MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Ġunju, 2023

Appell Inferjuri Numru 21/2022 LM

Joann Gerard Du Jardin u Audrey Carine Rouby
('l-appellati')

vs.

Raymond Fenech (K.I. nru. 23960M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Raymond Fenech (K.I. nru. 23960M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati [minn issa 'l quddiem 'il-Panel'], tat-23 ta' Frar, 2022 [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha l-Panel laqa' t-talba tar-rikorrenti **Joann Gerard Du Jardin** u **Audrey Carine Rouby** [hawnhekk 'l-appellati'], u ordna lill-intimat jirritorna d-depożitu mħallas minnhom, bl-

imgħax legali fuq is-somma, mid-data tad-deċiżjoni, bl-ispejjeż tat-tilwima a karigu tal-intimat.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tal-avviż tat-tilwima tagħhom quddiem il-Panel, ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu jikru mingħand l-intimat il-fond indikat bħala 'Flat 7', Bayside Flats, Triq Sant'Agata, tas-Sliema [minn issa 'l-appartament']. Qalu li huma kienu kostretti jitilqu minn dan il-fond wara seba' xhur minħabba problemi ta' umdità fil-fond, u minkejja li huma infurmaw lis-sid b'dan, anki sabiex dan inaqqas *pro rata* l-ammont ta' kera li kellha titħallas minnhom, is-sid kien irrifjuta li jnaqqas il-kera. Qalu li huma inkarigaw ukoll persuna biex tnaddaf l-appartament, u anki talbu lill-intimat imur fuq il-post sabiex jieħu nota tal-inventarju, imma dan irrifjuta li jiltaqa' magħhom, għalkemm mar fuq il-post meta kien hemm persuna qegħda tnaddaf, u talabha tieqaf minn dak li kienet qegħda tagħmel. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-intimat qiegħed jirrifjuta, mingħajr raġuni ġusta, li jirritorna d-depożitu mħallas minnhom qabel daħlu fil-kirja, u dan beda jallega li huma ħallew il-fond maħmuġ b'xi allegati ħsarat fosthom fis-sufan, li huma qalu kien f'dak l-istat minn meta daħlu fil-kirja tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li l-intimat diġà kellu ilmenti simili mingħand l-inkwilini ta' qabel, u kien l-aġent li krielhom dan il-post, li ħeġġiġhom jiftħu proċeduri quddiem il-Panel.

Mertu

3. L-intimat ippreżenta diversi ritratti li juru l-istat li tħalla fih il-fond wara li ħarġu minnu r-rikorrenti, kopja tal-ftehim lokatizju, u ta' messaġġi skambjati bejn il-partijiet.

4. L-intimat, fis-sottomissjonijiet tiegħu qal li huwa sar jaf lir-rikorrenti wara li laqqgħu magħhom aġent tal-proprjetà, ċertu Dimitry, lejn Frar/Marzu tal-2021. Qal li r-rikorrenti ħadu l-ħin tagħhom biex raw diversi proprjetajiet, u huma kienu eventwalment marru jaraw l-appartament tiegħu. Qal li qabel iddeċidew li jikru dan l-appartament, ir-rikorrenti marru darbtejn fuq il-post u huma kienu talbuh jinstalla *dishwasher* fl-appartament, u staqsewh jekk setgħux idaħħlu qattus fl-appartament. Qal li huwa kien qabel ma' dan, iżda talab li dawn ikollhom *pet insurance* sabiex ikopru l-appartament f'każ li l-qattus jikkawża xi ħsara. Qal li l-partijiet iffirmaw il-ftehim ta' kera wara li għamlu inventarju ta' dak kollu li kien hemm fl-appartament. L-intimat qal li madwar xahar wara, waħda mir-rikorrenti kkuntattjatu u infurmatu li l-*fridge* fl-appartament ma kinitx qegħda taħdem sew, u għalhekk huwa bidilha ma' *fridge/freezer* oħra. Qal ukoll li għaddew xi xhur u l-inkwilina għal darb'oħra ilmentat għaliex riedet *insect screen* mal-aperturi. Qal li jum fost l-oħrajn, l-inkwilina ċemplitlu sabiex tinfurmah li kien hemm ħafna insetti fl-appartament, u huwa kien sorpriż b'dan għaliex kienet ix-xitwa u qatt qabel ma kellu problema simili. Qal li huwa pprovda *spray* likwidu u wara xi ġranet staqsa lill-inkwilina jekk il-problema kinitx telqet. Qal li fit-28 ta' Ottubru, 2021, l-inkwilina bagħtitlu ritratt li jindika ingress tal-ilma tax-xita, u huwa kien infurmahom li kienet l-ewwel darba li ġrat xi ħaġa bħal dik, u li l-appartament ta' fuqhom kellu l-istess

problema, għalkemm appartamenti oħra fl-istess binja u aktar 'il fuq ma kellhomx l-istess problema. Qal li kien informa lir-rikorrenti li ma seta' jagħmel xejn biex jindirizza dik il-problema minħabba fil-kundizzjonijiet tat-temp, u l-unika ħaġa li setgħet issir kienet li jistennew il-maltemp jgħaddi sabiex l-ilma jinxef. Qal li sadanittant huwa kkuntattja *technician* u talbu jmur fl-appartament bl-apparat tal-*infrared* sabiex jinstab il-problema minn fejn kienet ġejja. L-intimat qal li fid-29 ta' Ottubru, 2021, l-inkwilini nnotifikawh li kienu ser jitilqu mill-appartament fi żmien xahar, u kienu infurmawh ukoll li ma kinux ser iħallsu l-aħħar xahar kera għaliex huma kienu ħallsu d-depożitu minn qabel. Qal li huwa kien infurmahom li d-depożitu seta' jiġi ritornat lura lilhom fi tmiem il-kirja wara li huwa jivverifika l-inventarju tal-appartament u wara li jiġi assigurat li mhemmx pendenzi ta' kontijiet dovuti. Qal li l-inkwilini qatt ma talbuh biex jiltaqgħu miegħu. Żied jgħid li meta huwa ġie biex jidħol fl-appartament flimkien ma' aġent, sab li kien hemm ħafna ħmieġ, *garbage bags* bl-affarijiet li tħallew fil-gallerija, u ħmieġ ieħor. Qal ukoll li meta daħal fl-appartament, sab persuna tnaddaf u meta staqsieha x'kienet qegħda tagħmel, din infurmatu li kienet intalbet tagħmel sagħtejn tnaddaf l-appartament. Qal li huwa kien infurmaha li l-appartament ried jitnaddaf sew, u li kellha tieħu aktar ħin biex tagħmel dak li kien hemm bżonn. L-intimat qal li huwa kien ikkuntattja lill-aġent li kien infurmah li l-inkwilini kienu ser jieħdu ħsieb it-tindif li kien hemm bżonn, iżda huma ma kienu qed jassumu l-ebda responsabbilità għall-moffa li tħalliet fil-post. Qal ukoll li mhux ġust li huwa jiġi akkużat li rrifjuta li jirritorna d-depożitu mħallas mill-inkwilini, għaliex fil-laqgħat li kien hemm bejn il-partijiet din il-kwistjoni ma ssemmiet qatt. Qal ukoll li l-inkwilini infurmawh li kienu ser iressqu ilment quddiem l-Awtorità tad-Djar, u ma tawhx l-opportunità li jweġibhom

lura, u ma ħallsux tal-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma. Qal ukoll li l-problema tal-moffa skattat madwar seba' xhur wara li r-rikorrenti daħlu fl-appartament, u din il-problema ma kinitx teżisti qabel fil-fond. Qal li ffurmat l-moffa għaliex l-inkwilini ma kinux jiftħu l-bibien u t-twieqi u jħallu l-arja tiċċirkola fil-post, u dan minkejja li l-appartament huwa mgħammar b'*insect screens* ma' kull apertura. Qal ukoll li l-inkwilini kkawżaw sadd bil-pil tal-qattus tagħhom. Qal li huwa dejjem jikkonsidra lill-inkwilini bħala ħbieb tiegħu. Żied jgħid li huwa qatt qabel ma kellu problemi ta' din ix-xorta mal-inkwilini fil-postijiet mikrija minnu, minkejja li għandu inkwilini li ilhom jgħixu fl-istess postijiet diversi snin. L-intimat qal li huwa kien ġust u fl-inventarju niżżel jew indika fejn kien hemm ħsarat fl-appartament, inkluż fejn kien hemm tebgħa fuq is-sufan, iżda mhux sew li r-rikorrenti ħallew il-qattus tagħhom jiġri fuq l-għamara, u fil-fatt kien talabhom jibdlu s-sufan ma' ieħor *second hand* minħabba fil-ħsara kkawżata minnhom.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

5. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-23 ta' Frar, 2022, il-Panel iddeċieda li għandu jilqa' t-talba tar-rikorrenti, u ordna lill-intimat jirritorna d-depożitu mħallas, bl-imgħax legali fuq is-somma, mid-data tad-deċiżjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Il-Panel ta' Arbitraġġ,***
>
> *Ra t-talba tar-rikorrenti bħala kerrejja, liema talba hija għall-ammont ta' €1,200 u li taqra hekk:*

"BECAUSE OF BIG HUMIDITY PROBLEMS (SEE PHOTOS) WE DECIDED TO LEAVE OUR FLAT AFTER 7 MONTHS.

WE GAVE OUR NOTICE OF DEPARTURE ON OCTOBER 29, 2021 TO LEAVE THE APARTMENT ON NOVEMBER 30, 2021.

WE TRIED TO NEGOTIATE WITH THE OWNER TO LEAVE ON THE 20TH AND GET THE RENT PRORATED. THE OWNER REFUSED. IT WAS THEN CLEAR TO US THAT WE WOULD RETURN THE APARTMENT ON THE 30TH AS AGREED BY THE OFFICIAL LETTER. SO WE MOVE TO OUR NEW APARTMENT ON THE 20TH AND PLANNED TO COME BACK FOR CLEANING THE NOVEMBER 23, 2021.

SO ON NOVEMBER 23, 2021 WE HIRED A CLEANING LADY TO MAKE A FULL CLEAN UP. WE SENT A MESSAGE TO THE OWNER ABOUT IT AND ASKED FOR A MEETING TO MAKE THE DEPARTURE INVENTORY. THE OWNER DIDN'T ANSWER BUT CAME BACK TO THE APARTMENT WITHOUT US BEING THERE AND TOLD HER TO STOP HER WORK. I HAVE A MESSAGE FROM HER BOSS TO PROVE IT AND WHO CAN WITNESS IT.

AND NOW HE REFUSES TO GIVE US BACK THE DEPOSIT FOR FALSE REASONS AS HE HAS ALREADY DONE FOR THE PREVIOUS TENANTS:

- *CLEANING WAS NOT DONE*
- *FOR AN IMPACT ON THE KITCHEN THAT WAS ALREADY THERE*
- *FOR BRANDS ON THE SOFA WHICH WAS ALREADY THERE AND WHICH HAVE ALREADY BEEN CRITICISED BY THE PREVIOUS TENANTS*
- *FOR MOLD IN THE APARTMENT.*

IN CONCLUSION WE ASK THAT OUR DEPOSIT BE RETURNED IN FULL.

INDEED, THE OWNER ACCUSES US FOR HAVING LEFT THE APARTMENT DIRTY WHEREAS HE HAD HIRED A CLEANING LADY TO DO THE COMPLETE CLEANING AND IT WAS THE OWNER HIMSELF WHO PREVENTED HER FROM CLEANING.

THE BOSS OF THE CLEANING LADY WHO IS A MALTESE SENT US A MESSAGE THE NOVEMBER 23 2021 ON HIS OWN CONFESSING TO US THAT HE WAS SHOCKED AT THE OWNER'S ATTITUDE AND THAT HE WAS ON HAND TO BE OUR WITNESS (WE HAVE THE PICTURE OF IT, AND HIS NUMBER CONTACT).

OUR AGENT CAME THE NOVEMBER 29 TO TRY TO FIX THE THINGS OUT BETWEEN US BUT THE OWNER DIDN'T WANT TO KNOW ANYTHING AT ALL. SO THE AGENT ADVISED US TO FILE A COMPLAINT WITH YOUR AUTHORITY AND CAN TESTIFY TO THE ABSURDITIES THAT THE OWNER SAID TO JUSTIFY THE THEFT OF THE DEPOSIT.

MOREOVER, THERE IS ALREADY ANOTHER COMPLAINT BY THE PREVIOUS TENANTS AGAINST THIS OWNER FOR THE SAME FLAT AND THE SAME THING."

Ra li minkejja li ma ssottomettiex risposta l-intimat għamel għadd ta' sottomissjonijiet.

Ra l-verbal ta' dan il-Panel tad-9 ta' Frar, 2022 fejn il-Panel ta ċans għal kwalunkwe provi, u dan fi żmien ħamest (5) ijiem tax-xogħol min-notifika tal-istess verbal.

Ra s-sottomissjonijiet kollha.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din it-tilwima tikkonċerna talba da parti tal-inkwilini biex jieħdu lura d-depożitu mħallas minnhom oriġinarjament u dan stante l-fatt illi huma kellhom iħallu l-fond minħabba ingress ta' ilma sostanzjali. Is-sid intimat ma preżentax risposta, biss preżenta sottomissjonijiet li bihom qiegħed jgħid li hemm xi kontijiet mhux imħallsa, u illi l-ilma mal-ħajt li jidher fir-ritratt mhux ingress imma condensation. *Fil-fehma ta' dan il-Panel huwa evidenti illi l-ħajt jidher li sofra minn ingress tal-ilma. Lil hinn minn dan, dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, li l-pendenza tal-ħlas tagħhom, skont l-intimat tiġġustifika ż-żamma tad-depożitu, il-Panel jgħid li skont il-liġi tali ilment ma jistax jinġieb b'sottomissjonijiet imma b'risposta formali fit-termini imposti mil-liġi, liema risposta hawnhekk ma saritx. Għalhekk il-Panel sejjer jilqa' t-talba għar-ritorn tad-depożitu mingħajr ħsara għal kwalunkwe drittijiet ulterjuri disponibbli għall-intimat.*

III. <u>DEĊIŻJONI</u>

Għaldaqstant il-Panel qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat jirritorna d-depożitu mħallas, bl-imgħax legali fuq is-somma, mid-data ta' din id-deċiżjoni.

L-ispejjeż tat-tilwima jitħallsu mill-intimat."

<u>L-Appell</u>

6. Permezz ta' rikors ippreżentat minnu quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Marzu, 2022, l-appellant qal li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Panel, u għalhekk kien qiegħed jintavola appell minnha, sabiex jitlob lil din il-Qorti tirrevoka d-deċiżjoni tal-Panel tat-23 ta' Frar, 2022, u tagħti dawk il-provvedimenti opportuni li jidhrilha xierqa.

7. Spjega li għalkemm il-Panel qal li huwa naqas milli jressaq risposta, fil-fatt din kienet saret, permezz ta' *email* hekk kif iggwidat mill-Awtorità tad-Djar, u li huwa anki bagħat diversi ritratti sabiex jissostanzja dak li qal fir-risposta tiegħu. Qal li r-risposta tiegħu ġiet riprodotta bħala prova, u għalhekk il-Panel kellu l-informazzjoni kollha disponibbli, inkluż sottomissjonijiet bil-miktub u ritratti sabiex jasal għall-konklużjoni tiegħu. Qal li minn qari tad-deċiżjoni appellata jidher li għal xi raġuni, il-Panel jew ma ġiex mgħarraf bir-risposta u d-dokumenti anċillari, jew inkella skarta r-risposta għall-istess raġuni. Żied jgħid li minħabba f'hekk, u peress li r-risposta ġiet skartata, implika li l-Panel ma setax jagħmel ċertu apprezzament tal-kwistjoni li kellu quddiemu. Qal iżda li lill-Panel kellu jirriżultalu li kien sar inventarju bejn il-partijiet qabel bdiet il-kirja tal-appartament, u huwa ssottometta diversi ritratti meħudin aktar riċentement sabiex juri l-istat li tħalla fih il-fond wara li ħarġu minn ġo fih l-appellati, bħala prova li l-fond tħalla fi stat maħmuġ u traskurat, u kien hemm ukoll oġġetti nieqsa u ħsarat ikkaġunati mill-appellati. Qal li għalhekk huwa ċar li l-appellati ħallew ħmieġ estensiv u ħsarat fil-proprjetà li tmur lil hinn mill-*wear and tear,* u b'hekk l-appellati tilfu d-dritt li jitolbu d-depożitu lura. Qal li huwa inkwetanti kif il-Panel ma jagħmel l-ebda riferiment fid-deċiżjoni tiegħu għal dawn il-provi, fuq il-premessa li ma saret l-ebda risposta mill-appellant, u għaldaqstant irid jingħad li d-difiża mressqa mill-appellant ma tteħditx in konsiderazzjoni. Qal li hemm differenza bejn Panel jew Bord li jiżen kollox u jagħżel kif japprezza l-provi, u sitwazzjoni fejn ċerti provi lanqas biss jittieħdu in konsiderazzjoni, kif jidher li ġara f'dan il-każ. L-appellant qal ukoll li dan ifisser li huwa ma ngħatax is-smigħ xieraq li kien jistħoqqlu.

8. L-appellant qal li għandu jirriżulta li t-talba tal-appellati ma kinitx talba għar-ritorn ta' depożitu minħabba ingress ta' ilma, kif iddikjarat fid-deċiżjoni tal-Panel, iżda l-appellati riedu d-depożitu lura għaliex kien hemm *"big humidity problems",* u għalhekk il-Panel ħa deċiżjoni li mhijiex espressament fuq it-talba kif magħmula mill-appellati, iżda fuq kwistjoni li fl-ebda punt ma ssemmiet fit-talba tal-appellati.

9. L-appellati ma ressqu l-ebda risposta għar-rikors tal-appell tal-appellant.

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

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellant, u dan fid-dawl tal-osservazzjonijiet u tal-konklużjonijiet magħmulin mill-Panel. Tqis li minkejja li *ai termini* tal-artikolu 30 tal-Kap. 604, appelli minn deċiżjonijiet tal-Panel jistgħu jsiru biss fuq punti ta' liġi, fil-każ odjern l-appellant qiegħed jgħid li bil-mod kif il-Panel skarta għal kollox is-sottomissjonijiet u l-provi miġjuba minnu, huwa ġie mċaħħad minn smigħ xieraq. Mid-deċiżjoni tal-Panel għandu jirriżulta li dan ikkonsidra s-sottomissjonijiet li għamel l-appellant, minkejja li qal li l-appellant ma daħħal l-ebda risposta fit-terminu mogħti bil-liġi. Fil-fatt din il-Qorti rat dawn is-sottomissjonijiet, li huma pjuttost estensivi, u li jagħtu stampa ċara tas-sitwazzjoni u tar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet, u kkunsidrat ukoll ir-ritratti esebiti mill-appellant in sostenn tal-pretensjoni tiegħu li huwa ressaq provi li ġew kompletament injorati.

11. Il-Qorti tqis li mill-messaġġi telefoniċi skambjati bejn il-partijiet, jirriżulta li r-raġuni ewlenija għalfejn l-appellati ddeċidew li jitterminaw il-kirja qabel iż-

żmien miftiehem bejn il-partijiet, kienet minħabba l-problemi ta' umdità li rriżultaw fil-fond, aktarx wara ġimgħat ta' xita li kkawżat perkolazzjoni ta' ilma u moffa f'uħud mill-ħitan, kif jidher mir-ritratti esebiti. Mill-atti jirriżulta li l-appellati daħlu fil-kirja tal-fond madwar seba' xhur qabel, u għalhekk fix-xhur tas-sajf meta problemi marbuta mal-ingress tal-ilma u l-moffa li dan jikkawża, ma jkunux daqstant evidenti. Mill-atti jirriżulta wkoll li minkejja li l-appellati kkomunikaw mal-appellant u infurmawh b'din il-problema, dan ġustament infurmahom li ma hemm xejn x'jista' jagħmel fix-xhur tax-xitwa stante li kif inhu komunement magħruf, irid jgħaddi l-istaġun xitwi biex fuq il-ħitan ikun jista' jsir ix-xogħol neċessarju għall-eliminazzjoni tal-moffa. L-appellant qal li l-problema x'aktarx li ġiet ikkawżata minn *condensation* għaliex l-appellati ħallew il-proprjetà magħluqa, iżda mir-ritratti esebiti jidher ċar li kien hemm perkolazzjoni tal-ilma mill-ħitan ta' barra, u għalhekk din hija problema li kellha tiġi indirizzata mis-sid tal-proprjetà.

12. Il-Qorti tqis li minkejja li l-appellant jallega li kien hemm ħsara fil-fond u ħmieġ li tħalla mill-appellati, u esebixxa r-ritratti sabiex juri l-livell ta' ħmieġ li dawn ħallew warajhom, m'hemm xejn li jindika li s-sid huwa ġustifikat iżomm id-depożitu li tħallas mill-appellati qabel dawn daħlu fil-kirja tal-appartament. Kien l-appellant innifsu li kkontenda li wara li l-inkwilini telqu mill-fond kien hemm bżonn ta' tindifa tajba, u mhux sempliċement tindifa ta' sagħtejn minn persuna waħda, u dan huwa dak li huwa mistenni meta persuna titlaq minn post wara numru ta' xhur tgħix fih. Mill-bqija ma jirriżultawx ħsarat oħra li jiġġustifikaw iż-żamma tad-depożitu mis-sid tal-appartament. Il-Qorti tqis li d-dawra tal-ilma li tidher fir-ritratt hija kkawżata minn *condensation,* jew għaliex

l-appellati ħallew il-fond magħluq, iżda din aktarx li kienet ikkawżata minn perkolazzjoni tal-ilma fuq ammont ta' xhur, li tindika li ma kienx hemm manutenzjoni tal-post kif suppost qabel dan inkera. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkonferma d-deċiżjoni tal-Panel, għalkemm għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur