MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2024

Appell Inferjuri Numru 121/2023 LM

Mdina Road Showroom Limited (C 27343)
('l-appellata')

vs.

Chrysilla Mangion (K.I. nru. 537578M)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Chrysilla Mangion (K.I. nru. 537578M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mid-deċiżjoni mogħtija mill-Panel ta' Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali Privati [minn issa 'l quddiem 'il-Panel ta' Arbitraġġ], fit-22 ta' Novembru, 2023 [hawnhekk 'id-deċiżjoni appellata'], fi proċeduri li ġew istitwiti kontra tagħha mis-soċjetà rikorrenti **Mdina Road**

Showroom Ltd (C 27343) [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], fejn il-Panel ta’ Arbitraġġ iddeċieda illi:

> *“Therefore the Panel accedes to claimant’s claim and orders respondent to pay claimant the sum of €4,908, with interests to start running from the date of filing of this claim.*
>
> *Costs shall be borne by respondent.”*

<u>Fatti</u>

2. Permezz tal-Avviż imressaq quddiem il-Panel ta’ Arbitraġġ, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-fond 1, 12A, Sea Pebbles, Triq ix-Xambekk, Baħar iċ-Ċagħaq [minn issa ‘il-fond’], u fl-1 ta’ Lulju, 2020 kienet daħlet fi ftehim mal-intimata għall-kiri ta’ dan il-fond għal perijodu ta’ sentejn. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li f’Awwissu 2022, l-intimata infurmatha li kienet sabet akkomodazzjoni alternattiva, u għalhekk kienet ser tivvaka mill-fond fi żmien xahar, filwaqt li ffirmat l-ittra ta’ terminazzjoni. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li meta l-fond ġie spezzjonat wara li ħarġet minnu l-intimata, ġie stabbilit li l-intimata ħalliet ħsara konsiderevoli, apparti li ħalliet numru ta’ kontijiet mhux imħallsa. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-Panel ta’ Arbitraġġ kien diġà ta deċiżjoni dwar il-kwistjoni tal-ħsara li tħalliet mill-intimata u dwar il-kwistjoni tal-kontijiet pendenti, u l-Panel ta’ Arbitraġġ kien diġà ddeċieda li hemm biżżejjed provi li juru li tħalliet ħsara fil-post, u li għalhekk sid il-kera għandha raġun tinsisti li d-depożitu jinżamm minnha. Is-soċjetà rikorrenti qalet li t-total tad-danni pretiżi minnha u tal-kontijiet li tħallew pendenti mill-intimata jammontaw għal €5,758, u għalhekk il-Panel ta’ Arbitraġġ għandu jikkundanna lill-intimata tersaq għall-

ħlas tal-ammont ta' €4,908 rappreżentanti l-bilanċ li jifdal wara li tnaqqas id-depożitu ta' €850 li kien tħalla mill-intimata qabel din daħlet fil-kirja.

3. L-intimata kkontestat it-talbiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, u qalet li filwaqt li din irreferiet għad-deċiżjoni mogħtija mill-Panel ta' Arbitraġġ preċedentement, din ma ġabet l-ebda prova in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha.

Id-Deċiżjoni Appellata

4. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija mill-Panel ta' Arbitraġġ fit-22 ta' Novembru, 2023, il-Panel ta' Arbitraġġ iddeċieda li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu milqugħa, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"I. <u>PRELIMINARY</u>

The Adjudicating Panel,

Noted the claim made by the lessor for the amount of €4,908.

Noted the reply filed by the lessee.

Noted its verbal dated the 19th of September, 2023 where the Panel gave the opportunity for further submissions to be made within five (5) working days from notification of the same verbal.

Noted its verbal of the 26th October, 2023.

Noted all submissions made.

II. <u>CONSIDERATIONS</u>

This dispute concerns a claim made by the lessor for the sum of €4,908. The facts of the case have already been properly determined in ADJ/0009/23, which claim had been submitted by tenant, and decided in favour of the lessor.

It had already been decided that the damages have been left in the property that cannot be classified as ordinary wear and tear, and therefore the lessor was correct to retain the deposit. It has also been considered that the damages suffered far exceeded the deposit retained, which damages are proven by means of the exhibited photographs and documents. Therefore, the Panel is satisfied with the correctness of the claim, and will move to accede to it.

DECISION

Therefore the panel accedes to claimant's claim and orders respondent to pay claimant the sum of €4,908 with interests to start running from the date of filing of this claim.

Costs shall be borne by respondent."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimata fit-12 ta' Diċembru, 2023, hija talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka għal kollox id-deċiżjoni appellata u talbet lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u kif ukoll tiċħad għal kollox it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

6. L-appellanta qalet li d-deċiżjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ hija nulla u bla effett fil-liġi għaliex hija nieqsa minn kull motivazzjoni u spjegazzjoni, kif ukoll minħabba li ladarba ma ngħatat ebda raġuni, il-Panel ta' Arbitraġġ naqas milli jaċċerta ħarsien tad-drittijiet fundamentali tagħha għal smigħ xieraq kif garantiti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 6 tal-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. L-appellanta qalet li l-Panel ta' Arbitraġġ lanqas ma ta spjegazzjoni taċ-ċifri li wasal għalihom bid-deċiżjoni tiegħu, u laqa' t-talba tas-soċjetà appellata billi kkundannaha tħallas l-ammont ta' €4,908 mingħajr ma qal għal liema raġuni dan l-ammont huwa verament

dovut. L-appellanta qalet li r-regola ta’ ġustizzja naturali ta’ smigħ xieraq titlob li kull parti tingħata opportunità raġonevoli tressaq il-provi li tkun tixtieq tipproduċi, u tingħata l-possibilità li tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha. L-appellanta qalet li l-Panel ta’ Arbitraġġ kellu jispjega kif iddeċieda li dan l-ammont huwa dovut u li verament saret il-ħsara allegatament imwettqa minnha. L-appellanta qalet li l-motivazzjoni f’dan il-każ kienet meħtieġa għaliex din tirrappreżenta dik id-dikjarazzjoni formali li permezz tagħha min jagħti d-deċiżjoni juri li effettivament jeżistu elementi idoneji ta’ fatt u ta’ dritt, biex jiġġustifikaw il-konvinċiment tiegħu.

7. Fit-tieni aggravju tagħha, l-appellanta qalet li l-Panel ta’ Arbitraġġ qabad u ddeċieda li l-ammont ta’ €4,908 huwa kollu dovut. Qalet li sabiex għamel dan, il-Panel ta’ Arbitraġġ warrab għal kollox il-provi prodotti minnha, filwaqt li s-soċjetà appellata naqset milli tipproduċi provi li juru li dak li qiegħda tippretendi huwa verament dovut. Qalet li huwa prinċipju bażilari li min jallega jrid jipprova, u fil-każ odjern il-Panel ta’ Arbitraġġ ma tax każ tal-provi prodotti minnha, hekk kif fid-deċiżjoni tiegħu imkien ma ssemmew il-provi prodotti mill-appellanta, u b’hekk jidher ċar li l-Panel ta’ Arbitraġġ ma straħx fuq l-aħjar prova, filwaqt li ma ta l-ebda raġuni sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tiegħu.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. Permezz tar-risposta tagħha, is-soċjetà appellata qalet li d-dritt ta’ appell mid-deċiżjoni tal-Panel ta’ Arbitraġġ għal Kirjiet Residenzjali, huwa limitat għal appell fuq punt ta’ liġi, u għalhekk huwa f’dan il-kuntest li għandhom jiġu mistħarrġa l-aggravji sollevati mill-appellanta. L-appellata qalet li mad-daqqa

t'għajn għandu jirriżulta li t-tieni aggravju m'huwa xejn għajr talba lil din il-Qorti sabiex tistħarreġ il-provi imressqa fil-proċeduri quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ, u għalhekk it-tieni aggravju għandu jiġi miċħud għaliex mhuwiex ibbażat fuq punt ta' liġi. Is-soċjetà appellata żiedet tgħid li kif irrilevat mill-Panel ta' Arbitraġġ, il-mertu ta' dan l-appell diġà għadda in ġudikat permezz ta' deċiżjoni fil-proċeduri ADJ/0009/23 tas-16 ta' Frar, 2023, u l-fatti kollha dwar dan il-każ diġà ġew mistħarrġa u deċiżi favur is-soċjetà appellata. Qalet li l-appellanta ma intavolat l-ebda appell minn din id-deċiżjoni, u għalhekk l-ewwel deċiżjoni għandha titqies li għaddiet in ġudikat, u għalhekk l-appellanta nstabet responsabbli għad-danni sostanzjali kkaġunati minnha fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Is-soċjetà appellata qalet li fi kwalunkwe każ l-ewwel aggravju, safejn huwa imsejjes fuq allegazzjoni li ġew miksura xi jeddijiet fundamentali tal-appellanta, għandu jiġi miċħud, għaliex dan mhuwiex il-forum adattat fejn jiġu deċiżi lanjanzi kostituzzjonali, u dan apparti l-fatt li tali lanjanzi huma frivoli. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk, meta wieħed jistħarreġ sew l-ewwel aggravju, għandu jirriżulta li safejn dan huwa msejjes fuq in-nullità tas-sentenza, huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. Żiedet tgħid li fi kwalunkwe każ, id-deċiżjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ hija ġusta fis-sustanza tagħha meta wieħed jikkunsidra l-ħsara li ħalliet l-appellanta fil-fond.

9. B'riferiment għat-tieni aggravju, is-soċjetà appellata qalet li dan ukoll ma jikkostitwixxix appell minn punt ta' liġi, iżda huwa frott l-immaġinazzjoni tal-appellanta, għaliex fil-parti preliminari tad-deċiżjoni jingħad li ttieħdet konjizzjoni tar-risposta tal-appellanta u tas-sottomissjonijiet kollha magħmula. Is-soċjetà appellata qalet li d-deċiżjoni appellata hija msejsa fuq id-deċiżjoni fil-

proċeduri ADJ/0009/23 tas-16 ta' Frar, 2023, u hekk hemm iddikjarat fid-deċiżjoni appellata. Qalet li l-Panel ta' Arbitraġġ fid-diskrezzjoni tiegħu, evalwa l-provi mressqa, u deherlu li d-danni u l-ħsarat allegati ġew ippruvati, u għalhekk għadda biex jilqa' t-tieni talba, liema eżerċizzju jikkostitwixxi 'evalwazzjoni ta' provi', u għalhekk huwa eżerċizzju imħolli interament f'idejn il-Panel ta' Arbitraġġ *ai termini* tal-Kap. 604 u tal-Leġislazzjoni Sussidjarja relattiva, liema eżerċizzju mhux suġġett għal appell.

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

10. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Panel ta' Arbitraġġ fid-deċiżjoni appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Deċiżjoni nulla u bla effett stante li nieqsa minn motivazzjoni]*

11. L-appellanta saħqet li d-deċiżjoni appellata hija nulla u bla effett, u dan għaliex din hija nieqsa minn motivazzjoni u spjegazzjoni dwar kif il-Panel ta' Arbitraġġ wasal għaċ-ċifra li ġiet likwidata bħala l-ammont li għandu jitħallas minnha in segwitu għall-fatt li hija vvakat mill-fond li kienet tikri mingħand l-appellata. Tgħid li l-Panel ta' Arbitraġġ injora l-provi u s-sottomissjonijiet imressqa minnha, u l-Panel ta' Arbitraġġ kellu juri li jeżistu l-elementi idoneji ta' fatt u ta' dritt sabiex jiġġustifikaw il-konvinċiment espress fid-deċiżjoni tiegħu.

12. Il-Qorti sejra tibda tikkunsidra dan l-aggravju fid-dawl tas-sottomissjoni mressqa mis-soċjetà appellata dwar jekk dan l-aggravju huwiex ibbażat fuq punt ta' liġi. Il-Qorti tibda billi tgħid li għandu jirriżulta li l-lanjanza tal-appellanta hija msejsa fuq il-fehma tagħha li l-Panel ta' Arbitraġġ injora l-aktar prinċipji legali bażiċi fil-mod kif wasal għad-deċiżjoni tiegħu, u dan billi naqas milli jagħti motivazzjoni għad-deċiżjoni, kif ukoll billi injora l-provi u s-sottomissjonijiet imressqa minnha. Għaldaqstant il-Qorti tinsab konvinta li fir-rigward tal-ewwel aggravju, hemm punt legali li jimmerita li jiġi mistħarreġ.

13. Il-Qorti tosserva wkoll li minkejja li s-soċjetà appellata tgħid li l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet diġà ġie deċiż bid-deċiżjoni li ngħatat fil-proċeduri li ġew deċiżi fis-16 ta' Frar, 2023 (ADJ/0009/23), dak li effettivament ġie deċiż mill-Panel ta' Arbitraġġ f'dik id-deċiżjoni, kien biss li d-danni sofferti mis-soċjetà appellata jeċċedu d-depożitu li tħallas mill-appellanta fil-bidu tal-kirja, u li għalhekk sid il-kera kellu raġun jinsisti li jżomm id-depożitu. Il-Panel ta' Arbitraġġ imbagħad kompla jgħid:

> "*Dwar ir-referenza għall-fatt illi l-intimat qiegħed jagħti indikazzjoni illi qed iressaq kontro-talba, għandu jingħad illi dina jeħtieġ issir fil-forma preskritta mil-Liġi inkella tramite talba separata, ukoll fil-forma provduta mil-Liġi; u għalhekk filwaqt li l-Panel ma huwiex se jikkunsidra xi kontro-talba, qiegħed jirriserva d-dritt tal-intimat illi jipproċedi separatament għall-bilanċ ta' kwalunkwe ammont li jħoss li huwa dovut wara t-tnaqqis tal-ammont ta' depożitu li huwa ser ikun qed iżomm bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni.*"

14. Il-Qorti tirrileva illi fil-proċeduri Nru. ADJ/0009/23, li ġew fi tmiemhom qabel ma s-soċjetà appellata istitwiet il-proċeduri odjerni kontra l-appellanta, il-Panel ta' Arbitraġġ f'dawk il-proċeduri, ma daħalx fil-mertu tal-pretensjoni

tas-soċjetà appellata, l-intimata, u llimita ruħhu għal stħarriġ dwar jekk it-talbiet tar-rikorrenti, l-appellanta f'din l-istanza, kienx jimmeritahom li jiġu akkolti. Fil-fatt kienet l-appellanta li fetħet il-proċeduri quddiem l-Panel ta' Arbitraġġ fejn talbet li jiġi rifuż lilha l-ammont ta' depożitu mħallas minnha fil-bidu tal-kirja, kif ukoll għar-rifużjoni ta' ammont ta' kera li hija tgħid li ħallset żejjed. Is-soċjetà appellata laqgħet għal dawk it-talbiet billi qalet li l-appellanta ħalliet ħsara konsiderevoli fil-fond, u fil-fatt ippreżentat diversi ritratti in sostenn ta' dik id-dikjarazzjoni tagħha. Min-naħa tagħha l-appellanta ppreżentat numru ta' *affidavits* u anki provi dokumentarji oħra, sabiex tipprova li mhuwiex minnu li hija ħalliet il-ħsara fil-fond. Sa fejn tista' tara din il-Qorti, il-pretensjonijiet tas-soċjetà appellata għall-kundanna tal-appellanta għall-ħlas tal-ammont ta' €4,908 rappreżentanti l-bilanċ li jifdal wara li tnaqqas id-depożitu ta' €850 li kien tħalla mill-intimata qabel daħlet fil-kirja, bl-ebda mod ma ġie ppruvat permezz ta' irċevuti jew provi oħra li juru għal kemm kienet tammonta din il-ħsara. Għaldaqstant, l-argument li tqajjem mis-soċjetà appellata, li fil-każ odjern il-mertu ġie deċiż bid-deċiżjoni tas-16 ta' Frar, 2023, ma jreġix għaliex dik id-deċiżjoni bl-ebda mod ma kkwantifikat l-ispejjeż tal-ħsarat ikkaġunati mill-appellanta għal kemm jammontaw. Lanqas m'huwa ġust għalhekk li jingħad li l-pretensjonijiet tas-soċjetà appellata ġew akkolti bl-ewwel deċiżjoni tas-16 ta' Frar, 2023, għaliex dik id-deċiżjoni għarfet biss li l-ħsara li tħalliet fil-fond kienet teċċedi l-ammont tad-depożitu li tħallas mill-appellanta, u xejn aktar. Fin-nuqqas ta' prova ċara dwar kemm kienet in-nefqa tas-soċjetà appellata biex tirrettifika l-ħsarat li allegatament tħallew fil-fond mill-appellanta, il-Qorti tqis li l-Panel ta' Arbitraġġ ma kellux jilqa' t-talba tas-soċjetà appellata. Ladarba ma tressqux provi tal-ħsarat, u ladarba l-allegazzjoni li l-fond

tħalla fi stat ħażin ġiet ikkontestata mill-appellanta, li bħala prova ressqet l-*affidavit* tal-aġent tal-proprjetà li mar jispezzjona l-fond fi tmiem il-kirja, il-Panel ta' Arbitraġġ ma setax jasal għall-ebda konklużjoni dwar xi somma li għandha titħallas mill-appellanta għall-allegati danni. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda mhux biss tilqa' l-ewwel aggravju, iżda żżid tgħid li l-Panel ta' Arbitraġġ ma kellux biżżejjed provi quddiemu li permezz tagħhom seta' jasal għad-deċiżjoni li jilqa' it-talba tas-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellata.

It-Tieni Aggravju: [Il-provi li kellhom jiġu evalwati]

15. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex il-Panel ta' Arbitraġġ warrab għal kollox il-provi prodotti minnha, u għażel li jaċċetta l-pretensjonijiet tas-soċjetà appellata mingħajr ma kkunsidra jekk it-talba kellhiex tintlaqa' fl-intier tagħha jew le. Il-Qorti tqis li l-Panel ta' Arbitraġġ ma setax jaqbad u jiddetermina li s-somma kollha pretiża mis-soċjetà appellata, li ta' min jgħid li hija waħda sostanzjali, hija dovuta minnha, partikolarment meta mill-atti ma jirriżultax għal liema raġuni s-soċjetà appellata qiegħda titlob l-ammont pretiż, u x'inhuma l-oġġetti li nstabu miksura u/jew nieqsa mill-fond. Dan aktar u aktar fid-dawl tal-messaġġi telefoniċi esebiti mill-appellanta, li sa mill-bidu tal-interazzjoni tagħha mas-soċjetà appellata, ikkontestat it-talbiet li kienu qegħdin isiru. Il-Qorti tqis li l-proċedura li saret quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ kienet għal kollox nieqsa minn provi b'saħħithom dwar in-natura tal-ħsarat u l-ispejjeż meħtieġa sabiex jissewwew dawn il-ħsarat, u għaldaqstant in

vista tan-nuqqas ta’ provi, il-Panel ta’ Arbitraġġ ma setax jikkonkludi li s-soċjetà appellata għandha raġun fil-pretensjonijiet tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-appell odjern, billi tilqgħu, u tirrevoka għal kollox id-deċiżjoni appellata, u tiċħad għal kollox it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellata.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tas-soċjetà appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur