BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Samuel Degaetano

vs

Meander Co Ltd

Rikors Numru: 139/2017

Illum 17 ta’ Marzu 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrent nomine[1] li jaqra hekk:

1. Illi nhar it-tmintax (18) ta’ Awwissu tas-sena 2015, l-attur ffirma kuntratt ta’ kera mas-socjeta’ konvenuta (‘Dok.A’) ghall-kirja tal-fond Flat 1, Triq Nutar Emanuel Debono, Naxxar, liema appartament huwa proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta. Mal-iffirmar tal-kuntratt, l-ahhar kien hallas lis-socjeta’ konvenuta s-somma ta’ elf u sitt mitt Ewro (€1,600), rapprezentanti depozitu (€800) u l-kera tax-xahar ta’ Settembru (€800) bil-quddiem ;

2. Illi minkejja illi l-fond ma kienx fi stat abitabbli fid-data tal-iffirmar tal-kuntratt, is-socjeta’ konvenuta kienet obbligat ruhha illi hija kienet se tlesti x-xoghlijiet necessarji kollha fuq l-istess fond sal-ewwel (1) ta’ Settembru 2015, u cioe d-data meta kellha tibda tapplika l-kirja tal-istess fond ;

3. Illi bi ftehim verbali bejn il-partijiet, l-attur kien diga’ ttrasferixxa xi proprjeta’ mobbli tieghu gewwa l-istess fond, u dan bl-intendiment car illi huwa jibda jirrisjedi gewwa l-istess fond nhar l-1 ta’ Settembru 2015 ;

[1] Fol. 1 sa 2

4. Illi mandankollu, u kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza, il-fond kien altru milli fi stat abitabbli fl-ewwel ta' Settembru, tant illi l-attur ma setax jibda jirrisjedi fil-fond minn dakinhar. Fost hafna nuqqasijiet, il-fond kien ghadu bla elettriku u fi stat traskurat ferm filwaqt illi l-partijiet komuni kienu ghadhom mhumiex lesti ;

5. Illi minkejja hafna weghdiet fiergha tas-socjeta' attrici, sad-dsatax (19) ta' Settembru tal-istess sena dawn ix-xoghlijiet baqghu ma saru qatt, tant illi l-attur ma kellux alternattiva ghajr li jsib akkomodazzjoni alternattiva ;

6. Illi f'dan l-istadju, l-attur talab lis-socjeta' konvenuta access fuq il-fond sabiex ikun jista' jiehu lura l-mobbli kif ukoll rifuzjoni tas-somma ta' €1,600 illi huwa kien hallas, izda s-socjeta konvenuta rrifjutat minghajr ma tat ebda raguni valida fil-ligi ;

7. Illi sahansitra, l-attur kellu anke jirrikorri ghand il-Pulizija billi ghamel rapport gewwa l-Ghassa tan-Naxxar u kwerela kontra s-socjeta' konvenuta nhar il-25 ta' Settembru u d-29 ta' Ottubru tas-sena 2015 rispettivament, u kien biss wara l-intervent tal-Pulizija illi l-attur seta' jiehu lura hwejgu mill-istess fond. Madankollu, ir-rifuzjoni tal-ammont surreferit baqghet ma saret qatt, u dan minkejja illi s-socjeta' konvenuta kienet interpellata diversi drabi ;

8. Illi l-attur prezenta avviz nhar it-8 ta' Marzu 2017 fl-ismijiet premessi quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar, liema avviz gie michud mill-istess Tribunal nhar it-30 ta' Mejju 2017 minhabba illi t-Tribunal iddikjara illi ma kellux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi dwar l-istess avviz ;

9. Illi ghalhekk, l-attur kellu jirrikorri ghal dawn il-passi gudizzjarji fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.

Illi ghaldaqstant, l-attur bir-rispett jitlob, ghajr ghal kwalunkwe provvediment iehor li dan il-Bord jidhrilu xieraq u opportun :

1. Jiddikjara illi s-socjeta' konvenuta naqset milli taderixxi mal-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja tal-fond Flat 1, Triq Nutar Emmanuel Debono, Naxxar ('Dok. A') u li naqset milli tirrifondi d-depozitu moghti lilha mill-attur ;

2. Jordna, ghaldaqstant lill-istess socjeta' konvenuta sabiex thallas lura s-somma ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600) rapprezentanti d-depozitu moghti mill-attur u mizmum mis-socjeta' konvenuta minghajr ebda raguni valida fil-ligi ;

Bl-imghax legali u bl-ispejjez kollha, inkluz tal-ittra ufficjali datata 7 ta' Marzu 2016 u tal-proceduri kollha tal-attur fil-konfront tas-socjeta' konvenuta, kontra l-istess socjeta' konvenuta.

Ra d-dokument anness mar-Rikors.[2]

Ra r-Risposta[3] tas-socjeta' intimata prezentata fit-8 ta' Novembru 2017 li permezz taghha eccepiet li

1. Illi fuq bazi preliminari t-talba attrici hija intempestiva stante illi r-rikorrent ghadu ma hallasx lis-socjeta' mittenti dawk l-ispejjez minnha nkorsi in konnessjoni mat-talba maghmula fil-konfront taghha mill-istess rikorrent fit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet premessi (Avviz Numru 114/2017CZ deciz fit-30 ta' Mejju 2017) u dan skont l-ordni moghtija mit-Tribunal hawn indikat;

2. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu t-talbiet imressqa fil-konfront tas-socjeta' intimata huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn dan il-Bord bl-ispejjez kontra r-rikorrent, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

    a) Illi ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigi ritornat lir-rikorrent id-depozitu minnu mhallas in konnessjoni mal-kirja tal-appartament Flat 1, Triq Nutar Emanuel Debono, Naxxar skont l-iskrittura privata datata l-1 ta' Settembru 2015 (kopja annessa mar-rikors promotur);

    b) Illi mhux minnu dak allegat mir-rikorrent illi l-fond ma kienx fi stat abitabbli fil-mument li dahlet fis-sehh il-kirja bejn il-partijiet premessi. Ix-xoghol fil-fond kien komplut fil-gurnata in kwistjoni u b'ammissjoni tieghu stess ir-rikorrenti imsemmi kien diga' dahhal xi effetti personali tieghu fil-fond de quo;

    c) Illi r-rikorrenti effettivament telaq mill-fond fuq indikat u abbanduna l-kirja ghaliex sab jikri post iehor b'rata ta' kera irhas u dan kif gie kkomunikat lir-rapprezentanti tas-sojeta' intimata Caroline Sammut;

---

[2] Fol. 4 sa 6

[3] Fol. 11 sa 12

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju b'konsegwenza tal-agir irresponsabbli da parti tar-rikorrent Degaetano kienet is-socjeta' intimata illi sahansitra sofriet id-danni illi ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-istess rikorrent, u dan kif ser jigi pruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjez u bir-rizerva ghal risposta ulterjuri.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' s-sottomissjonijiet finali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrent qed jipprosegwi kontra l-lokatrici tieghu dwar l-appartament 1, Mabrouka, Triq Emanuel Debono, Naxxar, ghar-rimbors tal-kera u d-depozitu mhallas mal-kuntratt ta' kiri li kien iffirmat bejniethom, u li kopja tieghu giet ezibita mar-Rikors promotur. Ir-rikorrent jghid li dawn huma dovuti ghaliex ma setax jidhol jghix fl-appartament billi ma kienx lest ghall-abitazzjoni. Min-naha taghha, l-intimata tikkontendi li r-raguni vera ghalxhiex ir-rikorrent iddecieda li jabbanduna l-kirja kienet li sab band'ohra b'kera orhos, u tichad li l-fond kien jonqsu xi xoghlijiet meta krietu lir-rikorrent.

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrent **Samuel Degaetano**[4] xehed li fil-blokk li minnu l-appartament li kera hu kien jifforma parti kien hemm biss *meter* wiehed tad-dawl, li kien fil-partijiet komuni, u dan minkejja li fil-blokk kien hemm erba' appartamenti differenti[5]. Huwa pprezenta ritratti li juru l-ghamara li kien hemm fl-appartament, li dehret mhix gdida, u hajt tal-appartament mimli moffa[6], meta s-socjeta' intimata kienet wieghditu li l-appartament u l-ghamara kienu kollha godda. Il-kiri sar fit-18 ta' Awissu 2015, u r-rikorrent kellu jidhol fl-appartament fl-1 ta' Settembru 2015, meta madankollu, skond hu, l-appartament kien

[4] Ara xiehda, 12.4.2018, fol. 16 sa 23
[5] Ara ritratt, fol. 27
[6] Fol. 30 sa 33

ghadu mhux lest. Huwa pprezenta kopja ta' rapport[7] li ghamel lill-Pulizija fil-25 ta' Settembru 2015 dwar li kien dahhal mobbli, flimkien ma' siehbu, fl-appartament mertu tal-kawza, li pero' baqa' ma tlestiex, u minhabba f'hekk iddecidew li ma jkomplux bil-kirja, ghalkemm il-mobbli kienu ghadhom f'dan l-appartament.

Fl-affidavit tieghu[8], ir-rikorrent zied jghid li kienet ghenitu jsib dan l-appartament Karin di Pilato, tal-*Quicklets*, li kienet prezenti meta gie ffirmat il-kuntratt tal-kiri. Huwa nsista li dakinhar, l-appartament kien ghadu mhux lest, u kien ghadu bla *meter* tad-dawl. Is-socjeta' intimata kienet wieghditu li ser tlesti kollox fi zmien qasir, u ghalhekk ftiehmu li l-kirja tibda mill-1 ta' Settembru 2015. Bi qbil, ir-rikorrent jghid li kien dahhal xi ghamara u oggetti privati tieghu fl-appartament qabel din id-data. Fid-data miftiehma, l-appartament ma kienx lest, u r-rikorrent ma setax jidhol jghix fih, u s-socjeta' intimata baqghet ma lestietx ghal diversi granet. Minhabba f'hekk, fid-19 ta' Settembru 2015, gharrafha li kien kera band'ohra, u talab rifjuzjoni tal-hlas, u c-cwievet biex jiehu hwejgu. Is-socjeta' intimata irrifjutat dawn it-talbiet, u sal-lum baqghet ma rrifondietlux il-hlas.

In kontroezami[9], ir-rikorrent spjega li s-socjeta' intimata kienet wieghditu li kienet ser taghtihom ghamara gdida, li ma ghamlitx. Is-sodod li tathom kienu mghaqqdin minn bicciet ta' bieb. Is-saqqijiet kienu antiki b'riha ta' awrina u moffa. Kien hemm il-moffa mal-hajt fl-entratura, u kien hemm l-ilma hiereg mill-hajt hdejn il-kamra tal-banju. Huwa kkonferma li s-sodod kienu nbidlu fuq talba taghhom, imma cahad li kienu godda. Huwa cahad li r-*railing* tat-tarag kien lest meta gew biex jidhlu, imma kkonferma li f'Settembru, il-kmamar ta' gewwa kienu lesti, u fl-appartament kien hemm kollox, ghalkemm zied jghid li l-kontenut ma kienx gdid, kif kienet weghdithom is-socjeta' intimata. Huwa nsista li jrid flusu lura kemm ghax l-ghamara ma kinetx gdida u anke ghaliex l-appartament ma setax jghix fih. Dwar il-*meters*, ir-rikorrent qal li ried *meter* fuq ismu, u mhux li jibqghu b'*meter* wiehed, meta kien hemm haddiehor jghix f'appartament iehor fl-istess blokk. Qal li kienu krew band'ohra, l-istess nies, b'kera oghla, b'effett mill-ahhar ta' Settembru.

Karen Di Pilato[10] xehdet li hija kienet tahdem bhala agenta tal-proprjeta' mal-*Quicklets*. Qalet li kellha talba mir-rikorrenti biex issiblu post ghall-kiri, u sabitlu post fin-Naxxar, li kien ta' certa Caroline Sammut. F'Awissu 2015, gie ffirmat il-kuntrat il-kiri, u r-rikorrent hallas biss parti mid-depozitu minhabba li l-post kien ghadu mhux lest u mhux abitabbli. Is-sidien kienu wieghdu li kienu ser ilestuh, u jarmawh, bil-kmamar tas-sodda b'kollox. L-appartament kien kbir u kellu jintrama kollu, pero' baqa' ma tlestiex u ghalhekk ir-

[7] Dok. SD1, fol. 24 sa 26
[8] Fol. 28 sa 29
[9] Ara xiehd,a 6.5.2019, fol. 54 sa 60
[10] Ara xiehda, 12.4.2018, fol. 34 sa 39

rikorrent beda jilmenta, anke ghaliex kien diga' dahhal l-affarijiet tieghu fih. Biex tindirizza d-diffikulta', kienet marret hi, mal-manager taghha Steve Mercieca, fil-post. Sabet il-bibien imsakkrin, u s-sidien irrifjutaw li jwiegbu. Kien hemm l-affarijiet tar-rikorrent fl-apartament u s-sidien xorta baqghu ma tawx twegiba, u lanqas fethu. Meta ffirmaw il-kuntratt tal-kiri, l-appartament kien mizbugh u bil-madum imma vojt, u b'ghamara uzata li kellha tinbidel. Fid-darbtejn li marret fl-appartament fiz-zmien li ffirmaw, l-appartament baqa' fl-istess stat. Mas-sidien pruvaw jaghmlu kuntatt, kemm bit-telefon u anke bil-mezz tal-avukat tal-kumpanija *Quicklets*, pero' ma kinetx f'qaghda tghid ghaddietx korrispondenza legali.

Ir-rikorrent ressaq ukoll b'xhud tieghu lil **Nicholas Caruana**[11], li mieghu u ma' certu Luca, kienu qed ifittxu li jikru appartament wiehed bejniethom. L-ewwel darba li marru jaraw dan l-appartament kien fil-bidu ta' Awissu 2015, u rawh darbtejn qabel iffirmaw il-kuntratt. L-appartament kien ghadu gebel u saqaf, bil-kamra tal-banju lesta, pero' bla ghamara. It-tarag komuni kien ghadu mhux lest, u lanqas ir-*railings*, id-*distribution board* kien mikxuf, *meter* tad-dawl kien hemm wiehed, u l-*wires* kienu ghadhom mikxufin. Kellhom jidhlu fl-appartament xi tlett gimghat wara li ffirmaw, u dak kien iz-zmien li fih is-socjeta' intimata kellha tlesti l-appartament. Meta marru biex jidhlu fil-bidu ta' Settembru, sabu li sodda minnhom kellha parti nieqsa, it-tarag tal-komun kien ghadu bla poggaman, id-*distribution board* baqghet kif kienet, u l-bieb ta' barra tal-blokk ma kienx jissakkar. Meta raw hekk, qalu lis-sidien li riedu li x-xoghol jitlesta malajr, kienu jcemplulhom u jibghatulhom il-messaggi. Fil-bidu ta' Settembru, meta kellhom jidhlu fl-appartament, is-sidien bdew jinjorawhom – darba jew darbtejn qalulhom li kienu Sqallija, u mbaghad rawhom Pembroke – u baqghu jinjorawhom. Meta raw dan, huma xtaqu johorgu hwejjighom mill-appartament, u s-sidien lanqas din it-talba ma qiesu. Xi gimaghtejn wara li ghamlu r-rapport lill-Pulizija, is-sidien tawhom access u hadu hwejjighom, pero' l-appartament kien baqa' mhux lest, u huma riedu jiehdu flushom lura.

In kontroezami[12], huwa qal li sa Settembru l-kmamar kienu lesti minn gewwa, imma l-ghamara ma kinetx gdida, u f'kamra minnhom ma kienx hemm ghamara. L-ghamara rawha mhux accettabbli ghaliex kienet imgannta, u ghaliex is-saqqu kien antik u mtebba'. Is-sufan kien antik, u l-appartament ma kellux *meter* separat. Kien hiereg l-ilma mill-hajt tal-kamra tal-banju; kien hemm moffa mal-hajt hdejn il-bieb ta' barra, u kien biss fit-tieni gimgha ta' Settembru li ddahlet il-kcina. Huwa spjega wkoll li riedu post fejn joqoghdu sal-bidu ta' Settembru, u meta raw li l-post ma kienx lest, u s-sidien ma kinux qed iwiegbu t-telefon, u jigdbu dwar li kienu msefrin, huma ddecidew li jfittxu band'ohra. Marru

[11] Ara xiehda, 18.6.2018, fol. 41 sa 46
[12] Ara xiehda, 12.7.2019, fol. 62 sa 69

jkellmu lis-sidien fil-gabbana taghhom, f'Pembroke, u hemm qalulhom li sabu post iehor. Dan kien fl-ahhar ta' Settembru, u fil-post tas-socjeta' intimata spiccaw ma dahlu qatt. Sa dak iz-zmien, kien ghadu ma twahhalx il-meter separat tad-dawl, u t-tarag kien ghadu bla poggaman.

Is-socjeta' intimata ressqet b'xhud taghha lil **Caroline Sammut**[13], direttur taghha. Hija ddikjarat li r-rikorrent kien mar ghandha ma' sensara De Pilato, u kien mar jara l-appartament diversi drabi, xi tmintax-il darba, filghodu u filghaxija. Kien kera l-appartament 1, Mabrouka, Triq in-Nutar Debono, Naxxar. Skond ix-xhud, l-appartament kien lest minn kollox, u kien jonqos biss li s-sodod jinbidlu ghal doppji ghax ir-rikorrent hekk ried. Ried *cupboards* zejda, u ghamluhomlu. Ried *wire netting* u ghamluhulu ghall-insetti. Fl-ewwel kamra kien ghad hemm l-ghamara tal-appartamenti l-ohra li kienu ghadhom mhux lesti, pero' mbaghad din tnehhiet, u sal-bidu ta' Settembru kien kollox lest. Il-komun kien lest qabel il-15 ta' Awissu, bil-poggaman inkluz, u ghalhekk qabel ma gie ffirmat il-kuntratt fit-18 ta' Awissu. Hija kompliet tghid li fit-8 ta' Settembru, ir-rikorrent kellu xi jghid ma' zewgha li nzerta fil-blokk, ghax talbu d-depozitu lura u zewgha ma riedx jaghtihulu. Suppost kellu jidhol fl-appartament il-gimgha ta' qabel, pero' kien iddecieda li ma riedx jidhol, u ried jiehu l-affarijiet tieghu. Hija qalet ukoll li, xi zmien wara, kien mar ikellimha l-gabbana Nicholas Camilleri, u dan qallha li r-rikorrent kien sab kirja orhos u ghalhekk ma riedx ikompli bil-kirja maghhom. Dwar il-*meter* tad-dawl, hija qalet li r-rikorrent ma riedx li jkun fuq isem is-socjeta' intimata, ghaliex b'hekk il-konsum kien jithallas bir-rati kummercjali, imma riedu fuq ismu biex ihallas rati orhos. Meta sar jaf li kellu jhallas depozitu ta' €466 biex ikun fuq ismu, ftiehmu li s-socjeta' intimata tapplika ghalihom kollha f'salt.

In kontroezami, hija ppuntwalizzat li meta krew lir-rikorrent, fil-blokk kien ghad hemm *meter* tad-dawl wiehed, u kien jonqoshom japplikaw ghal hamsa ohra. Hija insistiet li s-socjeta' intimata ma applikatx ghall-*meter* tal-appartament mikri lir-rikorrent, ghax dan riedu fuq ismu u kien ghad ma kellux flus biex ihallas id-depozitu, u min-naha taghha kienet ser tapplika ghall-bqija tal-*meters* f'salt. Insistiet ukoll li l-poggaman kien lest sakemm krew lir-rikorrent. Qalet li s-serratura ma setghetx tinbidel, u li r-rikorrent kien jonqsu jhallas €200 depozitu biex jaghtuh ic-cavetta. Skond ix-xhud, ir-rikorrent ma riedx ic-cavetta fl-1 ta' Settembru, ghax kien ga ddecieda li ma jehux l-appartament. Kieku riedha, kien jitlobhielha. Kien ghalhekk li ma setax jidhol jiehu hwejgu, u f'kull kaz, zewgha ma ridux jidhol minghajr ma jkun akkumpanjat minn ufficjal tal-pulizija wara li kien gab ruhu hazin mieghu.

---

[13] Ara xiehda, 14.11.2019, fol. 71 sa 80

Is-socjeta' intimata ressqet b'xhieda taghha lil Raymond Galea, u Joseph Bartolo, li ghamlu xoghlijiet ta' *finishing* fil-blokk in kwistjoni. **Raymond Galea** qal li ghamel l-aluminium fl-aperturi u l-poggaman, u li dan kien lest kollu sa Santa Marija tas-sena 2015.[14] **Joseph Bartolo** qal li sa Santa Marija ta' dik is-sena, kien qieghed il-madum kollu fil-partijiet komuni tal-blokk, ghax wara dik id-data kellu jidhol l-isptar.[15]

Ikkunsidra wkoll li:

Illi inkwantu ghall-ewwel eccezzjoni din giet irtirata mis-socjeta' intimata stante hlas mir-rikorrenti.

Mhux kontestat li l-kirja li kienet kuntrattata bejn il-partijiet giet xjolta, bi qbil bejniethom, ftit granet biss wara li bdiet. Dak ix-xoljiment mhux kontestat, u s-socjeta' intimata ma jirrizulta li pprocediet b'ebda mod biex titlob xi rimedju ghax-xoljiment qabel iz-zmien.

Dan il-Bord ghalhekk irid jiddeciedi jekk:

(i) ir-rikorrent kellux raguni tajba biex jirrifjuta li jidhol fl-appartament, u fit-tgawdija tad-drittijiet koncessi lilu bil-kuntratt ta' kiri ffirmat fit-18 ta' Awissu 2015, u jekk kellu, hux dovut lilu rimbors tal-ewwel xahar kera mhallas mal-kuntratt;

(ii) wara li dan il-kuntratt gie xjolt bi qbil, is-socjeta' intimata kellhiex raguni tajba biex tirrifjuta r-rimbors tad-depozitu mhallas lilha fuq l-istess kuntratt.

Ir-rikorrent jikkontendi, b'korroborazzjoni sostanzjali minn siehbu li kien ser jghix mieghu fl-istess appartament, u mis-sensara li sabitlu l-kirja, u laqqghetu mar-rapprezentanti tas-socjeta' intimata, li l-appartament ma kienx lest kif miftiehem, u bil-htigijiet bazici, biex seta' jghix fih fl-1 ta' Settembru 2015, u wara. Jghid ukoll li kellu diffikulta' jikkomunika mar-rapprezentanti tas-socjeta' intimata dwar l-ilmenti tieghu, u li mbaghad fittex u sab band'ohra u ghalhekk talab ix-xoljiment ta' din il-kirja.

Min-naha taghha, ir-rapprezentanta tas-socjeta' intimata tghid li sal-1 ta' Settembru 2015, u qabel, l-appartament kien lest u abitabbli, u n-nuqqasijiet li kien ghad fih kienu dovuti ghal dak li naqas li jaghmel ir-rikorrent. Tghid li r-rikorrent ma dahalx jghix fl-appartament ghax ma riedx, imma fl-istess hin tammetti li ma tawhx ic-cavetta tal-appartament fl-1 ta' Settembru 2015, ghax ma hallasx il-bilanc tad-depozitu. Hija ma taghti ebda raguni ghalxhiex is-socjeta' intimata tippretendi li ghandha tibqa' zzomm id-

---

[14] Fol. 83
[15] Fol. 84

depozitu, ladarba accettat li l-kirja tigi xjolta, u ma tippretendix hlasijiet ulterjuri minghand ir-rikorrent.

Mill-kuntratt ta' kiri ffirmat bejn il-partijiet ma jirrizultax li l-partijiet ftiehmu fuq zmien ta' kiri. Ftiehmu biss li l-kirja tibda mill-1 ta' Settembru 2015, u li l-kera tithallas kull xahar, u s-socjeta' intimata rceviet hlas ta' depozitu fis-somma ta' €800 fil-11 ta' Awissu 2015, u l-kera ta' xahar bil-quddiem fit-18 ta' Awissu 2015, meta jidher li gie ffirmat il-kuntratt (ghalkemm dan jindika l-1 ta' Settembru 2015 bhala d-data tal-firma fuq l-ahhar folja tieghu).

Wara li qies il-provi kollha li tressqu quddiemu, u l-ammissjoni tas-socjeta' intimata li din baqghet qatt ma ghaddiet id-detenzjoni tal-appartament mikri lir-rikorrent, u mbaghad accettat volontarjament li l-kirja tigi xjolta ftit granet wara, il-Bord huwa tal-fehma li kwalunkwe hlas li s-socjeta' intimata setghet irceviet b'kunsiderazzjoni ghal din il-kirja li ma sehhitx ghandu jigi rifuz minnha, b'mod shih. Fic-cirkostanzi pruvati, il-Bord iqis li s-socjeta' intimata naqset mill-obbligu taghha li tikkunsinna lir-rikorrent l-appartament mikri, fid-data li ntrabtet biha, u li taghmel dan meta l-appartament kien fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta. (**art. 1539** u **1540**, Kod. Civ.) Lil hinn mill-kwistjoni dwar il-kwalita' tal-ghamara li kien hemm fl-appartament, meta suppost kellha tibda l-kirja, jinsab pruvat mir-ritratti ezibiti mir-rikorrent, u mhux spjegati mis-socjeta' intimata, li fl-appartament kien hemm nuqqasijiet dovuti ghal ingress ta' ilma, kien hemm moffa wkoll, li baqghu ma gewx rimedjati. F'dan il-kuntest, mhux tant rilevanti jekk kienx lest il-poggaman tat-tarag komuni, jew ghaliex l-appartament kien ghadu minghajr *meter* tad-dawl ghalih. L-iskuzanti moghtija mid-direttur tas-socjeta' intimata li r-rikorrent qatt ma talab ic-cavetta, u li l-*meter* tad-dawl ma giex stallat ghaliex hu riedu fuq ismu ma jagevolaw xejn il-posizzjoni taghha, ghaliex fl-obbligu tal-kunsinna li kellha bil-ligi, kien jinkombi fuqha li tiehu l-inizjattiva u tghaddi t-tgawdija tal-appartament lir-rikorrent, filwaqt li ma kellha ebda xkiel li tapplika ghas-servizz tad-dawl separat f'isimha, u mbaghad thalli f'idejn ir-rikorrent biex jirregistra u jhallas ghat-trasferiment. Mhux car ukoll ghalxhiex is-socjeta' intimata ma ressqitx b'xhud taghha lil Raymond Sammut, li allegatament kellu l-konfront mar-rikorrent, li allura seta' jaghti l-ahjar prova dwar dak allegat minnha.

Il-konkluzjoni li jasal ghaliha l-Bord wara li sema', u qies, ix-xiehda moghtija f'din il-kawza, hija li s-socjeta' intimata hatfet l-opportunita' biex tikri l-appartament lir-rikorrent, meta setghet tobsor li ma kienx ser ikun lest, kif mistenni mir-rikorrent sal-1 ta' Settembru 2015. Aktar tard, hija qablet li l-kirja tigi xjolta minghajr ebda rizervi – kienet x'kienet ir-raguni li mmotivat lir-rikorrent li jaghmel dan il-pass – izda imbaghad fl-istess nifs tippretendi li zzomm il-flejjes li lahqet irceviet minghandu. Il-Bord isib sostenn ghal din il-konkluzjoni tieghu fix-xiehda tas-sensara, li meta xehdet ma kinetx ghadha fix-xoghol,

u li kienet cara ferm dwar l-attitudni hazina li addottat is-socjeta' intimata mar-rikorrent wara li kien iffirmat il-kuntratt ta' kiri.

Huwa minnu li r-rikorrent ma pprezentax kopja tal-kirja l-ohra li jghid li dahal fiha minflok, fl-ahhar ta' Settembru 2015. Dan il-fatt pero' qajla ghandu rilevanza ghall-mertu tal-kawza ladarba s-socjeta' intimata, minn jeddha, accettat li l-kirja tigi xjolta ftit granet wara li bdiet, u meta baqghet ma tatx it-tgawdija tal-appartament mikri lir-rikorrent.

Decide

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jiddisponi minn din il-kawza, billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoniji, jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha mressqa mis-socjeta' intimata, u jilqa' t-talbiet tar-rikorrent, u ghalhekk jikkundanna lis-socjeta' intimata tirrifondi lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600), bl-imghax legali mis-7 ta' Marzu 2016 u bl-ispejjez kif mitluba.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Deputat Registratur