MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 28/2021 LM

Matthias Dybvic (K.I. nru 198439A)
('l-appellat')

***vs*.**

Andrew Farrugia Wismayer (K.I. nru 303788M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Andrew Farrugia Wismayer (K.I. nru 303788(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mid-deċiżjoni mogħtija fit-2 ta' Marzu, 2021, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'] mill-*Panel tal-Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati* [minn issa 'l quddiem 'l-Panel tal-

Arbitraġġ'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċida t-talbiet tar-rikorrent **Matthias Dybvic (K.I. nru 198439A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], billi ordna lill-appellant jirrifondi l-ammont ta' elfejn, mija u erba' u disgħin Euro (€2,194) rappreżentanti s-somma tad-depożitu, u dan bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tat-tilwima, filwaqt li ordna li l-ispejjeż kellhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bl-isem 'Shan Yuen' f'Triq Zejni, Madliena, Swieqi [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Skont il-ftehim[1] li ġie ffirmat bejn il-partijiet, l-appellat ħalla depożitu ta' tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500) mal-appellant għall-eventwalità ta' ħsarat fil-fond, kif dawn setgħu jirriżultaw fl-aħħar tal-kirja meta l-appellant kellu d-dritt li jnaqqas il-prezz tat-tiswija relattiva mill-imsemmi depożitu. Ġara li l-appellant allega li huwa kien ikkostata diversi ħsarat fil-fond, u għalhekk iddeċieda li jżomm id-depożitu sħiħ sabiex ikopri l-ispejjeż tiegħu.

Mertu

3. L-appellat għalhekk istitwixxa proċeduri quddiem il-Panel tal-Arbitraġġ b'talba għar-rifużjoni tad-depożitu miżmum mill-appellant, filwaqt li dan tal-aħħar permezz tat-tweġiba tiegħu kkontesta t-talba għar-rifużjoni.

[1] *A fol.* 19 tal-atti tal-Panel tal-Arbitraġġ.

Id-deċiżjoni appellata

4. Il-Panel tal-Arbitraġġ wasal għad-deċiżjoni appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Din it-tilwima tikkonċerna talba da parti tal-kerrej għar-rimbors ta' parti mid-depożitu fl-ammont ta' €2,688. Il-Panel jinnota illi l-partijiet ippreżentaw diversi dokumenti sabiex jissostanzjaw l-argumenti tagħhom. Il-Panel jinnota li din it-tilwima infetħet mill-inkwilin.

L-inkwilin qed isostni illi dejjem mexa b'diliġenza u ħa ħsieb il-fond mikri minnu; min-naħa tiegħu is-sid jargumenta illi sab diversi ħsarat, liema ħsarat saru da parti tal-inkwilin.

Il-Panel jinnota illi l-inkwilin u s-sid għamlu eżerċizzju dettaljat rigwardanti kull kwistjoni u allegata ħsara, u filwaqt li waslu għal qbil fuq ċerti ħsarat, baqa' pendenti diżgwit fuq l-ammont li qed jiġi mitlub f'din it-tilwima.

*Il-Panel jinnota illi d-diversi lanjanzi imressqa mis-sid dwar il-ħsara li saret fuq l-oġġetti msemmija fid-dokument ġia hawn ċitat, mhumiex sostnuti b'evidenza valida inkluż ritratti tal-istess. Kull min jikri għandu jifhem illi l-*wear and tear *hija xi ħaġa li tiġri b'mod normali f'dawn is-sitwazzjonijiet. Għalhekk il-Panel huwa tal-fehma illi mhux se jieħu konjizzjoni ta' dawn l-ispejjeż elenkati bħala "danni" iżda li huma kawża ċara ta' użu normali li jsir minn kwalunkwe inkwilin tul il-perijodu tal-kirja.*

Il-Panel jinnota li l-ispejjeż li qed jiġu reklamati għal tindif li jammontaw għal €494 u jkopru €409 dry cleaning, *u €85 tindif tal-*pool, *huma dovuti."*

L-Appell

5. L-appellant ppreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-18 ta' Marzu, 2021 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"I) TIRREVOKA d-deċiżjoni mogħtija mil-Panel tal-Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati tat-2 ta' Marzu 2021 ossija Talba Nru. ADJ/0004/21;

II) TIKKONFERMA illi l-appellant Andrew Farrugia Wismayer jista' jżomm d-depositu kollu stante li d-danni kkawżati mil-istess appellat Matthias Dybvic jiżboq ferm l-ammont depositat.

III) TORDNA illi l-ispejjeż kollha jkunu a kariku tal-appellat, inklużi l-ispejjeż ta' dan l-appell."

L-aggravju ewlieni tal-appellant fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Panel tal-Arbitraġġ jidher li huwa fejn dan iddeċieda li bosta mid-danni allegati huma kawża ta' *wear and tear*.

6. L-appellat wieġeb fid-9 ta' Ġunju, 2021, fejn issottometta li l-aggravji tal-appellant mhumiex ġustifikati għal dawk ir-raġunijiet li huwa jfisser fit-tweġiba tiegħu, u għaldaqstant l-appell għandu jiġi miċħud, filwaqt li tiġi kkonfermata d-deċiżjoni appellata. Iżda qabelxejn huwa jirrileva li l-appell ma jsegwiex id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 30 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, billi jirrigwarda kwistjonijiet ta' fatt, u għalhekk kien irritu u null.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

7. Ġaladarba l-appellat qed iqajjem l-eċċezzjoni tan-nullità tal-appell odjern, il-Qorti ser tgħaddi qabelxejn sabiex tikkunsidra jekk is-sottomissjoni tiegħu hijiex waħda fondata. Huwa jirrileva li skont l-artikolu 30 tal-Kap. 604, appell minn deċiżjoni tal-Panel tal-Arbitraġġ jista' jsir biss fuq punt ta' liġi, iżda jsostni li fil-każ odjern l-ilmenti tal-appellant ma kinux dwar punti ta' liġi. L-appellat

jikkontendi li fil-fatt l-appellant fl-appell tiegħu kien qed sempliċement jsostni li huwa ma kienx qed jaqbel mal-ħsibijiet tal-Panel tal-Arbitraġġ.

8. Il-Qorti tgħid li d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 30(1) tal-Kap. 604 huma ċari, fejn jagħtu dritt ta' appell biss lil kull minn iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-Panel tal-Arbitraġġ fuq punt ta' liġi. Madankollu l-aggravju ewlieni tal-appellant huwa fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Panel tal-Arbitraġġ li jikkonsidra bosta mid-danni reklamati bħala riżultat ta' qdumija. Minn hawn l-appellant filwaqt li jelenka diversi ħsarat, jgħaddi sabiex jispjega li ma kienx hemm dubju li dawn huma riżultat ta' negliġenza grassa min-naħa tal-appellat. L-appellant saħansitra jagħmel riferiment għall-obbligi tal-imsemmi appellat skont il-liġi u kif jirriżultaw mill-ftehim ta' bejniethom, filwaqt li jiċċita diversi sentenzi tal-Qrati sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu li l-appellat kien dovut irodd lura l-fond fl-istat oriġinali tiegħu. Iżda jonqos milli jispjega l-punt ta' liġi li fuqu huwa qed iserraħ l-appell tiegħu, u jidħol fil-mertu tal-vertenza ta' bejn il-partijiet. Għaldaqstant din il-Qorti hija prekluża milli tikkonsidra l-appell tiegħu *ai termini* tas-subartikolu 30(1) tal-Kap. 604.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern kif intavolat mill-appellant, u dan filwaqt li tiddikjara li l-imsemmi appell huwa irritu u null.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Panel tal-Arbitraġġ jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur