BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 91/19JG
Nru fuq il-Lista: 1

Karolina Magdalena Szczypka (K.I. 158704A)

vs

Ronald Pavia (K.I. 494265M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat il-25 ta' April 2019[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti kienet tikri mingħand Ronald Pavia l-appartament numru 3, fi 28, "Elena Court", Triq Tumas Fenech, Birkirkara għall-perjodu ta' tnax-il xahar, u ċioè*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mill-20 ta' Settembru, 2017 sad-19 ta' Settembru, 2018 u dan versu l-kera ta' €950 fix-xahar bil-quddiem, kif jidher fil-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok: "A".

2. *Illi skond kif jirriżulta mit-tielet faċċata tal-kuntratt anness, l-esponenti ħallset l-ammont ekwivalenti għal xahar kera, ossia €950, bħala depożitu fuq il-kera, liema depożitu tħallas mill-esponenti parzjalment fuq il-kuntratt (€550) u ċioè fl-20 ta' Settembru, 2017 filwaqt li l-bqija (€400) tħallsu mill-istess esponenti, tlett ijiem wara u ċioè fit-23 ta' Settembru, 2019.*

3. *Illi dan id-depożitu kien soġġett li jiġi rifuż lura lill-esponenti fi tmiem il-kirja fl-eventwalita' li hija ma titterminax il-kuntratt fi żmien is-sena tal-kirja kif ukoll jekk ma jistabx li kien hemm danni kkawżati lill-propjeta' tal-intimat.*

4. *Illi stante li l-esponenti damet il-fond tul il-perjodu tal-kirja kollha kif ukoll abbażi tal-fatt li ma kien hemm ebda danni riskontrati fil-fond de quo, l-intimat huwa kontrattwalment obligat li jirritorna lura lill-esponenti l-ammont ta €950 mħallas bħala depożitu, liema depożitu l-intimat qiegħed jirrifjuta li jirritorna lura u dan mingħajr ebda raġuni fil-fatt jew fid-dritt. Illi jiġi sottomess ukoll li l-esponenti eżerċitat l-attenzjoni u d-diliġenza ta bonus pater familias u ħalliet l-appartament de quo nadif u fi stat tajjeb u dan kif se jiġi pruvat matul il-proċeduri odjerni.*

5. *Illi wara t-terminazzjoni naturali tal-kirja l-esponenti ppruvat diversi drabi tikkomunika mal-intimat sabiex hija tirritorna lura ċ-ċwievet u l-intimat min-naħa l-oħra jirritorna d-depożitu, madanakollu l-isforzi tagħha ġew milqugħa b'theddid da parti tal-intimat, tant li hija ma kellha ebda triq oħra għajr li tiddepożita l-imsemmija ċwievet tal-istess fond fir-Reġistru tal-Qorti permezz (ċedola numru 88/2019).*

6. *Illi, barra minn hekk, il-kontijiet għas-servizzi tal-dawl u l-ilma u kif ukoll tal-internet għandhom jiġu riveduti li jirriflettu s-servizz u l-konsum attwali mill-esponenti bħala residenti, u kwalsiasi diskrepanza u ammonti mħallsa in eċċess għandhom jiġu rritornati lura lilha. Illi jirriżulta wkoll li l-intimat ħa xi għodod kulinari proprjetà tal-esponenti fil-perjodu li l-esponenti kienet għadha tgħix fl-appartament.*

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, u għal dawk il-motivi kollha li jistgħu jirriżultaw mit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti titlob li dana l-Bord jogħġbu, u għar-raġunijiet premessi, u kif ukoll prevja kull dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja:-

1. *Jiddikjara illi l-intimat dovut jagħti lill-esponenti l-ammont ta' €950 rappreżentanti r-ritorn tad-depożitu mħallas; flimkien mal-interessi mid-data tal-preżenti;*

2. *Jillikwida kwalsiasi ammont żejjed illi l-esponenti ħallset rigwardanti kontijiet tad-dawl, ilma u internet, u għodod kulinari meħuda mill-intimat.*

3. *Jordna lill-intimat iħallas l-ammont hawn fuq reklamat;*

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll taċ-ċedola ta' depożitu numru 88/2019 kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subbizzjoni, kif ukoll bl-interessi bl-ogħla rata permessibbli bil-liġi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Mejju 2019[2].

Ra r-risposta tal-intimat ta' nhar il-31 ta' Mejju 2019[3], b'kontro-talba magħha[4]. Fir-risposta huwa eċċepixxa s-segwenti *ad litteram*;

1. *Illi bil-kontra ta' dak minnha dikjarat permezz tar-rikors odjern l-attrici ddekadiet mid-dritt taghha li tottjeni r-rifuzjoni tad-depozitu u dana in vista tal-hsara estensiva rekata minnha fl-appartament tal-esponenti. Effettivament tali danni jmorru ferm oltre l-ammont tad-depozitu reklamat mill-attrici.*

2. *Illi ghaldaqstant mhuwiex minnu li l-attrici « ezercitat l-attenzjoni u d-diligenza ta' bonus paterfamilias u halliet l-appartament de quo nadif u fi stat tajjeb ». F'dan ir-rigward u cioe` in vista tal-hsara minnha rekata fil-*

[2] A fol 7 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.

fond l-esponenti gie sahansitra kostrett illi jaghmel rapport lill-Pulizija Ezekuttiva fejn ittiehdu proceduri kriminali kontra l-istess attrici.

3. *Illi lanqas m'huwa minnu li l-attrici hallset xi ammonti zejda fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma u internet. Wisq anqas hallset xi ammont fir-rigward tal-ghodod kulinarji taghha u/jew ha xi ghodod kulinarji l-esponenti. Hija stess, fuq kollox, tghid li ppruvat tirritorna c-cwievet tal-fond lill-intimat u sussegwentement ghaddiet sabiex tiddepozita l-istess fir-Registru tal-Qorti. Madanakollu l-intimat jichad li huwa qatt gie offrut ic-cwievet tant illi huwa gie kostrett illi jbiddel is-serratura tal-appartament wara li l-attrici telqet minnu u dana b'aktar spejjez ghalih.*

4. *Illi l-esponenti qed jiehu din l-opportunita` sabiex iressaq il-kontro-talba tieghu fir-rigward tad-danni kollha sofferti minnu fir-rigward tal-appartament de quo u l-mobbli kontenuti fl-istess u rekati lilu mill-istess attrici.*

5. *Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-istess attrici.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Illi l-intimat rikonvenzjonant ippremetta s-segwenti *ad litteram* fil-kontro-talba mressqa minnu;

1. *Illi kif jirrizulta car mill-kuntratt ta' kera relattiv l-esponenti kera lill-attrici rikonvenzjonata l-appartament numru 3 fl-indirizz 28, 'Elena Court', Triq Tumas Fenech, Birkirkara.*

2. *Illi tramite l-istess kuntratt hija kienet obbligat ruhha li mhux biss ma tirrekax hsara fil-fond imma wkoll li taghmel tajjeb ghal kwalunkwe hsarat rekati minnha qabel ma titlaq mill-appartament.*

3. *Illi bil-kontra ta' dak minnha dikjarat permezz tar-rikors odjern l-attrici, oltre li ddekadiet mid-dritt taghha li tottjeni r-rifuzjoni tad-depozitu u dana in vista tal-hsara estensiva rekata minnha fl-appartament tal-esponenti u/jew oggetti li gew neqsin mill-istess waqt l-okkupazzjoni taghha, naqset milli taghmel tajjeb ghall-hsarat minnha rekati fil-fond lilha mikri kif kienet tenuta taghmel skont il-kuntratt ta' kera.*

4. *Illi inoltre tali hsara tmur ferm oltre l-ammont tad-depozitu mhallas minnha u kwindi, minghajr pregudizzju ghas-surreferit, l-esponenti huwa intitolat li jitlob minghand l-attrici il-hlas tal-kumpens ghad-danni sofferti minnu bhala konsegwenza tal-inadempiment kuntrattwali taghha.*

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi u ghal dawk il-motivi kollha li jistghu jirrizultaw mit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti jitlob umilment li dan il-Bord joghgbu, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni necessarja u/jew opportuna :

1. *Jillikwida d-danni sofferti mill-esponenti konsegwenti ghall-hsara kollha rekata mill-attrici rikonvenzjonata fl-appartament mertu ta' din il-kawza.*
2. *Jikkundanna lill-attrici rikonvenzjonata thallas lill-intimat l-ammont likwidat skont l-ewwel talba dana jekk ikun il-kaz oltre u/jew bi tpacija in parte mad-depozitu reklamat mill-attrici permezz tal-kawza odjerna.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-istess attrici rikonvenzjonata minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra illi fl-udjenza quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut, ta' nhar il-21 ta' Novembru 2019, il-Bord laqa' t-talba tal-intimat biex dawn il-proċeduri jinstemgħu bil-lingwa Ingliża[5].

Ra r-risposta tar-rikorrenti rikonvenzjonata ta' nhar id-29 ta' Novembru 2019[6].

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Karolina Magdalena Szczypka[7], flimkien mad-dokumenti hemm annessi mal-istess u l-konferma bil-ġurament tal-kontenut tal-istess affidavit kif traskritt fl-udjenza quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Ottubru 2021.[8]

Ra n-nota tar-rikorrenti tas-7 ta' Diċembru 2019[9] li permezz tagħha ppreżentat affidavit ta' Alejandro del Pino Alia (I.D. 177133A).

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-20 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema hija ppreżentat żewġ dokumenti b'rabta ma' kawżi kriminali li tikkonċerna l-istess partijiet.[10]

Ra x-xhieda traskritta tar-rikorrenti in kontro-eżami kif prodotta mill-intimat fl-udjenza tat-3 ta' Frar 2021 quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut.[11]

[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 31 tal-proċess.
[8] A fol 29 tal-proċess.
[9] A fol. 103 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 106 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol. 111 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda traskritta ta' Alejandro del Pino Alia in kontro-eżami kif prodott mill-intimat fl-udjenza tal-25 ta' April ta' Frar 2022 quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut [12] u kif ukoll id-dokument esebit.[13]

Ra x-xhieda traskritta ta' Alejandro del Pino Alia fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2022 quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut.[14]

Ra illi fl-udjenza tal-5 ta' Diċembru 2022 quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut, il-Bord ordna l-partijiet illi fis-seduta ta' wara jagħmlu s-sottomissjonijiet orali u dan wara li l-intimat naqas milli jġib il-provi tiegħu minkejja li kien imwissi mill-Bord stess fuq tali miżura minn seduti preċedenti[15].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[16].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[17].

Ra t-traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet orali tal-partijiet kif magħmula quddiem dan il-Bord kif issa presedut, nhar it-2 ta' Ġunju 2023[18].

---

[12] A fol. 123 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol. 124 tal-proċess.
[14] A fol. 139 *et seq* tal-proċess.
[15] A fo. 143 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 146 tal-proċess.
[17] A fol 147 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol. 154 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tal-Bord kif issa presedut tat-2 ta' Ġunju 2023, fejn il-partijiet, qablu li s-sentenza tingħata minn dan il-Bord bil-lingwa Maltija minkejja li l-proċeduri kienu qed jinstemgħu bil-lingwa Ingliża.[19]

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut fil-maġġor parti tas-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju; ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. In oltre', id-difensuri tal-partijiet għamlu s-sottomissjonijiet finali oralment quddiem dan il-Bord kif issa presedut.

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra, stante li ma kienx dan il-Bord kif issa presedut li sema' tali xhieda.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

Illi f'dawn il-proċeduri da parti tar-rikorrenti ġew prodotti żewġ xhieda bil-lingwa Ingliża, u ċioe', ix-xhieda bl-affidavit tar-rikorrenti stess u x-xhieda bl-affidavit ta' Alejandro del Pino Alia.

Illi fix-xhieda tagħha,[20] ir-rikorrenti Karolina Magdalena Szczypka, tispjega kif hija kienet qed tirrisjedi fil-proprjeta' tal-intimat, 28, Elena Court, Flat 3, Triq

[19] A fol. 153 tal-proċess.
[20] A fol 46 *et seq* tal-proċess

Tumas Fenech, Birkirkara u dan minn Marzu tas-sena 2017. Hija tispjega kif inizjalment kienet qed tgħix hemm ma' żewġ inkwilini oħra, iżda mbad inkwilin minnhom kien telaq minn din il-proprjeta' u hi għamlet kuntratt ta' kera ma' Ronald Pavia fejn kienet meqjusa bħala l-inkwilina prinċipali. Hija tispjega kif bħala inkwilina prinċipali, Pavia kien qallha li tista' tagħżel hi stess ir-'roomates' li tixtieq hi. Hija tispjega kif, meta ffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni, hi u l-intimat qablu li d-data tat-terminazzjoni kienet id-19 ta' Settembru 2018, iżda imbad Pavia stess kien qabel li jtawwal ftit iż-żmien u jivvakaw il-fond sat-30 ta' Settembru 2018 minflok. Hija tispjega li fil-fatt, il-kontijiet u l-kera kienet imħallsa sat-30 ta' Settembru 2018. Ir-rikorrenti tgħid ukoll illi eventwalment hija kellha xi mistednin joqgħodu magħha fil-proprjeta' in kwistjoni u kellha roommate, Alejandro del Pino. Hija tispjega kif Pavia kien ben informat b'dan kollu u saħansitra fit-3 ta' Settembru 2018 kien mar il-post stess jiġbor il-kera u ra lir-rikorrenti, il-mistednin u lil Alejandro hemm u fl-ebda ħin ma semmiela li għandu xi problema li kien hemm dawk in-nies fl-appartament. Hija tispjega kif l-għada, kien ċemplilha Pavia u qalilha biex tgħid lill-mistednin jitilqu mill-post għaliex ma kellha l-ebda permess li tissulloka l-fond. Hija tispjega kif dawn il-mistednin kienu Malta għal vaganza u ma kienux residenti permanenti, fil-fatt anqas ma kienu qed iħallsu lir-rikorrenti jew lil Alejandro talli kienu qed joqgħodu hemm għal dak iż-żmien qasir. Hija tgħid kif Pavia beda jgħolli leħnu magħha u jgħidilha li trid titlaq mill-post immedjatament, iżda hija kienet diġa' ħallsitu sal-aħħar ta' Settembru 2018 u b'hekk irrifjutat li titlaq qabel dik id-data. Hija tispjega wkoll kif xi jumejn wara dan l-episodju, u ċioe' 5 jew 6 ta' Settembru 2018, kienet irċeviet telefonata mill-Pulizija biex tmur l-għassa ta' Birkirkara fejn hija fil-fatt marret u ġiet informata li Pavia għamlilha rapport ta' insulti u theddid. Hija tispjega kif ħassitha konfuża għaliex l-unika kwistjoni li kellhom hi u l-intimat kienet li hu riedha titlaq għax beda jgħid li kienet qed tissulloka l-fond.

Illi r-rikorrenti tixhed ukoll dwar kif pruvat tagħmel laqgħha mal-intimat biex issir *handover* tal-proprjeta' u jigi ritornat lilha d-depożitu, anke bil-ħsieb li r-relazzjoni ta' bejniethom tinżamm pożittiva. Hija tispjega kif l-intimat ma kkoperax u d-depożitu ma ingħataliex lura u fil-fatt, hija kellha tiddepożita ċ-ċwievet tal-appartament fil-Qorti. Hija spjegat ukoll kif kien hemm proċeduri kriminali abbażi tar-rapporti tal-intimat, iżda l-intimat naqas milli jidher u għalhekk każ minnhom twaqqa', filwaqt li f'każ separat fuq allegat negliġenza u kawżar ta' ħsara fl-appartament, huwa wkoll naqas milli jidher inizjalment iżda mbad ir-rikorrenti ma setgħatx tinstab ħatja għaliex ma kienx hemm biżżejjed provi ta' dak li allega Pavia. Hija esebiet id-dokumentazzjoni appożita biex tissotanzja dan.

Illi r-rikorrenti fl-affidavit tagħha tisħaq li hija irritornat il-fond fi stat tajjeb ħafna u nadif u ppreżentat ritratti meħudin minnha fit-30 ta' Settembru 2018 biex turi dan. Tispjega wkoll kif il-meters tad-dawl u l-ilma jinżammu msakkra u ma kellix aċċess biex taqrahom fl-aħħar ġurnata tal-kera. Hija tistqarr ukoll illi l-imġieba tal-intimat kienet konċernanti u mhux l-ewwel darba li qabad u daħal fl-appartament mingħajr pre-avviż, u dan kien jagħmel lir-rikorrenti skomda. Hija spjegat kif minkejja diversi tentattivi, Pavia ma kkoperax u ma waslux għal ftehim, u baqa' jġib ruħu b'mod intimiduż u mhux professjonali, u b'hekk ma kellix triq oħra ħlief li tiftaħ dawn il-proċeduri kontrih.

Illi xehed ukoll bil-lingwa Ingliża permezz ta' affidavit, Alejandro del Pino Alia[21]. Huwa jispjega kif daħal jgħix fil-proprjeta' in kwistjoni f'Ottubru 2017 u kien qed jaqsam l-appartament mar-rikorrenti u xi nies oħra li kienu jiġu u jmorru. Huwa jispjega kif Pavia kien jaf li hu kien qed jgħix hemm u kien verbalment aċċetta li jagħmel dan. Huwa jistqarr kif ftit qabel ma kien ser jiskadi l-kuntratt u

[21] A fol. 104 *et seq* tal-process.

ċioe, ftit qabel l-aħħar ta' Settembru 2018, hu u r-rikorrenti ġew informati minn Pavia li mhux ser jestendi l-kuntratt għall-perjodu ieħor iżda fthemu li l-aħħar ġurnata tkun it-30 ta' Settembru 2018 għax kienu jafu li ser ikollhom xi mistednin li ġejjin Malta u ser joqgħodu magħhom għal ftit żmien. Huwa jispjega kif Pavia kien jaf b'dan u ikkonferma wkoll li l-kontijiet u l-kera kienu kollha mħallsa sal-aħħar ta' Settembru 2018. Huwa jispejga kif xil-5 jew 6 ta' Settembru 2018, ir-rikorrenti kienet qaltlu li cemplulha mill-għassa għax kien hemm rapport li heddet lil Pavia, iżda huwa jkompli jgħid kif illum il-ġurnata hija ħarġet liberata minn dawk l-akkużi.

Illi Alejandro del Pino Alia jispjega wkoll kif ħallew il-post nadif ħafna biex Pavia jkun jista' jerġa' jikrih mill-ewwel iżda fl-aħħar ġurnata Pavia baqa' ma deherx. Huwa jispjega li l-appartament kien f'kundizzjoni perfetta u li Karolina ħadet ir-ritratti biex ikollha x'turi. Minbarra dan, huwa jispjega wkoll kif b'mod ġenerali, Pavia ma kienx iġib ruħu b'mod professjonali u kien jidħol fl-appartament spiss mingħajr pre-avviż, u anke meta hu u Karolina ma kienux ikunu hemm. Jirrakonta wkoll darba partikolari fejn Karolina kienet fuq qed tinħasel u Pavia qabad u daħal fl-appartament mingħajr pre-avviż filwaqt li darb'oħra kien inzerta kien il-post u sema' għajjat bejn Karolina u Pavia u l-kwistjoni kienet li kienu informawh li biddlu l-iswitch tal-boiler iżda Pavia qabad u ġie fl-appartament bla pre-avviż biex jiċċekkja hu. Huwa jistqarr ukoll kif Pavia kien irrifjuta li jiltaqa' magħhom fit-30 ta' Settembru 2018 u naqas milli jiltaqa' magħhom anke sa ħmistax wara dakinhar.

Illi sar il-kontro-eżami tar-rikorrenti fis-seduta tat-3 ta' Frar 2022.[22] Meta mistoqsija kemm kienet ħallset depożitu, ir-rikorrenti tikkonferma li ħallset €950. Saret referenza għal kuntratt u n-numru ta' persuni li setgħu jgħixu fil-post u meta

[22] A fol. 111 *et seq* tal-proċess.

mistoqsija jekk kienx minnu li ma setgħetx tissulloka l-fond, hija tikkonferma li iva, ma setgħetx skont il-kuntratt. Hija tispjega kif Alejandro De Pino biss kien qed jgħix magħha u ħaddieħor kien ikun mistieden tagħha u kien jiġi u jitlaq. Hija tikkonferma wkoll li l-kera kienet tgħajjat lilha biss u li ġieli kien ikun hemm għandhom l-għarus tagħha. hija tistqarr li l-arranġament ma' Pavia kien li hi setgħet taqsam l-appartament ma' ħaddieħor, imma mhux li tissulloka. Hija tispjega kif nies oħrajn li kienu jkunu mistiednin tagħhom kienu jkunu hemm temporanjament u kienu jiġu minn barra. Hija tispjega wkoll li l-kera kienu jaqsmuha bejniethom hi u Alejandro u l-mistiednin ma kienux iħallsu. Tgħid ukoll li Pavia mhux talli kien ikun jaf bihom dawn in-nies talli xi drabi, anke kien jitlobhom kopja tal-karta tal-identita'. Meta mistoqsija jekk hi tterminatx il-kirja, hija tgħid li xi xahar qabel d-data tat-terminazzjoni, Pavia kien informahom illi mhux ser iġedded il-kuntratt għaliex kellu xi arranġament ma' oħtu. Meta mistoqsija x'għandha xi tgħid dwar il-fatt li Pavia meta daħal fl-appartament sab il-wiċċ tal-kċina maħruq, hija tispjega li kien hemm biss marka żgħira u mhux wiċċ sħiħ maħruq u li kienet neħħietha bil-ħall u soda. Hija tispjega wkoll li fil-fatt fit-30 ta' Settembru 2018 din il-ħarqa ma kienitx għadha tidher. Meta mistoqsijha dwar korrispondenza b'email bejnha u Pavia, hija tgħid li dawk l-emails kienu mod kif Pavia jipprova jintimidaha u fil-fatt hija bblokkjatu minn kull tip ta' komunikazzjoni magħha. Meta mistqosijha għalfejn ma kkontestatx il-kontenut ta' dawk l-emails, hija tgħid li hija ħasset li l-iżjed importanti kien li jiltaqgħu fuq il-post u jiċċekkjaw kollox biċċa biċċa fl-appartament iżda hu qatt ma ndenja jmur biex dan isir. In ri-eżami, hija tikkonferma li fir-ritratti li esebiet il-marka li beda jirreferi għaliha, li spjegat kif kienet fuq ix-xellug tal-*cooker*, ma tidhirx għaliex fil-fatt kienet neħħietha.

Illi fl-udjenza tal-25 ta' April 2022, xehed in kontro-ezami Alejandro Del Pino Alia. Meta mistoqsi x'relazzjoni kellu ma' Karolina, huwa jispjega kif hu kien jaf li qed tfittex xi ħadd li jista' jaqsam l-appartament magħha u kienu tkellmu u

bdew jaqsmu l-appartament. Meta mistoqsi Pavia kienx jaf b'dan l-arranġament huwa jispjega kif ma kellux il-kuntratt tal-kera imma Pavia kien jiġi l-appartament spiss u kien jarahom hemm u kienu anke jixorbu flimkien. Huwa jispjega wkoll kif fil-fatt fit-3 ta' Settembru 2018, Pavia kien mar fil-post u rahom hemm inkluż il-mistiednin li kellhom u fl-ebda ħin ma rrabja jew qallhom biex jitilqu. Huwa jispjega wkoll kif kienu jaqsmu l-kera u kif Karolina ma kienitx qed tagħmel xi qliegħ. Huwa jispjega wkoll kif il-post tħalla f'kundizzjoni tajba u l-unika ħaġa li kien hemm kienet din il-ħarqa żgħira li in ri-eżami huwa spjega li kienet il-qies ta' munita tal-Ewro u kulur kannella ċar.

Illi Alejandro Del Pino Alia reġa' xehed fil-5 ta' Lulju 2022 u spjega kif ma kienx sab dokumentazzjoni bejnu u bejn Karolina.[23]

Illi minkejja li l-intimat Ronald Pavia ingħata ċ-ċans li jixhed b'affidavit u anke *viva voce* minn dan il-Bord, kif preċedentement presedut, huwa naqas milli jagħmel dan u għalhekk l-intimat baqa' ma xehedx f'dawn il-proċeduri.[24]

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

Illi huwa ċar, anke mill-qari tar-rikors promotur, illi l-pern ta' din il-kawża huwa n-nuqqas ta' ritorn tad-depożitu mħallas mir-rikorrenti lill-intimat fil-bidu tal-kirja fl-ammont ta' disa' mija u ħamsin Ewro (€950), filwaqt li r-rikorrenti

[23] A fol. 139 u 140 tal-proċess.
[24] Digriet tal-Bord tal-5 ta' Diċembru 2022 a fol. 143 tal-proċess.

ssemmi wkoll ammonti żejda li tallega li ħallset rigwardanti kontijiet ta' servizzi u spejjeż ta' għodod kulinari tagħha li tallega li ttieħdu mill-intimat.

Illi mhux ikkontestat li r-rikorrenti baqgħet tokkupa l-fond sal-aħħar tal-kirja u b'hekk il-kirja spiċċat b'mod naturali, fid-data li l-partijiet kienu fthemu fuqha minn qabel.

Illi għalhekk, dan il-Bord għandu quddiemu talba u kontro-talba u essenzjalment, huwa rinfaċċat b'żewġ verżjonijiet. Min-naħa l-waħda, ir-rikorrenti qiegħda tinsisti li hija rritornat il-fond lura fi stat tajjeb ħafna u nadif, u b'hekk id-depożitu għandu jiġi ritornat lura lilha, filwaqt li min-naħa l-oħra l-intimat qed jgħid illi l-fond ġie ritornat lura lilu fi stat ħażin u li kien hemm ħsara kkawżata mir-rikorrenti fuq il-proprjeta'.

Illi in vista ta' dawn iż-żewġ verżjonijiet differenti, kif ippreżentati tramite ir-rikors promotur u r-risposta, il-Bord irid jevalwa l-provi prodotti mill-istess partijiet sabiex jasal jagħraf liema verżjoni hija l-iżjed verosimili fiċ-ċirkostanzi u fil-fatt, liema verżjoni hija ppruvata sal-grad rikjest mil-liġi. Dan jingħad għaliex dan il-Bord huwa marbut bl-aqwa prova.

Illi mhux kontestat il-fatt illi l-intimat kien konsapevoli li kien hemm Alejandro Del Pino Alia li kien qed jaqsam l-appartament mar-rikorrenti, bħalma mhux kontestat li fil-fatt, l-intimat daħal fil-fond mikri lir-rikorrenti diversi drabi, mingħajr pre-avviż u sab lill-istess Del Pino Alia fil-fond. Għalhekk, dan il-Bord ma għandu xejn li jxekklu milli jqis li dak li ntqal mir-rikorrenti huwa b'xi mod inveritier.

Illi fil-fatt, il-verżjoni tar-rikorrenti u ta' Del Pino Alia, mhux talli hija konsistenti waħda mal-oħra, talli baqgħet anke konsistenti fil-kontro-eżami. Min-naħa l-oħra, l-intimat, minkejja li ingħata ċans iżjed minn darba sabiex iressaq ix-xhieda tiegħu, għażel li ma jixhidx u b'hekk, l-unika provi li hemm da parti tal-intimat huma l-kontro-eżamijiet tar-rikorrenti u ta' Del Pino Alia, li kif spjegat diġa', dan il-Bord iqis li ma xeħtux dawl fuq xi affarijiet partikolari li jistgħu b'xi mod jikkontestaw dak li xehdu huma in eżami jew li jqanqlu dubju fil-veraċita' tagħhom.

Illi magħmulin dawn l-osservazzjonijiet importanti rigward il-konsistenza tax-xhieda, il-Bord iħoss il-ħtieġa li jiċċara illi *nonostante* l-fatt li tqajjmet din id-difiża ta' allegat ksur ta' kuntratt minħabba allegata sullokazzjoni da parti tal-intimat, ġaladarba din tqajmet fi stadju matur tal-kawża u mhux fir-risposta, il-Bord m'huwiex sejjer jieħu qies ta' din id-difiża.

Illi dan jingħad stante illi iżjed 'l quddiem, partikolarment fi stadju tal-kontro-eżami u tat-trattazzjoni orali, l-intimat jiżvija mill-eċċezzjonijiet li ressaq inizjalment u mit-talba tiegħu kif magħmula fil-kontro-talba rigwardanti allegata ħsara, u minflok jallega li kien hemm ksur tal-kuntratt minħabba allegata sullokazzjoni da parti tar-rikorrenti, u dan minkejja illi tali kwistjoni qatt ma ġiet eċċepita, la fir-risposta tal-intimat għar-rikors promotur u wisq anqas fil-kontro-talba tal-intimat rikonvenzjonant.

Illi għalhekk, fid-dawl ta' din il-linja difensjonali li ssemmiet iżjed 'l quddiem, fi stadju iżjed matur tal-proċeduri, il-Bord iħoss il-ħtieġa li jirrimarka, illi kif inhu ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana, dak li jissemma' f'sottomissjonijiet finali

mingħajr ma jkun ġie eċċeppit qabel, ma jikkostitwixxix prova, u anqas ma jistgħu jitqajjmu eċċezzjonijiet ġodda fl-istadju tas-sottomissjonijiet finali.[25]

Illi f'dan is-sens, il-Bord jissenjala wkoll, illi l-intimat rikonvenzjonant anqas ma għamel xi talba biex iżid tali kawżali fil-kontro-talba tiegħu. Għalhekk, il-Bord ma jistax iqis l-istess, għaliex jekk jagħmel dan, ikun qed iwessa' l-litiġju u dan meta huwa ben stabbilit li l-funzjoni ta' dan il-Bord hija limitata bit-termini tal-kawżali u tat-talba kif magħmula.[26]

Illi fil-fatt, minbarra l-allegat sullokazzjoni, proprjament, l-intimat jipprova jiġġustifika ż-żamma tad-depożitu fir-risposta tiegħu, billi jallega li l-fond ma ġiex miżmum tajjeb u kien hemm ħsarat, partikolarment xi marka fuq il-wiċċ tal-kċina.

Illi l-Bord iħoss il-ħtieġa li jirrimarka, li anqas din id-difiża ma setgħet tkun wisq ta' fejda għall-intimat, u dan stante li r-rikorrenti ppreżentat sensiela ta' ritratti

---

[25] F'dan is-sens, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-24 ta' Novembru 2017, fl-ismijiet **Joseph Agius et vs. Golu Spiteri**, saret referenza għal '**Angelo Montebello v. Stratford Company Limited et** (deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Novembru 2007) fejn inghad li "*la darba eccezzjoni ma tressqitx fin-nota ta' eccezzjonijiet (f'dan il-kaz fir-risposta) dan ifisser li proprjament lanqas ma ghandha tigi kkunsidrata u dan peress li ma hemm l-ebda dubju li tali difiza ghandha tohrog min-nota ta' eccezzjonijiet jew llum mir- risposta guramentata u dan anke fuq l-iskorta ta' gurisprudenza konstanti nkluza dik ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kaz* ***Vincent Camilleri v. Gaetano Aquilina*** *(Appell. – 16 ta' Marzu 2004); u* ***Bank of Valletta plc v. Abbazia Company Ltd*** *(Appell Inferjuri – 5 ta' Mejju 2011).*" Fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine mart Vincenti Sammut et vs Lorenzo Agius et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri, nhar id-9 ta' Frar 2001 (Cit. Nru. 367/93 GV) intqal ukoll illi "*Dak li jinghad mid-difensuri fit-trattazzjoni orali jew skritta ma jikkostitwixxix prova*" *(App. Civ.* ***Chircop vs. Dr. Fr. Frendo Randon noe*** *deċiża nhar it-12 ta' Ottubru 1979) u ghalhekk l-atturi ma jistgux fittrattazzjoni taghhom jaghmlu provi u jgibu difizi li ma tqajjmux waqt il-kawza*".

[26] Ara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) nhar il-31 ta' Jannar 2003 (Cit Nru 1150/1994/2); "*Dan ghaliex il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta, u xejn izjed" (Vol. XXXIX P I p 243). Li jfisser li l-Qorti ghandha fl-ghoti tas-sentenza taghha toqghod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini tac-citazzjoni u ta' l-eccezzjonijiet.*"

bil-kulur li juru li l-fond ġie mħolli fi stat nadif u tajjeb u tali 'ħruq' fil-wiċċ tal-kċina kif qed jippretendi l-intimat, minn ebda ritratt ma jirriżulta. Min-naħa tiegħu l-intimat ma kkontestax dawn ir-ritratti bi provi mod ieħor.[27] Anqas ma ġie kkontestat li r-rikorrenti ħadet dawn ir-ritratti fit-30 ta' Settembru 2018.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord jirrimarka illi fil-verità, kien jispetta lill-intimat li jġib provi kuntrarji biex isostni dak li eċċepixxa, għaliex *reus in excipiendo fit actor*[28]. Wara kollox, eċċezzjoni bħal talba, tibqa mera allegazzjoni mingħajr is-sostenn tal-prova[29].

Illi dan il-Bord iqis ukoll, illi bl-aċċettazzjoni tal-kera, tul il-perjodu kollu ta' lokazzjoni, waqt li jirriżulta mhux kontestat li kien spiss dieħel u ħiereġ f'dan l-appartament, l-intimat kien qed jirrinunzja għal kwalsiasi dritt li jieħu azzjoni minħabba allegat ksur ta' kuntratt kkawżat minħabba l-allegat ħsara u danni fil-

---

[27] Kif intqal fis-sentenza fl-*ismijiet* **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007*; "Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, ilprincipju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq ilparti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni."*

[28] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi** (Appell Ċivili Nru: 503/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April, 2007 ġie ritenut hekk: *"ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu ('actori incumbit probatio'), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur ('reus in excipiendo fit actor')."*

[29] Fis-sentenza fl-ismijiet **F. Advertising Limited vs Simon Attard et** (Appell Ċivili Nru: 866/2007/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' Mejju 2010, intqal hekk: *"Kif imtenni bosta drabi minn din il-Qorti, id-disponibilita` tal-provi hi dejjem mhollija fl-inizzjattiva tal-parti. Dan, multo magis, imbaghad in vista tal-principju generali li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega l-fatti migjuba biex issostni d-domanda. Jekk dan ma jsirx, u fid-djalettika processwali l-parti tonqos li ggib il-prova okkorrenti, dik l-istess parti ma tistax tlum lit-Tribunal milli jiddeciedi iuxta alligata et probata ghax dan hu wkoll principju konsagrat fid-duttrina procedurali u, in kwantu tali, jintitola lill-gudikant li jestraji d-decizjoni tieghu unikament mill-allegazzjonijiet provati, u mhux ukoll minn dak li messu ngieb ghab-bazi tad-domanda u baqa' ma giex offert bi prova konvinċenti".*

proprjeta', u dan stante li hu kien jaf bl-istat tal-fond tul il-perjodu kollu li dam fil-pussess tar-rikorrenti u xorta waħda baqa' jaċċetta l-ħlas mingħajr ebda riżerva. Dan jintqal anke wara li l-Bord ra l-irċevuti ta' kera mħallsa.[30]

Illi huwa ben aċċettat li r-rinunzja ta' xi dritt trid tkun waħda ċara u inekwivoka[31]. Mill-provi prodotti mir-rikorrenti, jirriżulta ċar illi l-intimat qatt ma ġibed l-attenzjoni tar-rikorrenti, ħlief lejn l-aħħar nett tal-lokazzjoni bl-iskambju tal-emails ippreżentati, li kien hemm xi ħmieġ jew ħsarat kif issa qed jippretendi.

Illi għal dan il-Bord anqas ma jirriżulta li qatt kien hemm kwistjonijiet bejn il-partijiet qabel ix-xahar ta' Settembru 2018, partikolarment dwar dak allegat mill-intimat fir-risposta u l-kontro-talba tiegħu u ċioe' li r-rikorrenti rikonvenzjonata ma ħaditx ħsieb il-post bħala *bonus paterfamilias,* tant li kien hemm ħsara li teċċedi l-ammont tad-depożitu ta' €950. Fil-fatt, il-Bord jinnota li l-perjodu li fih l-intimat beda jinvolvi lill-Pulizija u jinsisti li r-rikorrenti għandha tivvaka l-post, kien żmien viċin ħafna l-perjodu li l-intimat informa r-rikorrenti li mhux ser iġedded il-kera għal perjodu ieħor għaliex kellu xi arranġament biex jgħaddi l-appartament lill-oħtu.

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord huwa tal-fehma li l-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrenti għandha tintlaqa'. Madanakollu, ma jistax jingħad l-istess għat-tieni talba u dan stante li minn imkien ma jirriżulta li tħallsu xi ammonti żejda mir-rikorrenti għas-servizzi. Dan il-Bord ma għandu ebda prova ta' dan, u anqas prova li ittieħdu għodod kulinari tar-rikorrenti u/jew x'valur seta' kellhom l-istess għodod. Fin-nuqqas tal-prova, il-Bord ma jistax jilqa' t-tieni talba.

---

[30] Annessi mal-affidavit tar-rikorrenti a fol. 36 *et seq* bħala **Dok. KS2**.
[31] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Peter Attard vs Lawrence Fino et,** (App Ċiv Nru: 35/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) 28 ta' Marzu 2008.

Illi dan kollu li ingħad hawn fuq fir-rigward tal-provi, japplika wkoll, anzi b'aktar saħħa għal dak li jirrigwarda l-kontro-talba mressqa mill-intimat, hemm rikonvenzjonant. Dan jingħad għaliex mill-*iter* processwali jirriżulta li l-intimat rikonvenzjonant kien għal kollox karenti, billi naqas milli jressaq kwalsiasi prova li b'xi mod setgħet tissostanzja dak allegat minnu.

Illi mhux talli ma nġabet ebda prova li l-fond tħalla fi stat ħażin mir-rikorrenti, talli anqas ma nġabet prova li l-intimat rikonvenzjonant inkorra xi spejjeż biex jagħmel tajjeb għall-ħsara li allega, tant illi minn imkien ma jirriżulta li jista' jkun hemm xi ammont dovut lilu mir-rikorrenti, la inqas, la daqs u anqas oltre' d-depożitu ta' €950 kif qed jippretendi. Il-Bord ma jistax issa jagħmel dak li kien l-obbligu tal-intimat li jagħmel fil-kawża.[32]

Illi kien jispetta lill-intimat rikonvenzjonant li jressaq il-provi kollha biex jsostni dak li allega.[33] Fin-nuqqas ta' tali provi, u anke fid-dawl tal-fatt li l-intimat ftit li xejn wera interess f'dawn il-proċeduri, speċjalment fejn jirrigwarda l-kontro-talba magħmula minnu, meta għażel li ma jidhirx u ma jixhidx u dan mingħajr prova ta' raġuni valida, dan il-Bord ma jistax jilqa' t-talbiet magħmula fil-kontro-

---

[32] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija millQorti talAppell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghallprovi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' leccezzjoni.*"

[33] Illi kif ġie ritenut drabi oħra fil-ġurisprudenza nostrana, fosthom fis-sentenza tas-6 ta' Settembru 2006 tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (Appell Ċivili Nru 28/1999/1) **Anthony Holland et vs John Buttigieg et** "*hu prinċipju konsagrat fid-duttrina proċesswali illi l-ġudikant hu fid-dmir li jiddeċiedi l-vertenza quddiemu "iuxta allegata et probata". Dan jimporta li d-decizjoni tieghu tkun estratta unikament mill-allegazzjonijiet tal-partijiet, u, cjoe, mic-cirkostanzi tal-fatti dedotti fil-gudizzju ghab-bazi taddomanda jew ta' l-eccezzjoni, u mill-provi offerti millpartijiet infushom. Dan ifisser illi fid-djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti lvalutazzjoni ta' dawk il-provi li hi tixtieq tippoduci. Haga naturali, il-principju jibqa' pero` dak generali, fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega l-fatti migjuba ghas-sostenn tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni.*"

talba, għaliex minn imkien ma jirriżulta li dawn huma ġustifikati jew li jimmeritaw li jiġu milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti rinkonvenzjonata u jiddikjara li l-intimat rinkonvenzjonant huwa dovut jirritorna d-depożitu ta' disa' mija u ħamsin Ewro (€950) lir-rikorrenti rikonvenzjonata bl-imgħax legali mid-data tan-notifika tar-rikors promotur u ċioe' mit-23 ta' Mejju 2019 sad-data tal-pagament effettiv;
2) Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti rikonvenzjonata;
3) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti rikonvenzjonata u jordna lill-istess intimat rikonvenzjonant sabiex iħallas l-ammont ta' disa' mija u ħamsin Ewro (€950) lir-rikorrenti rikonvenzjonata bl-imgħax legali mid-data tan-notifika tal-intimat rikonvenzjonanti tar-rikors promotur u ċioe' mit-23 ta' Mejju 2019 sad-data tal-pagament effettiv;
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat rikonvenzjonant.
5) Jiċħad il-kontro-talba tal-intimat rinkonvenzjonant għar-raġunijiet hawn fuq spjegati;
6) Jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tar-rikorrenti rinkonvenzjonata għall-kontro-talba.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri inkluż tal-kontro-talba, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat rikonvenzjonant.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur