MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 52/2021LM

Martin Borg (K.I. nru. 163279(M))
('l-appellant')

vs.

Choudery Mohammed Zahid (0224090A) u
Ali Ifran (0235652A)
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Martin Borg (K.I. nru. 163279(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mid-deċiżjoni mogħtija fit-28 ta' April, 2021, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'] mill-Panel ta' Arbitraġġ Għal Kirjiet Residenzjali Privati [minn issa 'l quddiem 'il-Panel'] fl-

ismijiet fuq premessi, li ddeċida t-talba tiegħu fil-konfront tal-intimati **Choudery Mohammed Zahid (0224090A)** u **Ali Ifran (0235652A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], billi laqgħaha limitatament għall-ammont ta' €205.00.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw id-depożitu magħmul mill-appellati bħala garanzija għat-twettiq tal-obbligi tagħhom, li nżamm mill-appellant in segwitu tat-terminazzjoni tal-kirja tal-appartament bl-indirizz 71, nru. 2, *Papillon Appartments* fi Triq Tumas Dingli, Mosta.

Mertu

3. L-appellant istitwixxa proċeduri quddiem il-Panel permezz tal-preżentata ta' talba fejn filwaqt li ppremetta li *"the tenant terminated the rent after 3 months and (1) did not accept the fact that they are losing the 1 month deposit and (2) did not pay the last water and electricity bill totalling Euro205",* iddikjara li huwa kien qed jippretendi li *ai termini* tal-para. (f) tal-artikolu 6 tal-Kap. 604 iżomm id-depożitu ta' Euro 1,000 li kienu ħallew miegħu l-appellati bħala garanzija.

4. L-appellati għażlu li ma jwieġbux.

Id-Deċiżjoni Appellata

5. Il-Panel wasal għad-deċiżjoni appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"II. KUNSIDERAZZJONIJIET*
>
> *Din it-tilwima tikkonċerna talba għaż-żamma tad-depożitu u għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Dwar iż-żamma tad-depożitu, il-Panel ma ingħatax imqar indikazzjoni da parti tar-rikorrenti, meta kien illi l-inkwilini ħallew il-fond, u allura l-Panel ma huwiex f'qagħda li jiddeċiedi jekk jeżistux l-eventwalitajiet imfissra fl-Art. 11 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta li jiġġustifikaw iż-żamma tad-depożitu. Kienet ir-responsabbiltà tar-rikorrenti li mqar jagħti indikazzjoni ta' data li skont hu l-inkwilni fiha ħallew il-kirja. Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, il-Panel ra s-sottomissjoni tar-rikorrent konsistenti f'kont attwali tal-utilitajiet fl-ammont ta' €694.91."*

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fis-17 ta' Mejju, 2021 fejn talab sabiex tbiddel id-deċiżjoni appellata billi:

> *"...tikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni li laqgħet it-talba tal-Appellant għall-ammont ta' mitejn u ħames Euro (€205), tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni li ċaħdet it-talba tal-Appellant għaż-żamma tad-depożitu u minflok, tgħaddi sabiex tilqa' din it-talba, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Appellati".*

Jgħid li l-aggravju tiegħu huwa li l-Panel applika l-liġi b'mod ħażin.

7. L-appellati għal darb'oħra għażlu li ma jwieġbux.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Panel fid-deċiżjoni appellata tiegħu.

9. L-appellant qed jilmenta li l-Panel applika l-liġi ħażin għall-każ odjern. Filwaqt li jiċċita d-dispożizzjonijiet tal-para. (a) u tal-*proviso* tas-subartikolu 11(1) tal-Kap. 604, jissottometti li mill-imsemmija disposizzjonijiet huwa ċar li sid il-kera għandu dritt li jżomm ammont ekwivalenti għal xahar kera mid-depożitu mħolli miegħu, fejn l-inkwilin ikun telaq mill-fond qabel ma jkunu ddekorrew sitt xhur mill-bidu tal-kirja. Jikkontendu li dan id-dritt huwa wieħed awtomatiku u m'hemm l-ebda ħtieġa li s-sid jitlob jew jikseb l-awtorizzazzjoni tal-Panel. L-appellant irrileva wkoll li l-Panel fid-deċiżjoni appellata stqarr li "*ma ngħatax imqarr indikazzjoni da parti tar-rikorrenti, meta kien illi l-inkwilini ħallew il-fond".* Isostni li dan fejn il-Panel kien naqas milli jikkonsidra li l-ilment sar f'Diċembru tal-2020, jiġifieri wara li kienu ddekorrew madwar tliet xhur mill-bidu tal-kirja, sabiex b'hekk kien jirriżulta li l-appellati telqu mill-fond qabel ma kienu għaddew sitt xhur mill-bidu tal-kirja.

10. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra li s-subartikolu 30(1) tal-Kap. 604 jagħti dritt lil kull min iħoss ruħhu aggravat bid-deċiżjoni tal-Panel, sabiex iressaq appell quddiem din il-Qorti fuq punt ta' liġi biss. Tqis li l-kwistjoni dwar iż-żamma tad-depożitu hija regolata b'mod ċar mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 11 tal-Kap. 604 li, kif sewwa jirrileva l-appellant, jagħti dritt lis-sid il-kera mingħajr il-ħtieġa li jipproċedi ulterjorment sabiex iżomm id-depożitu magħmul mill-inkwilin bħala

garanzija tat-twettiq tal-obbligi tiegħu. Jirriżulta mir-rikors tiegħu li huwa proprju fuq dan il-punt legali li huwa qed jintavola l-appell odjern. Iżda din il-Qorti tgħid li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li l-appellant jitlob lill-Panel għall-awtorizzazzjoni sabiex iżomm l-imsemmi depożitu, għaliex dan wara kollox kien id-dritt mogħti lilu mil-liġi. Dan saħansitra jirrikonoxxih huwa stess fir-rikors tal-appell tiegħu. Għall-istess raġuni l-Panel ma seta' bl-ebda mod iċaħħdu mill-istess depożitu.

11. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellant ġustifikat u tilqgħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tilqgħu, u b'hekk tvarja d-deċiżjoni appellata sabiex filwaqt li tikkonferma dik il-parti tad-deċiżjoni appellata fejn il-Panel laqa' it-talba tal-appellant għall-ħlas tal-ammont ta' €205, tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni appellata fejn l-imsemmi Panel ċaħad it-talba tal-appellant sabiex iżomm id-depożitu magħmul mill-appellati.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur