MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 48/2024 LM

Mikael Robert Menander (Passaport nru. 096144035)
('l-appellat')

vs.

Ernest Tonna (K.I. nru. 649248(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Ernest Tonna (K.I. numru 649248(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] minn deċiżjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ għall-Kirjiet Residenzjali Privati [minn issa 'l quddiem 'il-Panel'] tal-31 ta' Mejju, 2024, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha ddeċieda l-pretensjonijiet tar-rikorrent **Mikael Robert Menander (Passaport**

Nru. 096144035) [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], billi ddikjara li kien qiegħed jilqa' parzjalment il-pretensjoni tal-istess appellat, u b'hekk ordna lill-appellant sabiex iħallsu l-ammont ta' seba' mitt Euro (€700), bl-ispejjeż.

Fatti

2. L-appellat kien jikri appartament mingħand l-appellant sa minn April 2021. Sussegwentement, fi Frar 2024, huwa telaq u rrilaxxja l-imsemmi appartament lill-appellant, u dan wara li l-appellant allegatament kien beda jargumenta miegħu fuq kwistjonijiet li skont hu saħansitra ma kienux ireġu. L-appellat jinsisti li huwa kien ftiehem mal-appellant sabiex jitlaq mill-fond fi Frar 2024, iżda huwa kien irċieva messaġġ mingħand l-istess appellant fejn dan tah sad-9 ta' Jannar, 2024, sabiex jirrilaxxja l-imsemmi fond. Eventwalment jidher li huma kienu qablu li fis-16 ta' Jannar, 2024, l-appellat kellu jieħu lura l-pussess tal-fond, iżda sussegwentement dan irrifjuta li jirrifondi d-depożitu li tħallas lilu mill-appellat, u anki l-kera li kien ħallsu bil-quddiem.

Mertu

3. L-appellat b'hekk ippreżenta ilment quddiem il-Panel, fejn talab sabiex jitħallas mingħand l-appellant is-somma ta' disa' mija u ħames Euro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€905.48)

4. L-appellant debitament notifikat għażel li ma jweġibx.

<u>Id-deċiżjoni appellata</u>

5. Sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, il-Panel għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. <u>CONSIDERATIONS</u>

This dispute concerns a claim made by the lessee for the amount of €905.48 representing the retention of the deposit by the respondent (lessor) and return of part of the lease paid.

The Panel notes that the claimant filed substantial evidence to justify his claim, even evidence which is not deemed relevant to the matter at issue. The Panel also notes, that the respondent, although duly notified, did not file a reply.

With regards to the deposit retained by the respondent to the amount of €700 the Panel notes that the respondent has failed to file any justification for the retention of the deposit. The retention of the deposit is the exception and not the rule. Thus it is up to the lessor to prove and provide valid justification for the retention of the same. The respondent fails to provide any such justification and thus the Panel will proceed with ordering the payment of €700 in favour of the claimant in this regard.

Further to the remaining amount for €205.48 which represents rent which was paid in excess, the Panel reveals that the Panel does not have the legal competence to decide matters pertaining to rent which was not paid or which was paid in excess. Thus the Panel will not be taking cognisance of this claim."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellant appella mid-deċiżjoni tal-Panel quddiem din il-Qorti permezz ta' rikors intavolat fis-6 ta' Ġunju, 2024, fejn qiegħed jitlobha sabiex:

"...tħassar id-deċiżjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ fl-ismijiet premessi u datata wieħed u tletin ta' Mejju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (31.05.2024) u minflok tiċħad it-talbiet kollha tal-appellat bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-appell kontra l-intimat appellat u dana wara li tisma dawk ix-xhieda li jidhirla xierqa u opportuni u tiehu konjizzjoni ta' dawk id-dokumenti kollha tal-process tal-istess talba inkluzi dawk sottomessi mill-appellant.

Bl-ispejjez kontra l-appellat."

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (i) kuntrarjament għal dak li ddikjara l-Panel fid-deċiżjoni appellata, huwa kien bagħat risposta permezz tal-posta reġistrata; u (ii) il-Panel ma ndirizzax il-lanjanzi mfissra fl-ilment tal-appellat.

7. L-appellat wieġeb fil-15 ta' Jannar, 2025, fejn issottometta li d-deċiżjoni appellata hija ġusta, u għalhekk timmerita konferma.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li qiegħed iressaq l-appellant, u dawn fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-appellat, u ta' dak li sab u ġie deċiż mill-Panel.

9. Permezz tal-*<u>ewwel aggravju</u>* l-appellant jissottometti li l-Panel wasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma kkunsidra r-risposta tiegħu, u dan kif stqarr huwa stess fid-deċiżjoni appellata. Jirrileva li huwa kien bagħat ir-risposta tiegħu permezz tal-posta reġistrata, kif jirriżulta mill-kopja tal-avviż relattiv. Jirrileva wkoll li kif jirriżulta mill-imsemmija deċiżjoni appellata, u anki mit-tieni korrispondenza tiegħu, il-Panel permezz tal-verbal tad-19 ta' April, 2024, kien stiednu sabiex jippreżenta s-sottomissjonijiet ulterjuri tiegħu jekk ikun il-każ. L-appellant jgħid li huwa fil-fatt kien bagħat is-sottomissjonijiet tiegħu permezz tal-indirizz elettroniku ndikat mill-Panel, u huwa kien irċieva rċevuta. Għalhekk jikkontendi li meta l-Panel ma kkunsidrax is-sottomissjonijiet tiegħu, huwa ġie mċaħħad minn smigħ xieraq, għaliex dawn kellhom jiġu mistħarrġa skont kif jirrikjedi l-prinċipju tal-*audi alteram partem.*

L-appellant jgħid li *t-tieni aggravju* isegwi l-ewwel aggravju tiegħu. Jissottometti li l-Panel ma rax id-dokumenti kollha fl-atti, u b'hekk ukoll ma kkunsidrax il-lanjanza li huwa għamel permezz tal-kontro-talba u d-difiża tiegħu, fejn huwa kien qiegħed jippretendi l-ħlas ta' danni sofferti minnu. Jgħid li dan wassal sabiex id-deċiżjoni finali ġiet affettwata b'mod li huwa sofra preġudizzju.

10. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appellant, l-appellat jissottometti li għalkemm l-ittra ppreżentata mar-rikors tal-appell bħala 'Dok. ET2', tindika li ġiet miktuba fit-3 ta' April, 2023, ma kien hemm xejn x'juri li din tassew intbagħtet fl-imsemmija data. L-appellat jirrileva li l-kopja saħansitra ma kinitx ġiet iċċertifikata bħala vera kopja tal-oriġinal. Dwar it-tieni aggravju, l-appellat jsostni li ma jirriżultax mid-dokumenti esebiti mar-rikors tal-appell, li kienet ġiet ippreżentata kontro-talba mill-appellant, u għalhekk il-Panel ma seta' qatt jiddeċiedi dwar l-allegata kontro-talba. L-appellat jissottometti li meħudin in konsiderazzjoni r-risposta u d-dokumenti annessi magħha, li l-appellant qiegħed jinsisti li huwa kien ippreżenta, ma jirriżultax li l-Panel kien ser jasal għal konklużjoni mod ieħor. L-appellat jidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet, u jikkontendi li l-ispejjeż li l-appellant kien qiegħed jitlob ir-rimbors tagħhom, kollha kienu koperti mill-prinċipju ta' *fair wear and tear.* Jgħid li għalhekk l-allegazzjonijiet tiegħu kellhom jiġu mwarrba, u dan ikkunsidrat ukoll li l-appellant naqas li jippreżenta l-fatturi relattivi għal dak li kien qiegħed jitlob il-ħlas tiegħu.

11. Il-Qorti tgħid li fid-deċiżjoni appellata, il-Panel kien irrileva li permezz tal-verbal tiegħu tad-19 ta' April, 2024, huwa kien ta lill-partijiet l-opportunità li jippreżentaw is-sottomissjonijiet ulterjuri tagħhom fi żmien ħamest (5) ijiem tax-xogħol min-notifika tal-istess verbal. Qal ukoll li huwa kien ikkunsidra s-

sottomissjonijiet kollha li ġew ippreżentati, u b'dan il-Qorti tifhem li kien ħa konjizzjoni tas-sottomissjonijiet magħmulin miż-żewġ partijiet, ġaladarba ma ndikax mod ieħor.

12. Tikkunsidra li fis-sottomissjonijiet tal-appellant li huwa bagħat fis-26 ta' April, 2024, fuq l-indirizz elettroniku kif indikat mill-Panel fil-verbal tiegħu tad-19 ta' April, 2024, huwa kien għamel riferiment għar-risposta tiegħu li kienet saret fit-3 ta' April, 2024. Wara li ħadet konjizzjoni tal-kopja tal-avviż tan-notifika ta' din ir-risposta, li ma ssibx għalfejn tiddubita li jirrelata mal-imsemmija risposta, tgħid li hija konvinta li r-risposta tassew saret. Tikkunsidra wkoll li fuq qari tas-sottomissjonijiet suriferiti, il-Panel kellu mill-ewwel jagħraf li fl-atti kellha tirriżulta din ir-risposta li magħha kienu ġew ippreżentati diversi dokumenti, u huwa ma kellux jgħaddi għad-deċiżjoni finali tiegħu mingħajr ma jikkunsidrahom.

13. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravji tal-appellant ġustifikati u tilqagħhom, b'dana li fiċ-ċirkostanzi tikkunsidra li għandu jkun il-Panel li jiddeċiedi l-ilment tal-appellat wara li jieħu konjizzjoni tar-risposta tal-appellat, flimkien mad-dokumenti ppreżentati magħha.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tilqa' l-appell tal-appellant, u filwaqt li tħassar id-deċiżjoni appellata, tordna li l-atti kollha tal-Panel għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Panel sabiex jiddeċiedi mill-ġdid l-ilment tal-appellat, wara li jkun ħa konjizzjoni wkoll tar-risposta ppreżentata mill-appellant fit-3 ta' April, 2024, flimkien mad-dokumenti hemm annessi.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż rispettivi tagħha ta' din il-proċedura.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur