MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 18/2022 LM

John Borg (K.I. nru. 134667(M))
('l-appellat')

vs.

Ahmad Hej Semu (173068A)
('l-appellant')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Ahmad Hej Semu (K.I. nru. 173068A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mid-deċiżjoni mogħtija fis-17 ta' Frar, 2022, [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 tar-rikorrent **John Borg (K.I. nru.**

134667(M)) [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] fil-konfront tiegħu, billi laqgħaha limitatament u (a) awtorizza lill-istess appellat iżomm id-depożitu mħallas; u (b) ordna lill-appellant iħallas lill-appellat is-somma ta' €2,080.05, bl-imgħax legali mid-data tal-imsemmija deċiżjoni appellata, u bl-ispejjeż.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellant tal-fond bin-numru 253 u bl-isem *Fireflies* f'Triq tal-Gardiel, Marsaskala [minn issa 'il-fond'], proprjetà tal-appellat, liema kirja ġiet terminata bi ftehim bejniethom fid-9 ta' Diċembru, 2021. Dan wara li l-appellant kien avża lill-appellat fl-10 ta' Novembru, 2021 li huwa xtaq jittermina l-kirja billi joħroġ mill-fond l-għada.

<u>Mertu</u>

3. L-appellat istitwixxa proċeduri quddiem il-Panel permezz tal-preżentata ta' talba fejn talab sabiex l-appellant iħallas kumpens ta' €3,500, rappreżentanti konsum ta' dawl u ta' ilma, u anki danni kkawżati fil-fond.

4. L-appellant wieġeb billi ssottometta li l-appellat ried iżomm kemm id-depożitu ta' €950, imma anki ried jitħallas għal dawk il-ħsarat li l-appellant kien lest li jsewwi.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

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

"II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din it-tilwima tikkonċerna talba tal-inkwilin li tinkludi: talba għaż-żamma tad-depożitu, talba għall-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, danni għall-ħsarat.

*Dwar iż-żamma tad-depożitu, jibda biex jingħad illi l-liġi hija ċara meta titkellem dwar il-bżonn ta' pre-avviż qabel wieħed iħalli l-kiri. Huwa ċar hawn illi l-partijiet kellhom ftehim (kif jidher mit-*termination agreement *tal-20 ta' Awwissu 2021) illi l-kirja kellha tiġi terminata fid-9 ta' Diċembru 2021, u allura, meta l-inkwilini qabdu u telqu fl-10 ta' Novembru 2021 mingħajr preavviż, mhux biss kienu qed jiksru l-ftehim, imma saħansitra kienu wkoll qegħdin jiksru d-disposizzjonijiet tal-artikolu 11(2) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Allura, għal din ir-raġuni biss, għandu raġun is-sid jitlob li jżomm id-depożitu.*

Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, il-panel ingħata żewġ kontijiet: wieħed ta' €127.59 u l-ieħor ta' €120.46 = €230.05. Ir-rikorrenti jistqarr illi huwa għandu s-somma ta' €150 diġà f'idu, u allura qiegħed jibqa' s-somma ta' €80.05. Din fil-fehma tal-Panel, hija dovuta.

Dwar l-allegati ħsarat, il-Panel ra żewġ riċevuti. L-ewwel hija riċevuta ta' €1,888 li hija dwar xogħol ta' finituri, kisi, tibjid eċċ u t-tieni, hija riċevuta fl-ammont ta' €364.53, minn hardware store. *It-total mitlub huwa allura €1,888+€364.53 = €2,252.53. Fl-ewwel lok, il-Panel jikkunsidra illi l-partijiet spiss ma jagħtux importanza neċessarja lill-inventarju li l-liġi titlob li jsir ma' kull bidu tal-kirja. Dan l-inventarju huwa vitali, għaliex fih il-partijiet jistgħu iduru l-proprjetà mikrija u jindikaw bl-eżatt x'inhu l-kundizzjoni tagħha. Lil'hinn minn hekk, il-Panel jistqarr illi huwa sodisfatt bl-awtentiċità tar-riċevuti, u wara li ikkunsidra illi mat-tmiem ta' kull kirja, jista' ġeneralment jkun hemm element ta'* wear and tear*, ma jħossx li fiċ-ċirkostanzi, il-maġġoranza assoluta tal-ħsarat li jidhru mir-ritratti jikkwalifikaw* bħala fair wear and tear *komuni. Min-naħa l-oħra, il-Panel ma jħossx illi għandu jżid xi ammonti minħabba bżonn ta' ħasil tal-post, mhux biss għaliex ma hemmx stejjem jew riċevuti f'dan is-sens, iżda wkoll għaliex iħoss illi l-bżonn ta' tlett ijiem tindif, kif ingħad, ikun eċċessiv. Għalhekk, il-Panel sejjer jakkorda somma, li* arbitrio boni viri *qed tiġi kwantifikata fis-somma ta' €2,000."*

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Marzu, 2022 fejn talab sabiex jogħġobha tbiddel id-deċiżjoni appellata -

> *"...billi tikkonferma dwar it-telf ta' depożitu fuq ix-xahar kirja fl-ammont, tirrevokah għall-kumplament fl-ammont, tirrevokah għall-kumplament fl-ispejjeż li għandhom jiġu ripartiti skont it-telf u rebħ bejn il-partijiet, f'liema kas ikun aħjar li l-qorti tgħid proporzjon tal-ispejjeż kollha għal naħa u għal oħra biex jiġi evitat ħafna kalkoli li jkunu mpossibbli li l-partijiet jaqblu fuqhom."*

Jgħid li l-aggravju tiegħu huwa li l-Panel iddeċieda fir-rigward tal-allegati ħsarat billi ma straħx fuq l-aħjar prova, filwaqt li ma ta l-ebda raġuni sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tiegħu.

7. L-appellat wieġeb fit-23 ta' Marzu, 2022 fejn talab sabiex din il-Qorti tiċħad l-appell intavolat mill-appellant, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

<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, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat fit-tweġiba tiegħu.

9. L-appellant jikkontendi li l-Panel ma wasalx għad-deċiżjoni tiegħu fir-rigward tal-allegati ħsarat billi straħ fuq l-aħjar prova, iżda fuq dak li deherlu huwa u mingħajr ma offra ġustifikazzjoni għal dan. Jirrileva li huwa bniedem tas-sengħa u jaf sew li huwa ma ħalliex ħsara fil-fond b'valur ta' €2,000. Jgħid li l-prova li saret ma kinitx l-aħjar prova, u fin-nuqqas il-Qorti m'għandha taċċetta l-ebda ammont. Jikkontendi li ngħad ħafna gideb, bħal per eżempju meta ngħad li kien hemm il-*gypsum* u affarijiet oħra simili, meta l-post huwa wieħed qadim

u mbajjad biss. L-appellant jgħid li hekk kif ħareġ hu mill-fond, daħlu terzi u kien hemm bżonn ta' xi rtokki li ma kienux jiswew €2,000 u fuqhom. Jissottometti li l-allegat tibjid u kisi li sussegwentement sar kellu jiġi ppruvat permezz tal-persuni li għamluh u mhux permezz tal-preżentata ta' rċevuta. L-appellant jispjega li huwa kien mar joqgħod fl-istess triq, u għalhekk seta' jara li daħlu joqgħodu fil-fond nies oħra mingħajr ma sar l-ebda xogħol. Fl-aħħarnett issottometta li l-proċedura ta' arbitraġġ skont il-Kap. 604 kienet tikser kull prinċipju ta' smigħ xieraq kif sanċit fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. L-appellat iwieġeb billi qabel xejn jissottometti li d-deċiżjoni appellata hija waħda ġusta, u għaldaqstant timmerita konferma minn din il-Qorti. Jibda billi jirrileva li skont l-artikolu 30 tal-Kap 604, appell minn deiċżjoni tal-Panel jista' isir biss fuq punt ta' liġi, iżda minn qari tar-rikors tal-appell jirriżulta li l-appellant qed iressaq diversi punti fattwali, u għalhekk l-appell tiegħu huwa wieħed irritu u null. It-tieni punt li jagħmel l-appellat jirrigwarda l-prova magħmula permezz tal-irċevuti, fejn huwa kien ippreżenta dawk l-irċevuti in sostenn tat-talba tiegħu fir-rigward ta' żewġ kontijiet tad-dawl u tal-ilma ammontanti għal €230.05, u rċevuti oħra oriġinali li flimkien kienu jammontaw għal €2,252.53. L-appellat isostni li l-appellant kellu kull opportunità sabiex jikkontesta l-awtentiċità tagħhom, iżda naqas milli jagħmel dan. Imbagħad fid-deċiżjoni appellata, il-Panel iddikjara li huwa kien sodisfatt mill-awtentiċità tagħhom, u dan dejjem sal-grad rikjest mil-liġi. It-tielet punt li jagħmel l-appellat huwa b'riferiment għall-artikolu 27 tal-Kap. 604, filwaqt li jikkontendi li minn qari tal-imsemmi artikolu jirriżulta li din hija liġi speċjali li hija magħmula bil-għan li l-proċess ikun wieħed li ma jtawwalx. Jikkontendi li fil-każ odjern, il-Panel ittratta lil kull parti b'mod ugwali, u tahom l-opportunità li jressqu l-provi

rispettivi tagħhom. Għalhekk ma kien hemm l-ebda ksur tal-prinċipju ta' smigħ xieraq kif allegat mill-appellant.

11. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra li kif sewwa jirrileva l-appellat, is-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 il-ħsarat allegati mill-appellat tolqot biss il-mertu, li diġà ġie deċiż mill-Panel wara li għamel apprezzament tal-provi miġjuba quddiemu. Il-Qorti tikkunsidra wkoll is-sottomissjonijiet magħmula mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu ma jittrattaw l-ebda punt legali, iżda l-appellant jirrileva diversi fatti u jippreżenta argument wara ieħor dwar l-istess fatti f'tentattiv sabiex jikkonvinċi din il-Qorti tbiddel id-deċiżjoni appellata. Imbagħad, għal dak li jirrigwarda l-aħħar sottomissjoni tiegħu, li l-proċeduri tal-arbitraġġ jiksru kull prinċipju ta' smigħ xieraq kif protett mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja, tgħid li m'hemm l-ebda dubju li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa bil-liġi li tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn.

Għaldaqstant il-Qorti tiddikjara l-appell odjern bħala rritu u null.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddikjara l-appell tal-appellant irritu u null, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tiegħu.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur