BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum 28 ta' Jannar 2022

John Austin Yavorsky (ID168850A) u Diana Oliveira Kologeski (ID 168847A)

vs

Span Works Limited (C42896)

Rikors Ġuramentat Numru : 841/2018/1/NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ġuramentat ta' John Austin Yavorsky u Diana Oliveira Kologeski ippreżentat fit-13 ta' Awwissu 2018 fejn ġie premess:

"1. Illi permezz ta' kuntratt datat it-tnejn (2) ta' Dicembru 2017, ir-rikorrenti krew minghand is-socjeta intimata l-proprjeta' ossia Flat 19, 64/65, Triq ix-Xatt, Sliema u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet citati fil-kuntratt isemmi, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A;

2. Illi fir-rigward tal-kirja msemmija, r-rikorrenti hallsu bil-quddiem lis-socjeta' intimata s-somma komplessiva ta' ghoxrin elf u mitejn Ewro (€20,200), in kwantu ghas-somma ta' sittax-il elf Ewro (€16,000) rapprezentanti erbgha (4) xhur kera fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fix-xahar; s-somma ta' erbat elef Ewro (€4,000) rapprezentati depozitu rifondibbli;

flimkien mas-somma ta' mitejn Ewro (€200) rapprezentanti hlas bil-quddiem ghas-servizzi ta' dawl u ilma relattivi ghall-fond in kwistjoni;

3. Illi pero’ s-socjeta' intimata naqset milli tonora l-obbligi taghha relattivament ghall-kirja tal-propjeta' in kwistjoni u dan in kwantu s-socjeta' intimata naqset milli tipprovdi lir-rikorrenti l-proprjeta' kompluta u armata kif pattwit mar-rikorrenti fit-terminu miftiehem mar-rikorrenti, bil-konsegwenza li l-kiria giet itterminata qabel ma beda jiskatta l-perjodu ta’ kera relattiv;

4. Illi ghalhekk l-ammont komplessiv imsemmi ta' ghoxrin elf u mitejn Ewro (€20,200) imhallas bil-quddiem mir-rikorrenti Iis-socjeta intimata ghandu jigi rifuz lir-rikorrenti;

5. Illi s-socjeta' intimata giet interpellata sabiex tirrifondi lir-rikorrenti l-imsemmija somma komplessiva ta' ghoxrin elf u mitejn Ewro (€20,200) u dan inter alia permezz ta’ ittra ufficjali bin-numru 116/18 (kopja hawn annessa bhala Dok. B), izda s-socjeta' intimata baqghat inadempjenti;

6. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

7. llli ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata naqset milli tonora l-obbligi taghha versu r-rikorrenti in kwantu naqset milli tipprovdi l-fond Flat 19, 64/65, Triq ix-Xatt, Sliema kif pattwit mar-rikorrenti fit-terminu miftiehem mar-rikorrenti, bil-konsegwenza li l-kirja tal-istess fond giet itterminata qabel ma beda jiskatta l-perjodu ta' kera relattiv;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-ammont imsemmi ta' ghoxrin elf u mitejn Ewro (€20,200) imhallas bil-quddiem mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata ghandu jigi rifuz lir-rikorrenti;

3. Tordna lis-socjeta intimata tirrifondi l-imsemmija somma ta' ghoxrin elf u mitejn Ewro (€20,200) lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta intimata, li hi minn issa ngunta in subizzjoni.”

Ra li din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tad-9 ta’ Ottubru 2018, quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ippressjeduta mill-Onor. Imħallef Grazio Mercieca.

Ra r-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata Span Works Limited datata 9 ta' Ottubru 2021 (fol 19) fejn bil-ġurament tiegħu Joseph Cutajar għan-nom tal-istess soċjeta' kkonferma:

"1. llli fl-ewwel lok il-kompetenza ta' dina l-Onor. Qorti ratione materiae u dana minhabba li l-bazi tal-obligazzjoni pretiza hija naxxenti minn ftehim ta' kera u ghalhekk in linea ta' gurisprudenza l-azzjoni tar-rikorrenti kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

2. Illi minghajr ebda pregudizzju, t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dana minhabba li fil-mertu mhux minnu li l-appartament propjeta tas-socjeta intimata ma' kienx lest sabiex tibda tigi goduta l-kirja kif qed jigi allegat. llli fil-fatt l-vera raguni li r-rikorrenti xtaqu li ma' jkomplux bil-kirja kien li wara li raw l-appartament, qablu mal-kundizzjonijiet u ffirmaw il-ftehim, wara ftit tal-jiem kellhom ripensament u xtaqu li minkejja l-ftehim li jergghu jinhallu bl-iskuza li l-appartament ma' kienx lest, u dana kif se jigi ppruvat waqt il-kawza;

3. llli minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti qatt ma' hallsu l-ammont minnhom indikat fir-rikors guramentat izda halsu amont anqas ta' Euro 16,200;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez."

Ra id-digriet mgħoti kameralment minn dik il-Qorti kif ippressjeduta tal-31 ta' Ottubru 2018 fejn gie ordnat li l-atti jigu trasferiti lil dan il-Bord.

Ra li din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tal-11 ta' Frar 2019, quddiem dan il-Bord kif diversament ippressjedut.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' din il-kawża, l-attur qed jitlob ir-rifużjoni ta' €20,200 rappreżentanti €16,000 (€4,000 fix-xahar għal erba' xhur), €4,000 depożitu u €200 ħlas bil-quddiem għas-servizzi ta' dawl u ilma stante li s-soċjeta' intimata naqset milli tonora l-obbligi tagħha li tipprovdi l-appartament li jinsab Flat 19, 64/65, Triq ix-Xatt, Tas-Sliema entro t-terminu pattwit.

L-attur xehed fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2019 (fol 8 et seq) li huwa kien għamel kuntatt ma' Dhalia Real Estate sabiex jikri penthouse f'Tas-Sliema. F'Novembru 2017 mar jara l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri li kien għadu taħt kostruzzjoni bix-xogħoijiet kellhom jintemmu lejn l-aħħar ta' Jannar 2018. L-appartament kellu jingħata lill-attur *finished* u *fully furnished*. Fl-14 ta' Novembru 2017 l-attur għaddha pagament ta' €4,000 bħala depożitu, xi jiem wara għamel pagamenti ieħor ta' €6,000 u €200 akkont ta' xahar kirja, agency fee. Sar pagament ieħor ta' €12,000 sabiex jitħaffef ix-xogħol. Il-ftehim ta' kera ġie ffirmat fit-2 ta' Diċembru 2017. Sa Marzu 2018 ix-xogħol fl-appartament kien għadu mhux lest u kienu saru biss il-partitions. Il-partijiet qablu li l-appartament kellu jkun lest sa Mejju 2018 u fin-nuqqas l-attur kien ser jingħata xahar kirja b'xejn għal kull xahar ta' dewmien. F'Mejju 2018, l-appartment kien qiegħed jitnaddaf, kien għad fadal xi xogħolijiet żgħar u l-għamara li kellha tiġi fornuta mis-soċjeta' intimata kienet għadha ma waslitx. Għalhekk l-attur u l-familja tiegħu ma setgħux jidħlu fl-appartament u l-attur talab rifużjoni tal-ħlasijiet li kien għamel.

L-Aġent tal-proprjeta' Bruce Dowling xehed fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2019 (fol 50 et seq) li huwa kien laqqa' l-partijiet. Ikkonferma li f'Diċembru 2017 il-proprjeta' kienet għadha *shell form* u kellha tkun lesta bejn Marzu u April 2018. Fil-bidu kellha tinkera *finished* imma fil-ftehim ma kienx ġie ddikjarat jekk hux *furnished* jew *unfurnished*. L-attur kien informa li ried l-għamara bejn Marzu u April 2018, Minħabba d-dewmien l-intimata offriet xahar kera b'xejn liema proposta ġiet aċċetta mill-attur bil-kundizzjoni li l-appartament ikun lest sal-aħħar ta' Ġunju 2018. Ikkonferma li sa Ġunju 2018 'il-proprjeta kienet lesta'. Jghid li l-appartament kien jonqos li jitnaddaf u jsiru xi *finishing touches*. Fis-17

ta' Mejju 2018 ix-xhud u l-partijiet marru jaraw l-appartament. Ġie nnutat li kien għad jonqos biss is-sodda tal-*master bedroom* u li jiġu nstallat il-ħadid tal-*walk-in wardrobe* skont il-gosti tal-attur: "but the apartment was more or less ready". L-intimat qallu li kien ser itellalu s-sodda tal-master bedroom. Dakinhar il-partijiet reġgħu iffirmaw l-aħħar paġna tal-ftehim ta' kera[1] fejn ġie miżjud xahar kera b'xejn, bil-pagament li jmiss kellu jkun f'Ottubru 2018. L-attur informa li kellu bżonn sett ċwievet ieħor li tħallew aktar tard l-uffiċju tal-aġent minn Joseph Cutajar ghan-nom tas-socjeta intimata.

L-għada l-attur infurmah li ma ridx jikri aktar l-appartament għaliex ma kienx *finished* fil-mod li riedu hu. Fid-29 ta' Mejju intbghatet email[2] minn Benji Psaila, branch manager ta' Dhalia Real Estate Services, lill-attur u Bruce Dowling, fejn jingħad li l-attur kien mar jara l-fond fis-17 ta' Mejju 2018 li kien lest eccetto l-*master bedroom* u li l-attur kien ghall-ewwel kuntent u Joe emenda l-kuntratt izda li xi sieghat wara l-attur rega' mar lura fejn beda jgerger li l-proprjeta ma kienetx fully furnished. Psaila informa li c-cwievet tal-fond kienu qedin ghand l-agenzija u talbu jinformahom x'jixtieq jaghmel.

Fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2020 (fol 65 et seq) xehed Joseph Cutajar in rappreżentanza tas-soċjeta' intimata fejn spjega li dakinhar tas-17 ta' Mejju 2018 l-attur kien talbu biex jipprovdi sodda u x-xhud infurmah li kien ser itella sodda ta' qies normali l-għada mill-appartament sottostanti li kien jappartjeni lilu wkoll. L-għada jew il-ġurnata ta' wara is-sodda kienet fl-appartament. Huwa jispjega li rrifjuta jigbor iċ-ċwievet lura għaliex fil-fehma tiegħu il-kera kienet għadha għaddejja u fil-fatt iċ-ċwievet inġabru lura minnu fid-9 ta' Ottubru 2018. In kontro-eżami fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021 (fol 73A et seq) ikkonferma li dakihar tas-17 ta' Mejju 2018 ma kienx hemm sodda. Il-ftehim oriġinali kien li l-appartament kellu jkun *fully furnished* iżda sussegwentement l-attur kien iddeċieda li kien ser iġib is-sodda u xi għamara minn tiegħu. Joseph Cutajar ġie nfurmat li l-attur ried is-sodda dakinhar tas-17 ta' Mejju 2018.

---

[1] Kif jidher minn Dok BW 1 fol 40.
[2] Dok JA 7 – Fol 24.

IKKUNSIDRA:

Illi l-Bord fela x-xhieda tal-partijiet b'mod partikolari l-provi ta' dak li seħħ fis-17 ta' Mejju 2018 u r-raġuni għaliex l-attur ma riedx aktar jikri l-appartament. Fil-fehma tal-Bord il-verżjoni tas-soċjeta' intimata għandha aktar mis-sewwa. Il-ftehim ta' kera ġie ffirmat fit-2 ta' Diċembru 2017 bl-intendiment li l-appartament ikun lest sa Jannar 2018, sussegwentement intlaħaq ftehim li jkun lest bejn Marzu u April 2018 u wara sal-31 ta' Ġunju 2018.

Mill-messaġġ mibgħut mill-attur fit-8 ta' Mejju 2018 fl-09:51 (Dok. BW3 a fol 46 tal-atti processwali), huwa kien dispost jistenna tant li staqsa jekk kienx ser ikollu xahar ieħor kera b'xejn. Fid-data ta' dan il-messaġġ, l-attur kien għadu ma rax l-appartament bix-xogħolijiet lesti iżda dakinhar tas-17 ta' Mejju 2018 wara li (i) ra il-*finishes* tal-appartament (ii) ra li ma kienx hemm sodda fil-*master bedroom* u (iii) ġie assikurat li Joseph Cutajar kien ser jipprovdilu sodda sa l-għada, huwa aċċetta li jerġa jiffirma l-ftehim ta' kera bil-kundizzjoni li jingħata xahar kera b'xejn.

Għalhekk jidher li l-attur kien kuntent bil-kundizzjoni u l-*finishes* tal-appartament u li kienet ser tiġi provduta s-sodda u b'hekk reġgħa ffirma l-aħħar parti tal-ftehim u saħansitra talab sett ieħor ta' ċwievet li kellu jitħalla mal-aġent. Li kieku l-kundizzjoni tal-appartament ma kienetx dik miftiehma, l-attur ċertament ma kienx jitlob ic-ċwievet u lanqas jerġa jiffirma l-ftehim. Dan jinsab wkoll ikkorraborat mix-xhieda tal-aġenti tal-proprjeta.

Apparti minn hekk jekk wiehed jara l-messagg tal-attur tas-17 ta' Mejju 2018 (19.12) a fol 47 jemergi illi meta Bruce bghatlu messagg dakinhar stess aktar kmieni jinfurmah li c-cwievet kienu qedin ghand is-segretarja, huwa wiegeb "cant make it tonight. I'll come by in the morning".

Fil-fehema tal-Bord dan kollu juri li l-attur kien kuntent bil-kundizzjoni u l-*finishes* tal-appartament. Kieku ma kienx hekk il-kaz l-attur ma kienx jiffirma l-emenda fil-kuntratt u lanqas kien jibghat il-messagg t'hawn fuq.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta intimata, jiċħad it-talbiet kollha attriċi.

L-ispejjeż jitħallsu mill-atturi.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur