BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 13 ta' Lulju 2021

Rikors Numru 214/2019

Stephen Pace u Rakesh Illam

Vs

Joseph Galea u Dowdall (TEN) Limited

Il-Bord,

Ra t-Talba ta' Stephen Pace u Rakesh Illam ippreżentata quddiem it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fis-6 ta' Awwissu 2019 li permezz tagħha ppremettew u talbu s-segwenti:

"Krejna post fl-Imsida rreklamat bħala appartament b'żewġ kmamar tas-sodda. Irriżulta li waħda mill-kmamar ma kellhiex ventilazzjoni adegwata u skont regolamenti u minħabba f'hekk wieħed mill-kerrej ma setax joqgħod f'dan il-post. Meta kellimna l-aġent, hu qalilna biex inkellmu lis-sid.
Is-sid irrifjuta li jrodd lura d-depositi li ħallasna flimkien ma' ħlas addizzjonali li aħna dovuti bħala flus depożitati fuq il-kont tal-elettriku u l-ilma. L-aġent ukoll ma raddx lura l-flus.
Aħna tal-fehma li ġejna migduma minħabba li r-riklam u ritratti ppostjati kienu mbagħbsa u ma kinux jirriflettu r-realtà.
Ta' min jgħid, li s-sid iżomm iċ-ċilindru tal-gass fil-ventilation shaft tal-istess kamra.

Ra r-risposta ta' Joseph Galea ppreżentata fit-2 ta' Ottubru 2019 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

"1. Preliminarjament, it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar mhuwiex kompetenti ratione matriae illi jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi;
2. Fil-mertu, it-talbiet attriċi huma għalkollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

3. Fil-mertu, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda billi kienu l-atturi illi kisru l-kuntratt ta' kera u ħarġu mill-fond mikri lilhom sew qabel l-għeluq taż-żmien ta' sena kontemplat fil-kuntratt ta' kera;
4. Fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kuntratt ta' kera illi ġie ffirmat bejn il-kontendenti jikkontempla speċifikament illi f'każ li l-atturi ma josservawx iż-żmien ta' sena u joħorġu mill-fond qabel, huma jitilfu d-depożitu mħallas minnhom;
5. F'kull każ, l-ilmenti mressqa mill-atturi mhumiex ġustifikati billi mhumiex minnhom u inoltre huma raw u spezzjonaw il-fond mikri lilhom qabel ma ffirmaw il-kuntratt ta' kera u ddikjaraw illi l-istess fond kien għas-sodisfazzjon tagħhom;
Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitlob illi dana t-Tribunal jogħġbu jiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħhom. "

Ra r-risposta ta' Downdall (TEN) Limited ippreżentata fil-11 ta' Frar 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1) *"Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom stante:*

2) *Illi huwa kompletament mhux minnu illi r-reklam u r-ritratti tal-fond mikri in kwistjoni kienu qarrieqa, u anke kieku dato ma non concesso, dan kien il-każ, l-inkwilini marru jaraw il-post in persuna, mhux darba, iżda darbtejn u kienu konxji tal-proprjetà u kif inhi mqassma qabel ma ddeċidew li jidħlu fil-kirja.*

3) *Illi di più, u kif jidher fil-Long Let Agreement (anness u mmarkat bħala* ***Dok DT1****) ffirmat bejn is-sid tad-dar u r-rikorrent, il-kirja tal-fond kienet qed isir fuq il-proprjetà tale quale, u dan għaliex il-kerrejja kienu spezzjonaw l-fond darbtejn, u għaldaqstant ma jistgħux jiġu issa u jaġixxu bħallikieku ġew ingannati jew ma kinux jafu kif kien il-fond.*

4) *Illi inoltre, fil-Letting Agreement iffirmat 9 ta' Lulju 2019 (anness u mmarkat bħala* ***Dok DT2****) permezz ta' liema, l-aġenti esponenti ġew mħallsin il-commission tagħhom, huwa ċar u inekwivoku illi l-istess commission li issa qiegħda tiġi rreklamata kienet mħallsa bħala "non-refundable fee for services rendered as letting agents" u għaldaqstant, l-ebda rifużjoni ta' din il-miżata mhi dovuta, ai termini tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet li rregola n-negozju bejniethom."*

Ra is-sentenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar tal-5 ta' Marzu 2020 li permezz tagħha ġiet milqugħa l-ewwel eċċezzjoni ta' Joseph Galea u ġie deċiż illi l-istess Tribunal mhux kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi l-każ u ġie ordnat li l-atti jintbagħtu lir-Reġistratur biex il-kawża tiġi assenjata lil dan il-Bord;

Sema′ x-xhieda ta′ Stephen Pace, Joseph Galea u ta′ Thomas Claringbull;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Sema′ t-trattazzjoni tad-difensuri tar-rikorrenti u tas-soċjetà intimata;

Ra n-nota ta′ sottomissjonijiet tal-intimat;

Ra illi din il-kawza ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew b′din il-kawża wara li krew fond fl-Imsida, proprjetà tal-intimat Joseph Galea (iktar ′l isfel imsejjaħ "Galea") tramite l-aġenti Downdall (TEN) Limited (iktar ′l isfel imsejħa "Downdall"). Huma qegħdin jitolbu d-depożitu li ħallsu u flus depożitati sabiex jagħmlu tajjeb għall-kontijiet ta′ dawl u ilma. In oltre qegħdin jitolbu wkoll l-*agency fees* mingħand Downdall. L-ammont totali li qegħdin jitolbu huwa ta′ elf, mitejn u disgħa u disgħin ewro u disgħin ċenteżmu (€1299.90).

Ir-rikorrent **Stephen Pace** xehed illi hu u kollega tiegħu kienu qed ifittxu post biex jikruh. Wara li raw ħafna reklami, sabu l-fond in kwistjoni li kien reklamat bħala "*two bedroom maisonette*". Għalhekk għamlu appuntament mal-aġent u marru jarawh. Meta marru fuq il-post sabu li kien hemm ħafna nies biex jaraw l-istess fond u għalhekk ħass ċertu pressjoni. Jispjega li huma aċċettaw li jikruh u l-għada ffirmaw il-kuntratt. Jgħid li Rakesh kien daħal mill-ewwel peress li kienet għalqitlu l-kirja fejn kien filwaqt li hu ma daħalx mill-ewwel peress li kien baqa′ jiġi u jmur Għawdex. Kulma raqad fih kien xi tliet ijiem f′xahar. Jispjega li fl-ewwel lejl li raqad fih kellu problemi ta′ *asthma* u ta′ ċirkolazzjoni ta′ arja. Huwa spjega li l-kamra tas-sodda tiegħu għalkemm kien hemm apertura għal xaft, l-istess xaft kien imsaqqaf b′faxx biex tgħaddi ftit arja. Jispjega li meta marru jżuru l-post qabel ma ffirmaw il-kuntratt huma ma rawx li x-xaft kien imsaqqaf. Huwa ġab din il-problema a konjizzjoni tas-sid u tal-aġent però ma offrewlu l-ebda alternattiva ħlief li jiġi installat

air conditioner bi spiża addizzjonali għalih ta' ħamsin ewro (€50) fix-xahar. Għalhekk hu u Rakesh iddeċidew li jwaqqfu l-kirja.

Ir-rikorrenti spjega illi għalhekk b'din il-kawża qiegħed jippretendi s-segwenti:

1. Rifużjoni tad-depożitu mħallas fl-ammont ta' tmien mitt ewro (€800), u
2. Rifużjoni tal-*agent fees* fl-ammont ta' erba' mija u tnejn u sebgħin ewro (€472).

In kontro-eżami jgħid li r-riklam tal-fond rah fuq is-sit tal-Quicklets però meta marru jaraw il-post kien hemm ukoll Galea. Jispejga li meta mar jara l-post huwa ma kienx fetaħ il-bieb tal-kamra tas-sodda. Mistoqsi jekk kienx minnu li Galea kien fetaħlu l-imsemmi bieb u urih li hemmhekk iqiegħdu ċ-ċilindru tal-gass, huwa wieġeb li ma jiftakarx. Mistoqsi jekk il-fond kinux rawh it-tieni darba qabel iffirmaw, Pace qal li iva però spjega li reġgħu rawh eżatt qabel iffirmaw il-kuntratt, liema kuntratt ġie ffirmat fuq il-post. Mistoqsi jekk meta ffirmawh kienx hemm il-pressjoni li ħass fl-ewwel żjara, Pace qal li dakinhar li ffirmaw l-kuntratt ma kienx hemm nies oħra.

Joseph Galea xehed illi huwa kien is-sid tal-appartament in kwistjoni u li kien qiegħed jitlob kirja ta' tmien mija u ħamsin ewro (€850) għalih. Jispjega li meta marru jarawh ir-rikorrenti huwa dawwarhom il-proprjetà kollha, inkluż ix-xaft tal-kamra tas-sodda fejn urihom iċ-ċilindru tal-gass. Spjega li huma nnegozjaw l-ammont tal-kirja u ftehmu fuq tmien mitt ewro (€800) fix-xahar u l-għada reġgħu ltaqgħu fuq il-post u ġie ffirmat il-kuntratt. Jispjega li l-kirja kienet għal sena u ħallsuh xahar bil-quddiem u depożitu għall-kontijiet tad-dawl u ilma. Jgħid li wara li ġie ffirmat il-kuntratt huwa ħallas nofs xahar kera lill-aġent. Jispjega li xi tliet ġimgħat wara kien ċempillu l-aġent li kien hemm xi problemi u li r-rikorrenti riedu jitterminaw il-kirja. Jispjega li Pace kien ukoll ċempillu fejn spjegalu li kellu problemi bin-nifs. Kien ċempillu wkoll Rakesh li qallu li ried jitlaq għax ried imur lura pajjiżu għax kellu l-btajjel. Għalhekk hu mar ikellem lil Rakesh fl-appartament u qallu li jistgħu jitilqu però d-depożitu jintilef. Jispjega li eventwalment Rakesh kien għaddielu ċ-ċwievet tal-fond.

In kontro-ezami, Galea spjega li apparti l-problema tan-nifs u ventilazzjoni, Pace kien qallu li għalih ma kienx *worth it* għax ma kienx qiegħed jużah.

Thomas Claringbull xehed illi huwa jikri proprjetà lil klijenti prospettivi. Jispjega illi huwa kien irreklama l-appartament in kwistjoni fuq Maltapark u ġie kkuntattjat minn Pace li kien interessat fil-proprjetà. Jispjega li għalhekk iltaqgħu fuq il-post u r-rikorrenti ddeċidew dakinhar stess li kienu se jieħdu l-kirja u ħallew depożitu. Eventwalment, ġimgħa wara, ġie ffirmat il-kuntratt fuq il-post. Ix-xhud stqarr illi huma kienu spjegaw lir-rikorrenti li l-i*spare bedroom* kellha xaft u li allura ma tantx kien hemm ventilazzjoni ta' arja. Madankollu Pace qalilhom li huwa kien se juża l-kamra biss darba fil u għalhekk Rakesh seta' jieħu l-kamra l-kbira li kellha iktar ventilazzjoni.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' skrittura privata datata 9 ta' Lulju 2019, ir-rikorrenti u Galea daħlu fi ftehim ta' kirja rigwardanti l-fond Casa Eureka, Sqaq Casolani, Msida għal perjodu ta' sena mill-10 ta' Lulju 2019 versu l-kera mensili ta' tmien mitt ewro (€800). Illi fuq il-kuntratt ir-rikorrenti ħallsu xahar kera, depożitu ta' tmien mitt ewro (€800) u wkoll depożitu fuq il-kontijiet tad-dawl u ilma fl-ammont ta' sebgħin ewro (€70). Huma ħallsu wkoll *agency fees* lil Downdall fl-ammont ta' erba' mija u tnejn u sebgħin ewro (€472).

Illi r-rikorrenti qegħdin jippretendu lura l-ammont imħallas lil Galea bħala depożitu in garanzija li r-rikorrenti jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom, il-ħlas addizzjonali li għamlu bħala depożitu għall-kontijiet tad-dawl u ilma, u wkoll l-*agency fees* imħallsa lil Downdall.

Illi Galea rrifjuta li jrodd lura d-depożiti mħallsa għaliex ir-rikorrenti telqu mill-fond mingħajr ebda raġuni valida. Min-naħa l-oħra, Pace isostni li huma telqu mill-fond peress li huwa ġie mqarraq meta daħal għall-kirja għaliex ma kienx ġie muri li x-xaft ta' kamra tas-sodda minnhom, u li eventwalment kellha tintuża minnu, ma kellhiex ventilazzjoni.

Illi ai termini tal-artikolu1545 tal-Kodiċi Ċivili:

"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.
(2) Dan jgħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.

(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt."

Illi l-Bord eżamina bir-reqqa x-xhieda mogħtija mill-partijiet u jqis illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati. Jirriżulta illi ħadd mill-intimati ma eżercita xi tip ta' pressjoni fuq ir-rikorrenti biex jidħlu għall-kirja tal-fond in kwistjoni. Filwaqt li l-Bord jifhem illi meta r-rikorrenti marru jaraw il-fond kien hemm numru ta' viżitaturi oħra, dan ma jfissirx li Galea jew Claringbull eżerċitaw xi tip ta' pressjoni fuqhom. Ir-rikorrenti ma jgħidux li ġew mgħaġġla fil-viżta tagħhom u kwindi dan il-Bord huwa tal-fehma illi kellhom il-ħin kollu neċessarju biex iduruh sewwa. Jirriżulta wkoll illi Galea kien fetaħ il-bieb tal-kamra in kwistjoni li jagħti għax-xaft u urihom fejn kien impoġġi l-gass. Illi jirriżulta illi bl-ebda mod x-xaft ma kien moħbi jew li r-rikorrenti ma setgħux jindunaw li kien imsaqqaf. Għaldaqstant, dan il-Bord ma jsib li kien hemm l-ebda tip ta' ngann adoperat la minn Galea u lanqas minn Claringbull. Per di più, ir-rikorrenti kellhom l-opportunità jagħmlu viżta oħra qabel ma ffirmaw il-kuntratt, din id-darba mingħajr ma kien hemm nies oħra jistennew. Illi għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti, u iktar speċifikatament ta' Pace, peress li Rakesh ma xehedx f'dawn il-proċeduri, huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-uniku punt li forsi Pace seta' kellu raġun fuqu huwa d-differenza bejn id-depożitu u l-konsum attwali ta' dawl u ilma. Però fuq dan il-punt ma ngabu l-ebda provi, u cioè ma ngabu l-ebda kontijiet ta' dawl u ilma jew inkella il-qari tal-meters relattivi meta huma ħargu mill-fond in kwistjoni. Għaldaqstant il-Bord ma jista' jillikwida l-ebda ammont.

Għalhekk Galea kellu kull dritt iżomm id-depożitu ta' tmien mitt ewro (€800) mħallas mir-rikorrenti stante li huma temmew il-kirja mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, filwaqt li Downdall kellha kull dritt ma tirrifondix l-*agency fees* imħallsa mill-istess rikorrenti stante li ma kien hemm l-ebda ċirkostanza li abbażi tagħha l-istess *fees* jimmeritaw li jiġu ritornati.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat Joseph Galea u l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà Downdall (TEN) Limited.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur