BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Paul Lewis

vs

Meander Co. Limited (C 18411)

Rikors Numru: 103/2017

Illum 12 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrent ppreżentat fl-10 ta' Lulju 2017 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti ried jiġi jirrisjedi f'Malta u għal dak il-għan, waqt li kien għadu barra minn Malta sab l-apartament, "Mabruka", Triq in-Nutar Manuel Debono, Naxxar propjeta tas-soċjeta konvenuta;

[1] Fol. 1 sa 3

2. Illi fis-16 t'Awissu 2016 ir-rikorrenti daħal f'kuntratt ta' lokazzjoni mas-soċjeta konvenuta b'liema kera il-fond bħala residenza tiegħu u tal familja tiegħu għal perijodu mill-1 ta' Settembru 2016 sa l-aħħar ta' Marzu 2017;
3. Illi fuq il-kuntratt, ir-rikorrenti ħallas depożitu ta' tmien mitt Euro (€800);
4. Illi sussegwentement, fuq talba tal-intimati, ir-rikorrenti ħallas depożitu addizzjonali ta' mitejn Euro (€200); il-kera ta' l-ewwel xahar ammontanti għal tmien mitt euro (€800) u ħamsin Euro (€50) għall-konsum tal-elettriku bil-quddiem;
5. Illi b'kollox għalhekk ir-rikorrenti ħallas l-intimata s-somma ta' elf tmien mija u ħamsin Euro (€1,850);
6. Illi ġara li fis-7 ta' Settembru 2016 meta r-rikorrenti ġie biex jingħata pussess tal-apartament mikri; l-istess apartment la kien abitabbli u lanqas kif miftiehem bejn il-partijiet. (ritratti tal-fond dak in-nhar huma hawn annessi u mmarkati bħala (Dok. C);
7. Illi għalhekk ir-rikorrenti irrifjuta l-fond u talab jingħata flus lura;
8. Illi inoltre minħabba l-inadempjenza tal-intimat, ir-rikorrenti soffra dannu billi kellu ssib akkomodazzjoni alternattiva li wasslu għal spejjeż addizzjonali;
9. Illi minkejja li ġiet debitament interpellata sabiex tirrifondi l-flus imħallas u tħallas danni ulterjuri s-soċjeta intimata baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha sir din il-kawża.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Jiddikjara illi s-soċjeta intimata naqset li tipprovdi l-appartament tal-fond mikri "Mabruka", Triq in-Nutar Manuel Debono, Naxxar fi stat abitabbli u kif pattwit;

2. Jillikwida d-danni kaġunati lir-rikorrenti mis-soċjeta intimata inkluż kemm il-pagamenti li saru lis-soċjeta intimata inutilment u kif ukoll spejjeż żejda sabiex jinsab akkomodazzioni alternattiva;

3. Jikkundanna lis-soċjeta intimata sabiex tħallas dak l-ammont hekk likwidat fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefis.

BI-ispejjeż inkluż ukoll għall-ittri bonarji datati 12 t'Ottubru 2016 u 29 ta' Novembru 2016 u l-inġunzjoni in subizzjoni tas-soċjeta intimata.

Ra r-Risposta[2] tas-soċjeta′ intimata preżentata fit-18 ta′ Ottubru 2017 li permezz tagħha eċċipiet li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu:

   Ir-rikorrent aċċetta l-fond fil-kundizzjoni li kien, wara li anke kien ra ritratti tiegħu, tramite l-aġent ta' Sara Grech Ltd, Robert Caruana, debitament awtoriżżat minnu.

2. Illi f′kull każ, u mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti tiċħad kategorikament li l-fond in kwistjoni ma kienx fi stat abitabbli jew li ma ġiex kunsinnat kif pattwit. Għall-kuntrarju, il-fond ġie konsenjat fi stat full-furnished, armat b'għamara u mobbli ġodda u qatt użati qabel. L-eċċipjenti jantiċipaw minn issa li r-rikorrent qed jipprova jqarraq b'dan il-Bord meta eżebixxa żewġ ritratti li juru biss il-kaxxa tal-lift, u mhux tal-fond fully furnished li huwa intrabat li jokkupa.

3. Illi f′kull każ ukoll, l-eċċipjenti ma kkawżat ebda danni lir-rikorrent. Għall-kuntrarju, huwa r-rikorrent li, bl-okkupazzjoni tiegħu, ikkawża

[2] Fol. 12

danni lill-eċċipjenti konsistenti f'telf ta' kera tal-fond in kwistjoni u speijeż oħra.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' t-trattazzjoni maghmula minnhom.

Ikkunsidra

Permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti qiegħed jitlob danni nkluż il-ħlasijiet li saru li huwa jsostni li ġew kaġunati mis-soċjeta' intimata stante li jallega li l-appartament tal-fond mikri ma kienx fi stat abitabbli u kif pattwit.

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jixhed li huwa ta' nazzjonalita Ingliża u ddeċieda li jirriloka f'Malta flimkien mal-familja tiegħu. Għalhekk beda jfittex proprjeta' biex igħixu fiha waqt li kien għadu barra minn Malta. Għalhekk talab l-għajnuna ta' Engel & Voelkers Sara Grech (Aġenzija). Huwa speċifika li kien qiegħed ifittex dar bl-għamara u fiċ-Ċentru Reġjonali. Kien f'kuntatt ma' Robert Caruana. Fis-26 ta' Frar 2016, Caruana infurmah b'appartament fin-Naxxar u li dan l-appartament kien se jkun disponibbli mal-wasla tiegħu f'Malta.

Ikompli jgħid li Robert Caruana irreferih għar-ritratti fuq il-website tal-kumpanija u li l-appartament kien fully furnished. Wara ftit Robert Caruana bagħtlu scanned copy tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Fit-8 ta' Awwissu 2016, Paul Lewis ittrasferixxa €800 depożitu. Xi ftit jiem wara, Caruana permezz ta' email infurmah li s-sidien iddeċidew li jgħollu l-kera €200 oħra billi kellu kelb li huma kienu diġa jafu bih. Fis-16 ta' Awwissu 2016 huwa ffirma l-kuntratt mingħajr ma ra l-post, billi Caruana baqa' jinsisti li kien se jitilfu jekk ma jiffirmax. Fit-18 ta' Awwissu 2016 ħallas l-ammont żejjed ta' €200 fuq depożitu, u €800 xahar kera u €472 għall-ħlas tal-Aġenzija.

Ifisser li wasal Malta flimkien mal-familja tiegħu fis-6 ta' Settembru 2016 u marru f'holiday apartment li kienu bbukkjaw għal tlett iljieli. L-għada ltaqa' ma' Caruana fin-Naxxar u marru għall-appartament ma' Matthew Sammut, iben Caroline Sammut. Huwa jixhed: *upon seeing the property, it was immediately evident that the apartment was not in the condition it was advertised: the main front door of the apartment building was operated with a piece of string; the communal staircase was littered with debris, building supplies and tools; the lift shaft was incomplete and cordoned off with pieces of scrap wood and there was no electricity and lights in communal areas, nor in our apartment. Moreover, inside the apartment there was plaster dust everywhere. It covered not only the walls and floors but also the furniture including the beds. The oven door and the in-built fridge cupboard door were broken. There was no gas, electricity or running water. It was also obvious that the kitchen appliances were secondhand, and not new as had been stated in the property description. Robert Caruana was evidently shocked, and admitted to me that he himself had never inspected the property and merely relied on the word of a colleague of his who had viewed it.*

Dak il-ħin ħallas €50 għall-electric meter u Matthew Sammut spjegalu li wieħed mill-bjut biss kien privat.

Ir-rikorrenti qal lil Robert Caruana li l-proprjeta' ma kinitx lesta biex wieħed igħix fiha u fit-8 ta' Settembru 2016 cioe l-għada infurmah li ma setax igħix fiha u ried akkomodazzjoni alternattiva. Fid-9 ta' Settembru 2016 kellhom joħorġu mill-holiday apartment u kellhom isibu akkomodazzjoni temporanja li kienet diffiċli u għolja. Sabu sat-12 ta' Settembru 2016. Meta kkomunika ma' Caruana biex jistaqsi dwar jekk sablux akkomodazzjoni alternattiva qallu li kien diffiċli minħabba li ħafna sidien ma jaċċettawx annimali. Sablu waħda f'Tarxien imma kienet 'il bogħod għalihom.

Fl-10 ta' Settembru 2016 sab appartament huwa u għarraf lil Caruana u Sara Grech b'dan u biex jieqfu jfittxu. Ilmenta magħhom u talabhom ir-rifużjoni ta' €1000 depożitu, €800 kera u €50. Sara Grech wegħditu li kienet se tirrifondi l-agency fee u hekk ġara u li kienet se tgħinu għar-rifużjoni mis-

sid iżda din kienet deċiżjoni tas-sid. Fit-12 ta' Settembru 2016 kellhom jiċċaqalqu minn Sliema għal appartament fil-Gżira li kien a disposizzjoni għal tlett iljieli. Huwa rritorna ċ-ċavetta tal-appartament fin-Naxxar lill-Aġent. Fl-20 ta' Settembru 2016, Caruana għarrfu li kien kellem lis-sid u kien se jmur jiġbor l-elf euro depożitu u l-ħamsin euro tal-elettriku. Fit-23 ta' Settembru 2016 Caruana nfurmah li s-sid kien qed jirrifjuta li jirrifondi xi flus u dan wara li ħadu parir mingħand avukat.

In kontro-eżami[3] jfisser li ż-żewġ ritratti eżebiti a fol 8 huma l-open lift shaft[4] u t-taraġ għall-appartament. Mhumiex tal-appartament. Muri Dok SG4 huwa kkonferma li huwa l-istess appartament. In ri-eżami fisser li dawn ir-ritratti ma jurux li l-bieba tal-fridge kienet imdendla; li l-bieba tal-forn kienet imkissra; li l-fond kien mimli trabijiet inkluż sodod u purtieri. Qal ukoll li ma kienx hemm elettriku u li dakinhar t l-€50 lill-iben is-sidien. Is-sistema kienet pre-paid electricity. L-għada marru u qal li ma setax jikkomunika mas-sidien għax kienu Sqallija. Kellu kuntatt mal-Aġenzija. Mistoqsi kienx ivverifika li l-bieba tal-forn u l-bieba tal-friġġ kienux issewwew qal li ma kienux. Qal li l-post ma kienx abitabbli, u kien perikoluż. Qal li kellu wild ta' ħames snin. It-taraġ kien perikoluż u ma kienx hemm lift shaft.

Richard Borg[5], enforcement officer mal-MTA, xehed li kien daħal ilment fuq rifużjoni rigward il-fond inkwistjoni. Huwa mar jinvestiga l-każ u ġie stabilit li Caroline Sammut għan-nom tal-kumpanija Meander Company Limited kienet qed tikri l-post mingħajr il-liċenzja u kienet inħarġet multa fil-konfront tagħha. In kontro-eżami qal li ġie rrappurtat li l-fond kien qed jinkera għal skop ta' turiżmu. Paul lewis provdilu l-karti. Huma kkonkludew li kien inkera għal skop ta' turiżmu għax sar kuntratt ta' sitt xhur. Fisser li jekk persuna f'Malta ma tkunx taħdem hija meqjusa turist. Paul Lewis kien meqjus turist għaliex ivverifika mal-Jobsplus.

---

[3] 26 ta' April 2018

[4] Li kellu ilqugħ hekk kif jidher fir-ritratt eżebit

[5] 26 ta' Frar 2018

Robert Caruana[6] fisser li huwa estate agent. Huwa ppreżenta l-korrispondenza li kellu permezz ta' email mar-rikorrenti u bejn Sara Grech ukoll[7]. Fisser li huwa żar il-proprjeta' inkwistjoni darba waħda meta ħa lil Lewis jaraha. Huwa fisser li Lewis kien imsiefer u bagħat talba biex tinstablu proprjeta' biex jikri u ma kienx se jiġi jaraha u meta jiġi Malta jsibha lesta. Ix-xhud qal li bagħtulu diversi proprjetajiet skont it-talbiet tiegħu u huwa għażel il-proprjeta' inkwistjoni. Bagħtlu l-kuntratt u l-formoli permezz ta' email u Lewis bagħtilhom id-depożiti u ffirma l-karti li kien hemm bżonn. L-għada li Lewis wasal Malta, filgħodu marru biex jiġbru ċ-ċwievet tal-proprjeta'. Ix-xhud ma kienx ra l-proprjeta' minn qabel, għaliex hu impossibbli li aġent ikun ra l-proprjetajiet kollha billi hemm eluf ta' proprjetajiet. Fisser iżda li fid-database tal-kumpanija hemm ir-ritratti ta' min mar mill-aġenzija li jkun għamel l-ispezzjoni tal-fond. Dawn ir-ritratti ntużaw fil-brochure ukoll. Ħafna drabi jmur fotografu professjonali tal-kumpanija stess.

Paul Lewis ikkuntattja lilu. Huwa ried proprjeta' ċentrali bi tlett ikmamar tas-sodda, il-budget kien bejn €700 u €800 u s-sid ried jaċċetta pet li f'dan il-każ il-kriterji ta' xi jkunu jistgħu joffru jonqsu għax ħafna sidien ma jaċċettawx annimali. Meta mar fuq il-post flimkien ma' Lewis, kien fetaħ it-tifel tas-sid u n-nanna tiegħu. Mitlub jgħid x'raw viżwalment qal li fil-living room kien hemm it-trab u x-xhud qal lit-tifel biex iġib maid ħalli tnaddaf għax Lewis ma kienx se jidħol dakinhar imma l-għada. Kien hemm il-bieba tal-forn imkissra u t-tifel qalilhom mill-ewwel li kienet ordnata għax ma kienx hemm stock. Muri Dok C ix-xhud m'għarafx l-ambjenti. Huwa qal li l-ewwel reazzjoni tiegħu meta ra l-appartament kien li kellu bżonn tindifa tajba u kellu l-forn ma tistax tużah. Dawl u ilma kellu. L-inkwilin kellu jħallas €50 biex jittopja l-card għad-dawl u dak il-ħin ħallashom. Inkwantu għall-gass kellu joħodulu l-għada.

---

[6] 26 ta' Frar 2018

[7] Dok RC

Ftehmu li sa l-għada meta kien dieħel Lewis l-affarijiet kellhom ikunu lesti. L-għada Lewis kellmu u qallu li ma riedx joqgħod hemm u talbu biex isiblu post alternattiv. Jidhirlu li r-raġuni kienet għax m'għoġbux. Il-kumpanija intimata għadha klijenta tal-Aġenzija. Inkwantu għall-flus li Lewis ħallas bħala depożitu. Kera tal-ewwel xahar u konsum tal-elettriku ma ħadhomx lura. L-Aġenzija tatu rifużjoni tal-agency fees. Billi qalilhom biex isibulu post alternattiv, milli offrewlu m'għoġbu xejn u sabu huwa fejn joqgħod.

In kontro-eżami meta mar mal-attur fuq il-post, daruh sewwa. Lewis gerger fuq il-ħmieġ. Meta l-għada ċempillu li mhux se joqgħod hemm, dan qallu li ma kien tnaddaf xejn u ma kienx up to standard. Is-Sibt meta marru flimkien ma kienx semmilu li l-post ma kienx up to standard. Semma affarijiet li jridu jitranġaw. Ma riedx joqgħod hemm. Lewis iffirma l-kuntratt qabel ma ġie Malta u kien qgħad fuq li qalulu huma u r-ritratti online. Ix-xhud ikkonferma li dak li ra fuq l-post u r-ritratti online kienu jaqblu. Qal ukoll li r-rikorrenti kien se jaħdem Malta.

Sara Grech[8], CEO tal-Aġenzija, ippreżentat Dok SG1 meta ġiet reġistrata l-proprjeta' inkwistjoni magħhom ossija fit-18 ta' Lulju 2016. Ippreżentat korrispondenza li rċeviet mingħand Lewis li ġiet imwieġba mill-avukat tal-kumpanija[9]. Fissret li bħala kumpanija ma jieħdux pjaċir li l-klijent itihom ir-ritratti tal-proprjeat' huwa, u l-kumpanija għandha fotografu impjegat magħhom. Fissret li meta mar ma' Caruana, Paul Lewis il-post aċċettah u ta lit-tifel tas-sid il-flus tad-dawl. Ma tafx x'ġara wara. Kienet sorpriża għal Robert Caruana għax dan ma kien qal li m'għoġbux. Taf li kien hemm xi affarijiet li riedu jsiru u kienu ftehmu għalkemm ma tafx id-dettalji. Fissret li tawh rifużjoni tal-flus li ħallas lilhom mhux għax kien hemm raġuni biex jagħtuh il-flus lura imma dik proċedura tagħhom meta klijent ma jkunx kuntent. Qalet li l-post kien lest għax kellhom l-expose'[10].

[8] 26 ta' April 2018
[9] Dok SG2 u Sg3
[10] Dok SG4

Caroline Sammut, permezz tal-affidavit, direttur tal-kumpanija intimata xehdet li l-kumpanija għandha numru ta' proprjetajiet għall-kiri, wieħed minnhom l-appartament inkwistjoni. Fis-sena 2016, l-appartament kien għadu kemm inbena u tlesta u kollox kien ġdid. Paul Lewis kienet l-ewwel persuna li mar biex jikrih u kienu ħaduh l-Aġenzjija peress li l-appartament kienu qed jirreklamawh magħha, fost aġenti oħra.

Tfisser li kien mar rappreżentant tal-Aġenzija u żewġha fetħilhom biex jieħdu r-ritratti u dan meta l-post kien lest minn kollox. L-għamara kollha kienet ġdida u nxtrat minn Sqallija, inkluż l-appliances. Kienu nteressati għal long lets. Robert Caruana qalilhom li kellu raġel Ingliż li kien se jiġi jaħdem Malta u huma qalulu li setgħu jikrulu għal €800 fix-xahar. Ġie ffirmat il-kuntratt. Kien irċevih l-Aġent mingħand Lewis. Kien għaddielhom ċekk ta' €800 fil-11 ta' Awwissu 2016 u fis-16 ta' Awwissu 2016 tahom ukoll €1,000 depożitu fuq il-kuntratt. Kienu talbu €200 żejda minħabba li kelli pet.

Paul Lewis kellu jmur fl-1 ta' Settembru 2016 iżda l-Aġent qalilhom li l-ewwel tlett ijiem kellu jagħmilhom f'xi lukanda. Huma ppjanaw li sal-4 ta' Settembru ikun daħal. Lewis tfaċċa fis-7 ta' Settembru 2016. Hija kienet avżat lill-Aġenzija li kienu se jkunu msiefrin, iżda ftehmu li se jiftħilhom binha Matthew Sammut flimkien ma' ommha Jane Caruana. Infatti kienu marru u qalulha li l-attur kien ilmenta ftit għax kien hemm xi trabijiet fil-komun. Hija qalet li dak iż-żmien faċċata tal-blokka kien hemm żewġ siti ta' kostruzzjoni u t-trab kien igħaddi mill-aperturi. Dwar il-bieba tal-forn, binha stess qallu li l-bieba se tiġi mibdula u li diġa kienet ordnata. Ommha kienet qaltlu wkoll li l-komun ser ibaħbħuħ bl-ilma sakemm kien se jmur l-għada. Dwar il-flat ma kienx ilmenta għal xi trabijiet. Il-flat kien nadif. Dakinhar stess, ommha ħaslet il-komun kollu u għena t-tifel tax-xhud. Dakinhar lil Lewis għaddewlu sett taċ-ċwievet sabiex minn dakinhar ikun jista' jidħol waħdu.

Tgħid li sal-ewwel ġimgħa ta' Ottubru ma kienet semgħet xejn u għalhekk assumiet li kien daħal fil-post. Fl-4 ta' Ottubru marret tħalli nota taħt il-bieb tal-appartament biex jiftakar iħallas il-kera. Baqgħet bla tweġiba, u reġgħet

għamlet l-istess fil-5 u 6 ta' Ottubru. Xi ħadd kien qed jiġbor il-karti. Fis-7 jew 8 ta' Ottubru kienet qemplet lil Robert Caruana u tkellmu u l-għada ċemplilha lura u qalilha li Lewis ma kienx se jibqa' fil-post għax kien sab x'imkien orħos Raħal Ġdid. Staqsietu kif se tiġbor iċ-ċavetta billi r-rikorrenti kien għad kellu aċċess għall-post tagħhom. Caruana qalilha li kien se jiġborhom huwa. Baqgħet iċċempel lil Caruana kuljum sakemm fit-13 ta' Ottubru 2016 xi ħadd mill-uffiċċju ta' Sara Grech raddilha ċ-ċwievet. Caruana kellimha u qalilha li Lewis kien qed jippretendi lura mhux biss id-depożitu iżda anke x-xahar kera li kien ħallas. Hija rrifjutat peress li għamlu xahar u nofs mingħajr ċwievet u kien l-attur li telaq mill-post mingħajr ma qalilhom xejn. Caruana kien qabel magħha. Għall-ħabta tal-aħħar ta' Novembru kienu rċevew avviż mill-MTA għaliex l-attur (jew xi ħadd għan-nom tiegħu) kien irrappurtahom li krewlu bħala short let imma din ma kinitx il-verita'. Hija sostniet li mhux veru li l-friġġ kellha xi ħaġa ħażina. L-uniku ħaġa li kienet ħażina fl-appartament kienet il-bieba tal-forn. Matul dak ix-xahar u nofs li kellu ċ-ċwievet ħallietlu nota biex jibdluha iżda billi ma kellha ebda risposta l-bieba biddluha wara li ħadet lura ċ-ċavetta.

Hija tiċħad li l-post ma kienx abitabbli għaliex il-post kien ġdid. It-trab mhux raġuni valida. Għalhekk qed issostni li għandha dritt iżomm id-depożitu u x-xahar kera peress li ċ-ċwievet ġabruhom xahar u ġimgħatejn wara li l-attur daħal. Hija ma ħaditx lura l-agency fee.

In kontro-eżami, ix-xhud qalet li l-post kien tlesta cioe tnaddaf, daħlet l-għamara, iddendlu l-purtieri, tlestew il-bed spreads, il-lożor, platti, borom eċċetera. Kien lest biex wieħed igħix fih. Hija qed tirreferi għall-blokka kollha – 4 appartamenti u żewġ penthouses. L-appartament kien fih dawl u ilma anki l-komun kellu d-dawl. F'Awwissu 2016 kienu lesti. Kien hemm diġa n-nies fl-appartamenti l-oħra. L-appartament inkwistjoni kien l-aħħar wieħed. Dwar id-deskrizzjoni tal-post mill-Aġent fissret li hija mliet formola bid-dettalji u mill-bqija d-deskrizzjoni hijaf'idejn l-Aġent. Il-formola mlietha

qabel ma rappreżentant mar jieħu r-ritratti. Wara li ttieħdu r-ritratti rriklamawh.

Tgħid li qabel is-7 ta' Settembru 2016 l-attur ma kienx ra l-post. Hija kienet l-aħħar li marret f'dan l-appartament ġurnata qabel. Inkwantu għall-appliances taf li kienu ġodda għax ordnawhom huma. Waqt li kienu qed iġottuhom minn ġot-trakk u bil-krejn kisru l-ħġieġa tal-cooker. Hija kienet preżenti. Ordnawha, ħallietlu nota u baqgħet bla tweġiba. Hija ċerta lit-technician kien iċċekkja li l-appliances kienu jaħdmu. L-għamara mmuntaha żewġha.

Ġiet mistoqsija jekk mis-7 ta' Settembru sat-8 ta' Ottubru 2016 qattx kellmet jew rat lir-rikorrent fl-appartament jew ħdejn il-blokka ta' appartamenti wieġbet fin-negattiv għax la daħal daħal. Hija kienet ħalliet jumejn, marret tħabbat u ħadd ma fetaħ. Ħallietlu nota u din tneħħiet. Hija ma qablitx li l-attur ma għex fil-post għax il-lożor kienu wżati. Ġabru ċ-ċavetta fit-13 ta' Ottubru 2022. Rigward il-flus qalet li l-€50 tad-dawl inħliet. Qalet li wara Ottubru 2016 krew il-post lil ħaddieħor.

Jane Caruana, omm Caroline Sammut, xehdet[11] li l-blokka ta' fejn jinsab il-flat m'ilhomx mibnija. Tgħid li mal-erba' snin qabel kienet ċemplitilha bintha biex hija u Matthew Sammut imorru jaħslu t-taraġ tal-appartamenti għax kien bit-trab. Faċċata kienu qed jibnu. Fil-post kien mar raġel barrani. Hija ma daħlitx. Lilha qalilha li kien hemm it-trab fil-komun. Il-post u l-oġġetti ta' ġo fih kienu ġodda fjamanti. Hija u n-neputi kienu ħaslu l-komun. In kontro-eżami l-appartamenti kienu lesti madwar tlett xhur qabel ma nkera l-post. Kien komplu b'kollox. Hija daħlet qabel fl-appartament inkwistjoni.

Ikkunsidra

Illi fit-talbiet tiegħu r-rikorrent qiegħed isostni li l-kumpanija intimata naqset li tipprovdi appartament 'fi stat abitabbli' u 'kif pattwit'.

[11] 21 ta' Novembru 2019

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur kera l-appartament inkwistjoni billi qgħad fuq id-deskrizzjoni tal-fond li kienet fuq il-website tal-Aġent u fuq il-komunikazzjoni li kellu ma' Robert Caruana aġent tal-kumpanija. Mhux kontestat li l-attur ħallas total ta' €1,850 lill-Aġenzija sabiex tgħaddihom lil sid l-appartament u l-agency fee.

Jirriżulta li rappreżentant tal-kumpanija (mhux Robert Caruana) kien mar jispezzjona l-appartament u ttieħdu r-ritratti li ra Paul Lewis. Meta Paul Lewis mar ma' Robert Caruana l-ewwel darba biex jara l-appartament nhar is-7 ta' Settembru 2016 huwa jgħid li fil-fehma tiegħu l-fond ma kienx abitabbli u dan billi (i) il-bieb tal-komun kien jingħalaq bi spaga; (ii) għalkemm kien hemm taraġ tal-komun pero' kien fih ħafna ħmieġ u debris u għodod; (iii) ix-xaft tal-lift ma kienx lest u kellu madwaru srap wood; (iv) ma kienx hemm elettriku u dwal fil-komun u lanqas fl-appartament; (v) kien hemm ħafna trabijiet fl-appartament; (vi) il-bieba tal-forn u l-bieba tal-cupboard tal-friġġ kienu miksurin; (vii) ma kienx hemm gass jew ilma; (viii) l-appliances ma kienux ġodda kif reklamanti. L-attur ippreżenta żewġ ritratti li pero' mhumiex tal-appartament minn ġewwa iżda juri x-xaft tal-lift u parti mit-taraġ tal-komun.

Caroline Sammut, li ma kienitx preżenti meta Lewis aċċeda għall-fond, ċaħdet dak allegat ħlief għal trabijiet fil-komun u l-bieba tal-forn.

Meta tiġi mixtarra x-xhieda ta' Robert Caruana l-versjoni hija kemmxejn differenti. Dan ix-xhud fisser li kien hemm trabijiet fl-appartament u l-bieba tal-forn miksura. It-tifel ta' Caroline Sammut mill-ewwel qalilhom li l-bieba tal-forn kienet ordnata. Preżenti kien hemm ukoll Jane Caruana. Jirriżulta li Robert Caruana u iben Caroline Sammut ftehmu li kien se jinħasel l-appartament u dan billi l-attur kien se jidħol l-għada. Jirriżulta li anki l-komun inħasel. L-impressjoni ta' Robert Caruana kienet li l-appartament m'għoġobx lir-rikorrenti.

Mir-ritratti jidher li l-lift ma kienx għadu lest iżda kellu lqugħ. Robert Caruana ikkonferma li dawl kien hemm, b'dan li kienet sistema ta' pre-paid electricity. Oltre dan minħabba l-gass ukoll kienu se jiehduħ l-għada u Caroline Sammut u Jane Caruana jikkonfermaw li ilma kien hemm fl-appartament.

Meta wieħed jaqra d-deskrizzjoni tal-appartament imkien ma kien indikat li hemm lift. Il-fatt li l-lift ma kienx għadu lest kwalunkwe perikolu seta' jiġi evitat bil-prekawzjonijiet kollha li d'altronde huma imposti mil-liġi stess. Inkwanti għall-bieba tal-cupboard tal-friġġ, filwaqt li ma nġabitx prova tal-allegazzjoni, min-naħa l-oħra anki kieku stess kien veru hija ħsara li tista' tissewwa faċilment u f'qasir żmien. Dan lanqas ma jfisser li l-appliances kienu second hand u Caroline Sammut tat raġuni plawsibbli u kredibbli dwar dan. L-istess għat-trabijiet kemm fl-appartament kif ukoll fit-taraġ tal-komun seta' jitnaddaf, kif fil-fatt sar.

Għalhekk il-Bord iqis li r-rikorrenti m'għandux raġun fl-ewwel talba tiegħu. L-appartament kien fi stat li persuna setgħet toqgħod ġo fih, wara li jitnaddaf kif sar, u l-istess għall-komun. Ir-rikorrenti lanqas biss stenna sabiex it-tindif isir, iżda qabad u ddeċieda li ma riedx l-appartament. Dan il-Bord huwa konvint li r-rikorrenti meta ra effettivament il-post m'għoġbux u ħa x-xoqqa f'moxta biex joħroġ mill-kuntratt. Anki l-kwistjoni tat-terrazzjoni – imkien ma jingħad fid-deskrizzjoni tal-fond li se jkunu għall-użu esklussiv tal-inkwilin.

Stabilit li r-rikorrent ma rnexxix fit-talba tiegħu jeħtieġ li jiġu determinati t-tieni u t-tielet talbiet tiegħu.

Mill-ewwel jiġi rilevat li inkwantu għad-danni sofferti billi kellu jsib akkomodazzjoni alternattiva dawn ma jistgħux jiġu akkordati invista li dan il-Bord iddeċieda li l-ewwel talba tar-rikorrentu mhux se tintlaqa'.

Jifdal pero' l-flejjes li r-rikorrenti għadda lill-Aġent sabiex igħadduhom lill-kumpanija intimata ossija d-depożitu ta' €1,000; xahar kera bil-quddiem fl-ammont ta' €800 u l-€50 tad-dawl u elettriku.

Ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu xehed li huwa rritorna ċ-ċwievet fl-uffiċċju tal-Aġent f'tas-Sliema nhar it-12 ta' Settembru 2016. Fl-atti ġiet preżentata korrispondenza minn fejn jirriżulta li Paul Lewis f'email lil Sara Grech u Robert Caruana tal-10 ta' Settembru 2016 qalilhom li ried irodd lura ċ-ċwievet *first thing Monday morning.* Meta tressqu jixhdu Robert Caruana u Sara Grech ma ntalbux jikkonfermaw o meno li r-rikorrenti ħalla ċ-ċwievet tal-fond f'uffiċċju tal-Aġent.

Caroline Sammut tgħid li hija saret taf li Paul Lewis ma daħalx fl-appartament mill-ewwel. Jista' jkun saret taf wara ftit jiem u dan billi hija kienet imsiefra meta r-rikorrent aċċeda l-fond u ngħata ċ-ċwievet minn binha. Referenza ssir għall-emails ta' Robert Caruana lil Paul Lewis tat-22 ta' Settembru 2016 fejn Robert Caruana informa lil Lewis bis-segwenti: *I managed to get through by phone as the restaurant was closed, she will call me today to go and collect deposit including €50 for electricity top-up.* Imbagħad fit-23 ta' Settembru 2016, Robert Caruana permezz ta' email għarraf lil Paul Lewis li *I just contacted the owner to meet and sort this issue but she doesn't seem to be willing to do so after she spoke to her lawyer.* Robert Caruana ma ġiex ikkonfrontat b'tali affermazzjoni fis-sens li ma kienx minnu li kellem lil Caroline Sammut. Sammut xehdet li wara li baqħet iċċempel lil Robert Caruana kuljum xi ħadd mill-uffiċċju ta' Sara Grech raddilha ċ-ċwievet fit-13 ta' Ottubru 2016.

Il-Bord se jirreferi għal żewġ klawsoli tal-iskrittura ta' lokazzjoni senjatament klawsoli (d) u (s) li jaqraw hekk:

(d) A deposit of €1,000 is being paid herewith by the lessee, such deposit to be refunded to lessee at the termination of the lease, provided that the tenement, after having been inspected by the lessor or his agent, is found to be in the same condition

as it was when occupation was effected and that lessee has paid all electricity, water, gas and telephone bills up to the date of termination of the lease or to be kept pending until settlement is made to lessor's satisfaction.

(s) In the event of any such default or breach by Tenant, Landlord may, at any time thereafter, terminate ipso jure this lease and consequently Tenant's right to possession of the leased premises by any lawful means, and tenant shall immediately surrender possession of the leased premises to the landlord. Without prejudice to such other rights as landlord may have at law or in terms of this lease, landlord shall in such event be entitled to recover from tenant all damages incurred by landlord by reason of tenant's default, including, but not limited to, the cost of recovering possession of the leased premises, any unpaid rent and interest on unapid rent or other sums payable by tenant under the provisions of this lease from the date the same became due at the rate of eight per centum (8%) per annum.

Il-Bord jidhirlu li wara qari ta' dawn il-klawsoli l-kumpanija intimata m'għandhiex il-jedd li ma tirrifondix id-depożitu u l-€50 lir-rikorrenti. Fil-klawsola (d) hemm indikat ċar f'liema ċirkostanzi d-depożitu seta jinżamm anki temporanjament mill-kumpanija intimata. Dawn iċ-ċirkostanzi m'avverawx ruħhom. Il-Bord huwa konvint li r-rikorrenti ma daħalx fl-appartament biex igħix fih mal-familja tiegħu u dan huwa evidenti kemm mix-xhieda ta' Robert Caruana u kif ukoll mill-korrispondenza mibgħuta mir-rikorrenti a tempo vergine. Għalhekk ma jistax ikun li l-card tal-elettriku nħliet. Jekk inħliet żgur mhux min-naħa tar-rikorrent.

Inkwantu pero' għar-rifużjoni ta' xahar kera li tħallas bil-quddiem, jirriżulta li l-kirja bdiet mill-1 ta' Settembru 2016. Huwa minnu li r-rikorrent ħa f'idu ċ-ċwievet fis-7 ta' Settembru 2016 iżda dan ma kienx tort tal-kumpanija intimata iżda kienet għażla tal-istess rikorrenti. Iċ-ċwievet jidher li ġew ritornati lill-Aġent fit-12 ta' Settembru 2016 iżda għal xi raġunijiet li ma rriżultawx il-kumpanija intimata ma ħaditx iċ-ċwievet lura f'idejha mill-ewwel. Illi filwaqt li r-rikorrenti sab dan l-appartament tramite l-Aġenzija, iżda r-relazzjoni lokatizja kienet mal-kumpanija intimata w għalhekk kien

ikun ferm aktar opportun li ċ-ċwievet jiġu ritornati lis-sid tal-fond. Caroline Sammut tixhed li ċ-ċwievet ġew f'idejha fit-13 ta' Ottubru 2016, biss tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha l-Bord jidhirlu li l-ammont ta' €800 huwa altru milli sufficjenti bħala ħlas lill-kumpanija intimata għaliex ma kellhiex il-pussess tal-fond f'idejha.

Decide

Għaldaqstant, għar-ragunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ billi:

(i) Jiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk jilqa' in parte l-ewwel ewwel eċċezzjoni u jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija intimata;

(ii) Jilqa' t-talba tar-rikorrenti limitatament billi jiddikjara u jordna li l-kumpanija intimata għandha trodd lura l-ammont ta' elf u ħamsin euro (€1,050) rappreżentanti d-depożitu u l-flus tal-card, mill-bqija tiċħad il-bqija tat-tieni talba, filwaqt li tilqa' biss limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-kumpanija intimata u mill-bqija tiċħadha;

(iii) Jikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex tħallas l-ammont ta' elf u ħamsin euro (€1,050) lir-rikorrent, bl-imgħax skont il-liġi.

Spejjeż nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur