] Ara ritratti, Dok. GC5, fol. 12
[25] Dok. GC4, fol. 120
[26] Ara klawsola 1, fol. 73

ftiehmu espressament fuq xi sanzjoni jekk ir-rikorrent itemm il-kirja, jew jabbanduna l-fond, qabel l-iskadenza tas-sena.

Ghalhekk il-Bord jidhirlu li l-intimata ghandha trodd lura d-depozitu mhallas minnu fuq il-kuntratt tal-kiri ghaliex ma ngabitx raguni sufficjenti abbazi ta' dak stipulat fil-kuntratt ta' kiri sabiex dan jinzamm minnha.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz u jichadhom ghall-bqija, u konsegwentement jichad l-ewwel talba tar-rikorrent, u filwaqt li jilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tieghu, jikkundanna lill-intimata tirrifondilu d-depozitu ta' hames mitt Ewro (€500), bl-imghax legali mit-12 ta' Mejju 2017 sad-data tal-hlas shih effettiv.

In vista ta' dak hawn deciz, kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha fil-kawza.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur