FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO
B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit.

Rikors numru: 216/2016 CFF

DOROTHY ELAINE PRESSMAN

Vs

QUISISANA BOUTIQUE COMPANY LIMITED

Illum 7 ta' Frar, 2019

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors** tal-attriċi fejn talbet li s-soċjeta' konvenuta tiġi kkudannata tħallas lill-atturi s-somma ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) rappreżentanti s-somma dovuta minnhom bhala rifużjoni tad-depożitu mħallas ai termini ta' Klawżola 1 tal-ftehim ta' lokazzjoni datat il-21 ta' April, 2015 għall-kera ta' appartament 7 u garage numru 24 fi Quisisana Boutique, Ix-Xatt ta' Quisisana, tas-Sliema, liema ftehim intemm fit-30 ta' Gunju, 2016 fuq talba tagħhom stess.

Bl-imgħax dekorribbli mit-30 ta' Ġunju, 2016 u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Awwissu, 2016.

Hija nġunta biex tidher għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta** ta' Quisisana Boutique Company Limited fejn issottomettiet:

1. In linea preliminari, is-soċjeta' esponenti m'għandha ebda relazzjoni legali mal-attur Rudolf Bom u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu bl-ispejjeż kontra tiegħu;

2. Illi r-relazzjoni legali tal-esponenti kienet unikament mal-attriċi Dorothy Elaine Pressman hekk kif naxxenti mill-iskrittura ta' kera datata l-21 ta' April, 2015 fejn l-istess attriċi Dorothy Elaine Pressman biss kienet kunsidrata bħala inkwilina tal-fond lilha mikri mis-soċjeta' esponenti;

3. Illi fil-meritu u fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

4. Illi l-pretensjoni tal-atturi għar-rifużjoni tas-somma ta' €5,800 imħallsa mill-attriċi bħala depożitu hija bażata fuq premessa żbaljata illi l-ftehim ta' lokazzjoni ġie terminat fit-30 ta' Ġunju, 2016, u dana peress li l-konvenzjoni pattwita kienet li l-kirja tittermina fis-16 ta' Lulju, 2016 skont klawsola 1 tal-istess u ma saret ebda modifikazzjoni tal-istess ftehim li setgħet validament tbiddel id-data tat-terminazzjoni vinkolanti tal-imsemmi skrittura;

5. Illi fl-assenza ta' varjazzjoni tal-ftehim iskritt, l-attriċi naqset mill-obbligu li tħallas il-kera dovuta sad-data tat-terminazzjoni hekk kif prevista mill-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni u dana fl-ammont ta' €1450 li jirrappreżenta l-kera tal-perjodu bejn il-15 ta' Ġunju, 2016 sad-data tat-terminazzjoni skont klawsola 1 tal-imsemmi ftehim;

6. Illi, għalhekk mill-ammont pretiż mill-attriċi għandu jiġi ridott l-ammont dovut f'kera lis-soċjeta' esponenti, u dana in linea ta' tpaċija b'applikazzjoni tal-artikoli 1196 u 1998 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk l-ammont li jista' jkun dovut mis-soċjeta' esponenti jammonta għal €4350 liema somma ġiet offerta lill-istess atturi iżda ġiet rifjutata, u għalhekk is-soċjeta' esponenti qegħda kontestwalment tiddepożita fl-interess tal-istess attriċi dan l-ammont;

7. Salv eċċezzjonijiet oħra permess mill-liġi.

Dorothy Elaine Pressman, fl-affidavit taghha, tghid illi f'April, 2015 giet Malta bl-intenzjoni li tikri appartament ghaliha u ghar-ragel taghha Rudolf Bom u ghal dan il-ghan, ghamlet kuntatt ma' Frank Salta Real Estate liema kumpanija ntroducietha mal-agenta Simone Magri. L-attrici marret tara tlett appartamenti, inkluz l-appartament gewwa Qui-Si-Sana, u talbet lil Simone Magri tirriserva l-appartament sakemm tikkonsulta mar-ragel taghha. L-attrici flimkien mar-ragel taghha xtaqu jikru dan l-appartament, izda kien lahaq inkera lil terzi u ghalhekk krew appartament iehor fl-istess blokka flimkien ma' garaxx ghal zmien sena liema ftehim gie ffirmat fil-21 ta' April, 2015. Ir-ragel tal-attrici Rudolf Bom kien jiehu hsieb li jhallas il-kera mill-kont personali tieghu u kwalunkwe komunikazzjoni rigward l-appartament, hu kien jiehu hsieb stante li Dorothy Elaine Pressman kienet tivvjagga ta' spiss. F'Gunju, 2016, l-attrici bdiet terfa' l-affarijiet taghha u tar-ragel sabiex l-appartament ikun jista' jigi vakat fl-24 ta' Gunju, 2016 u sabiex ikun jista' jintwera lil haddiehor. L-attrici u r-ragel taghha kienu se johorgu mill-appartament aktar kmieni mid-data stipulata fil-ftehim u ghalhekk kriet l-istess garaxx li kien mikri lilha biex tqieghed l-affarijiet personali taghhom sakemm issib residenza alternattiva.

Rudolf Bom, li huwa r-ragel tal-attrici Dorothy Elaine Pressman ikkonferma li l-mara nizlet Malta sabiex issibilhom appartament fejn jghixu. Hija kkuntattjatu stante li sabet appartament li ghogobha izda meta cemplet l-agenzija biex tikkonferma li riedet tikri dan l-appartament, saret taf li kien lahaq inkera lil terzi u ghalhekk il-kumpanija konvenuta offritilhom appartament iehor fl-istess blokka u li setghu jidhlu fih mill-15 ta' Lulju, 2015. Mal-iffirmar tal-ftehim, Rudolf Bom hallas €8,700 li kienu depozitu ta' xahrejn u l-ewwel kirja tax-xahar. Inoltre jghid li kwalunkwe hlas ta' kera, jew kontijiet kienu jithallsu minn dan l-istess kont personali tieghu. F'April, 2016 huwa rcieva proposta mis-sidien tal-post jekk hux se jergghu jikru l-appartament ghal sena ohra jew le, izda Rudolf Bom infurmahom li kellhom isiru diskussjonijiet xahrejn qabel ma jigi terminat il-kirja u mhux qabel. Rudolf Bom u l-mara tieghu ddecidew biex ma jergghux jikru l-appartament u nfurmaw lis-sidien, u dawn tal-ahhar offrewlhom li jekk johorgu qabel mill-appartament, jiehdu xi flus lura. Il-mara tieghu, Dorothy Pressman innegozzjat kera gdida ghal garaxx li krew biex iqieghdu l-affarijiet taghhom personali u sar ftehim verbali fl-1 ta' Lulju, 2016 sal-ahhar ta' Awwissu tal-istess sena. Wara li l-

atturi hargu mill-appartament f'Gunju, 2016, is-sidien baghtu ircevuta li kellha tigi riveduta minhabba li kellhom jitnaqqsu xi kontijiet li kienu diga' thallsu lill-Dorothy Pressman u hi ghaddietu lir-ragel taghha. Rudolf Bom jghid li fit-tieni rcevuta riveduta ma kienx hemm indikat li s-sidien kienu se jergghu jghaddu d-depozitu lura lill-atturi stante li skont is-sidien, kien ghad hemm xi pendenzi. Is-sidien talbu lill-atturi jiffirmaw dokument fejn jiddikjaraw li mhux se jaghmlu *claim* kontrihom, izda wara li hadu parir legali, l-atturi rrifjutaw li jiffirmaw tali dokument.

Carlo Stivala huwa l-Manager fuq il-kirjiet mal-kumpanija Quisisana Boutique Company Limited. Jikkonferma li l-kuntratt ta' kera ffirmatu Dorothy Pressman u li jekk ikun hemm xi tibdil f'tali kuntratt, apparti li jsir ftehim verbali, irid isir *addendum* mal-kuntratt u dan l-*addendum* irid jigi ffirmat mill-partijiet kollha koncernati. F'dan il-kaz partikolari, ma kien hemm l-ebda *addendum* mal-kuntratt. Jispjega li ghal habta ta' Mejju huwa kkuntattja lil Dorothy Pressman biex jara jekk tridx testendi l-kirja tal-appartament, izda peress li l-kirja kienet se toghlha, ftehim ma kienx hemm. Carlo Stivala staqsa lil Dorothy Pressman jekk kinitx lesta li tohrog mill-appartament qabel it-30 ta' Gunju, 2016 stante li kien hemm inkwilin iehor interessat li jidhol fl-20 ta' Gunju, 2016, izda l-attrici qatt ma tatu risposta. Fis-27 ta' Gunju, 2016, rapprezentant tal-kumpanija Quisisana Boutique Company Limited bi qbil ma' Dorothy Pressman mar fl-appartament sabiex isir inventarju fejn jigu ndikati xi hsarat fl-appartament sabiex eventwalment jitnaqqsu mid-depozitu u sabiex jinqara l-*meter* tad-dawl u ilma. L-ghada saret it-terminazzjoni u ntbaghtet *email* lill-atturi sabiex din it-terminazzjoni tigi ffirmata u d-depozitu jintbaghat permezz ta' *bank transfer* u hawnhekk inqalghet il-kwistjoni kollha stante li Dorothy Elaine Pressman insistiet li l-kirja kellha tigi terminata fit-30 ta' Gunju, u mhux fl-14 ta' Lulju, 2016. Peress li ma ntlahaq ebda kompromess, il-flus li kellhom jigu mrodda lura lill-atturi fl-ammont ta' €4,073.89 gew depozitati l-Qorti.

Dorothy Pressman in kontro-ezami kkonfermat li ffirmat il-kuntratt ta' kirja ghan-nom taghha u tar-ragel anke jekk fl-assenza tar-ragel taghha, izda wara li kkonsultat mieghu. Hija tikkonferma li d-dettalji personali taghha u tar-ragel indikati fil-kuntratt, kienet hija stess li ghaddiethom lill-agenti. L-attrici tiftakar li dahlet fi ftehim iehor dwar garaxx stante li kienet se tohrog mill-appartament fl-ahhar ta' Gunju, 2016 u sahansitra anke baghtet xi flus lill-agenti, izda ma tiftakarx li ffirmat l-ebda kuntratt. Rigward l-

appartament, hija ma tiftakarx li dahlet fi ftehim iehor mal-agenti. Meta mistoqsija jekk tiftakarx jekk iffirmatx emendi fuq il-kuntratt originali, hija tghid li ma tiftakarx. Hija tghid li kienet hi personalment li ghaddiet ic-cwievet tal-garaxx lil min kien qed jiehu hsieb il-garaxx, izda ma tiftakarx li nghatat ircevuta. Rigward ic-cwievet tal-appartament, ma tiftakarx kif dawn inghaddew lis-sidien. L-attrici tikkonferma li l-kirja kienet imhallsa sal-ahhar ta' Gunju, 2016 izda hija telqet fl-24 ta' Gunju, 2016 u l-affarijiet personali taghhom kienet tnehhew mill-appartament u tpoggew gol-garaxx li hi u r-ragel taghha krew. Rigward il-kontijiet tad-dawl u ilma, hija tikkonferma li r-ragel taghha kien jiehu hsieb u ghalhekk hi ma tafx kif kienu thallsu u jekk kienx hemm xi diskrepanzi. Hija tghid li meta krew l-appartament, huma krew garaxx bin-numru 24 izda peress li z-zewg atturi m'ghadhomx zghar fl-eta' u peress li l-garaxx kien fil-baxx hafna, meta kien hemm xi garaxxijiet vojta, talbu li jpartu l-garaxx bin-numu 24 ma garaxx iehor. Ghaldaqstant inghataw garaxx numru 9 izda ma ffirmaw l-ebda kuntratt b'dawn it-tibdiliet.

Rudolph Bom, in kontro-ezami, ikkonferma li huwa r-ragel ta' Elaine Dorothy Pressman. Jikkonferma li f'Marzu, tal-2015 huwa bghat *email* lis-sid tal-appartament fejn talbu sabiex igedded il-kuntratt tal-kera. Inoltre jikkonferma li kien hu li kien jiehu hsieb il-hlas tal-kera u l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Rudolph Bom jiddikjara li hu u l-mara tieghu kellhom kull intenzjoni jitilqu mill-appartament fl-24 ta' Gunju, 2016, izda baqghu bil-ftehim li d-data ta' terminazzjoni ghandha tkun it-30 ta' Gunju, 2016. Jikkonferma li hu personalment qatt ma ffirma kuntratti. Jghid li l-kumpanija Qui-Si-Sana Boutique, fil-korrispondenza taghhom, qatt ma semmew li ghandu jigi ffirmat kuntratt bl-emendi.

Carlo Stivala ghamel referenza ghal *invoice* mill-21 t'April 2016 sal-15 ta' Lulju, 2016 ghar-rigward id-dawl u ilma fejn hemm il-proforma kif jinhadem il-kont skont il-konsum. Jikkonferma li l-garaxxijiet bin-numru 24 u 9 huma differenti minn xulxin u fil-blokka hemm 37 garaxx. Is-sur Stivala rega' xehed fis-6 ta' Frar, 2018 jikkonferma li l-kumpanija Qui-Si-Sana Boutique Limited ma kellha ebda relazzjoni legali mas-sur Rudolph Bom izda kien is-sur Bom li kien jaghmel kuntatt mal-istaff tal-istess kumpanija dwar hlas ta' kontijiet tad-dawl u ilma. Inoltre jghid li s-sur Bom kien ihallas

il-kera permezz ta' *bank transfer*. Carlo Stivala jghid li l-kirja kienet tghajjat lil Dorothy Elaine Pressman.

Ikkunsidrat:

Illi s-socjeta' konvenuta qed tghid li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur Rudolph Bom, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tieghu.

Jirrizulta li l-kuntratt ta' kera bejn is-socjeta' konvenuta u l-atturi gie iffirmat biss mill-attrici Dorothy Elaine Pressman li tigi mart l-imsemmi Rudolf Bom, jirrizulta u huwa fatt li ma giex ikkontestat li Rudolph Bom huwa r-ragel ta' Dorothy Elaine Pressman. Jirrizulta wkoll, haga li giet ikkonfermata minn Carlo Stivala rapprezentant tas-socjeta' konvenuta li Rudolph Bom kien jiehu hsieb l-iffinanzjar tal-lokazzjoni *de quo*, kif ukoll kien hu li kien jiehu hsieb jikkomunika u jinnegozzja mar-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta rigward l-istess ftehim ta' kera.

Illi huwa minnu dak li tghid is-socjeta' konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha li l-Artikolu 1232(2) tal-Kapitolu 18 jistipula li *"Jekk, fil-każ ta' kitba privata, il-kitba ma tkunx iffirmata minn kull waħda mill-partijiet, għandha tiġi awtentikata bħal ma jingħad fl-artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili."* Dan kien ftehim privat ta' lokazzjoni li iffirmat Dorothy Pressman li huwa mifhum li anke Rudolf Bom kwantu r-ragel taghha kellu jkun qed jghix maghha u ghalhekk rikonoxxut bhala inkwilin.

Li jirrizulta huwa li l-inkwilin tghid li iffirmat anke ghan-nom ta' zewgha Rudolph Bom u iddelegat lilu biex ihallas lis-socjeta' konvenuta kif ukoll iddelegat lilu biex jikkomunika mas-socjeta' konvenuta rigward il-kirja per se, u s-socjeta' konvenuta uzat ukoll lid-delegati taghha biex jiddiskutu dwar il-kera kwantu huma l-haddiema taghha.

Rudolf Bom huwa r-ragel ta' Dorithy Pressman, fatt li mhux ikkontestat, bhalma jikkonferma l-istess Carlo Stivala li kien hemm relazzjoni ta' renta bejn is-socjeta' konvenuta u Rudolf Bom.

Il-Qorti qed tiehu dan l-atteggjament min-naha tas-socjeta' konvenuta li kienet qed taccetta anke minn kliem l-*emails* tad-delegati taghha, lil Rudolf Bom bhala inkwilina ma' Dorothy Pressman.

Fil-mertu l-atturi qed jirrikjedu s-somma ta' hamest elef u tmien mitt ewro (€5800) rifuzjoni tad-depozitu li taw fil-bidu tal-ftehim lokatizju. Is-socjeta' konvenuta qed tghid li ghandha tirrifondi lura biss l-ammont ta' erbat elef tlett mija u hamsin Ewro (€4350) u dan wara li jitnaqqas l-ammont ta' elf erba' mija u hamsin Ewro (€1450) li kienet il-kera rimanenti bejn it-30 ta' Gunju 2016 sal-15 ta' Lulju 2016.

Id-data tat-30 ta' Gunju 2016 hija d-data li l-atturi qed jghidu li fiha intemmet il-kera u l-15 ta' Lulju 2016 hija d-data li fiha s-socjeta' konvenuta qed tghid li intemmet il-kera' skont l-iskrittura ta' kera datata 21 t'April 2015.

Fil-fatt jirrizulta li s-socjeta' konvenuta iddepozitat taht l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola l-ammont ta' erbat elef tlett mija u hamsin Ewro (€4350) biex jigu zbankati mill-atturi.

Is-socjeta' konvenuta qed izzomm ferm mad-data tal-15 ta' Lulju 2016 kwantu dik hija d-data tat-terminazzjoni tal-kera skont l-iskrittura datata 21 t'April 2015 u anke peress li l-istess socjeta' qed tghid li qatt ma kien hemm ftehim ma' l-inkwilini li din il-kera tintemm qabel. Carlo Stivala jghid li kieku kien hemm xi ftehim generalment jsir *addendum* ghall-iskrittura li tkun saret originarjament.

L-atturi qed jibbazaw it-terminazzjoni tal-kera fuq ftehim li sar permezz ta' *email*, meta gew mistoqsija mid-delegati tas-socjeta' konvenuta jekk l-atturi xtaqux jitterminaw il-kirja qabel it-30 ta' Gunju 2016. Peress li l-istess atturi kienu ikkonfermaw allura huma qed isahqu li d-data tat-terminazzjoni tal-kera ghandha tkun dik tat-30 ta' Gunju 2016 ghalkemm huma fizikament ivvakkaw il-propjeta' qabel u cioe' fl-24 ta' Gunju 2016.

Il-Qorti rat is-sensiela ta' *emails* li gew komunikati u li xehed dwarhom Rudolf Bom bejn l-atturi u l-haddiema/delegate tas-socjeta' konvenuta. Jidher li Rudolf Bom kien wera x-xewqa li jiddiskuti *renewal* tal-ftehim lokatizju, u l-istess socjeta' konvenuta infurmatu li

dan jista' jsir biss xaharejn qabel ma jkun wasal biex jiskadi l-istess ftehim. Madanakollu xahar wara biss is-socjeta' konvneuta baghtet tistaqsi lil Bom jekk iridx jestendi l-kuntratt tal-kera u gustament is-Sur Bom qalilhom li hu minghalih li dan kellu jigu diskuss iktar tard ghax hekk gie infurmat minnhom stess. Minn hemm is-socjeta' konvenuta bdiet tghagglu biex jiddeciedi ghaliex kellha inkwilin prospettiv interessat. B'korrispondenza permezz ta' *email* datata 15 t'April 2016 certu Ruth Busuttil minn Stivala Properties, bghatet lil Rudolf Bom dan li gej, *"I just spoke to Carlo Stivala and if you wish to terminate even before the 30.06.2016 we will refund the rent back".* Rudolf Bom baghat jikkonferma dakinhar stess.

Is-socjeta' konvenuta fl-ebda moment ma ssemmi lil Rudolf Bom minn hemm il-quddiem li ladarba sar dak il-ftehim allura jrid isir *addendum* ghall-iskrittura originali. Anzi li gara kien li iktar minn xahar wara u cioe' fit-18 ta' Mejju 2016, is-socjeta' konvenuta bghatet tinforma lill-attur Bom li ladarba l-inkwilin prospettiv m'ghadux interessat li jidhol flokhom allura il-kuntratt originali datat 21 t'April 2015 ghandu japplika, *"We are very sorry but we did not get any answer from you immediately and the tenant that we were dealing with found a new apartment since we didn't give him a prompt reply. However the new tenant has confirmed that he will be entering the apt on the 15th July. Therefore we have to stick to the contract although we did everything possible to help you".*

Is-socjeta' konvenuta qeghda tghid li qatt ma kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-kera ghandha tigi terminate fit-30 ta' Gunju 2016, stante li din id-data qatt ma giet konfermata mis-socjeta' konvenuta.

Il-Qorti ma tarahiex b'dan il-mod, kienet is-socjeta' konvenuta stess li ipproponiet li l-atturi johorgu mill-appartament qabel it-30 ta' Gunju 2016 u l-inkwilini ikkonfermaw mall-ewwel li fit-30 ta' Gunju 2016 huma jkunu hargu. Ma kienux l-inkwlini li kellhom jistennew il-konferma minghand is-socjeta' konvenuta, imma bil-kontra, kienet is-socjeta' konvenuta li minn jeddha ipproponiet li l-kera tigi itterminata qabel u l-inkwilini min-naha taghhom ikkonfermaw, dak kien bizzejjed biex intlahaq ftehim biss. Hadd ma semma' lill-atturi li kellu jizdied *addendum*.

Li gara bl-*email* datata 18 ta' Mejju 2016 is-socjeta' konvenuta pruvat titfa' t-tort fuq l-atturi ghaliex huma ma ikkonfermawx li kienu se jitilqu qabel meta dan kien sar immedjatament min-naha tal-inkwilini permezz ta' *email* datata 15 t'April 2016. Wara li s-socjeta' konvenuta rat li l-ftehim mal-inkwilin prospettiv ma kienx se jirnexxi allura umabaghad semmiet li se zzomm ferm mal-kuntratt tal-15 ta' Lulju 2016. Fl-opinjoni tal-Qorti dan ma hux komportament gust u ladarba s-socjeta' konvenuta ipproponiet mal-inkwilini li accettaw li l-kirja tigi terminata qabel hija kellha zzomm ma dak il-ftehim u mhux terga' ddawwar il-ftehim kif qabel lilha.

Decide:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talba tal-atturi, tikkundanna lis-socjeta' konvenuta Quisisana Boutique Company Limited (C58320), thallas lill-atturi s-somma totali ta' hamest elef u tmien mitt ewro (€5800), bl-imghax dekorribbli fuq is-somma ta' elf erba' mija u hamsin Ewro (€1450) mid-data tal-prezentata tal-avviz sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez ta' din il-kawza u tal-ittra ufficcjali datata 3 t'Awwissu 2016 ghandhom jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

Dr. Caroline Farrugia Frendo
Magistrat

Nadia Ciappara
Deputat Registratur