QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
Għawdex

Onorevoli Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 2/2022
Wara sentenza tal-Panel ta' Arbitragg Għal Kirjiet Residenzjali Privati
datata 10 ta' Marzu, 2022

Victoria Zammit

vs.

Izabela Biskupska

Illum 7 ta' Lulju, 2023

Il-Qorti;

1. Illi dan huwa appell minn deċizjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ Għal Kirjiet Residenzjali Privati datata 10 ta' Marzu, 2022 fejn ġie deċiż kif isegwi:

'Għaldaqstant il-Panel qiegħed parzjalment jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' €219 bl-imgħax legali mid-data ta' din id-deċiżjoni.

L-ispejjeż tat-tilwima jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.'

2. Illi s-sentenza appellata ngħatat wara li l-appellanta Victoria Zammit talbet kif isegwi:

"The lessee has a pending utility bill of 97.21 euros, which she is refusing to reimburse me for. She asked me to take the money out of the deposit she paid me at the beginning of the lease (650 euros). However, I need the deposit to fix the damages she made to my property during her lease. Ms. Izabela Biskupska (the lessee) caused damage to my curtains (which need to be replaced), the cover of the sofa (left with a hole in the fabric and covered in cat's fur and dirt), damaged my walls with various dents/holes/scratches (need to be mended and repainted), damaged one of the sliding door handles, various bruises/damages in the furniture, cracked the kitchen marble, scratched the fridge, and the apartment was left covered in dirt and cat's fur in the furniture drawers and carpets which need to be cleaned and dry cleaned respectively. I only have 650 euros in deposit to make up for all these damages, therefore I cannot deduct the electricity bill from the deposit. In addition, Ms. Biskupska is demanding from me to return at least half of her deposit back, leaving me only with 325 euros to pay her electricity consumption and repair the damages I incurred because of her negligence. In order to make up for all the damages I uncured because of her negligence, I approximately need a total of 1200 euro, i.e. the 650 euros in deposit and another 550 euros. I am asking for you to

intervene as I do not deem it right to pay for the utility bill and damages out of my own pocket since they were the result of her negligence."

Permezz tar-risposta tagħha l-intimata appellata eċċepiet kif isegwi:

"The claims are exaggerated and the amounts being requested are inflated since these do not reflect the actual damages on site. The damages being claimed are mainly due to wear and tear and due to the normal use of the property. Saving for the damages of the curtains and the sofa cover (which were agreed upon between the parties) the other alleged damages are all due to normal wear and tear and therefore should not be reimbursed. The back marble kitchen splash was already cracked at the beginning of the lease agreement. The parties had already agreed between themselves the way forward and actually did agree that the respondent will make good for the new curtains and sofa cover, whilst the other damages would be dealt with by the lessor. Ms Zammit had in fact inspected the premises upon termination of the lease on the 1st of November 2021, and she congratulated the lessee for the good condition in which she was returning the premises. Upon the return of the keys, the lessor did not mention any issues regarding the damages, and in fact accepted the keys to the premises. The claim for the damages only came at a later stage that is after the return of the premises and there were no communication following the consignment of the keys. The water and electricity in the amount of 97,21 euro has been duly paid and the lessee has the due receipt of such payment. The premises were thoroughly cleaned by Marco Greco at the termination of the lease as shown by the receipt for such

cleaning services. The lessee has a witness, Christopher Mann, for the version of events which clearly stated in the attached letter to this reply. The lessor mentioned that she will replace the curtains and the sofa cover and provide for the receipts and give the old ones and the lessee would pay for them but this never happened.
Therefore, in view of the above, the requests and claims of the lessor shall be dismissed and the deposit shall be returned in full to the lessee."

4. Rat illi r-rikorrenti appellanta Victoria Zammit appellat mid-deċiżjoni u tressaq żewg aggravji li in suċċinct huma kif isegwu:

(i) Illi għalkemm il-Bord fid-deċizjoni tiegħu ddikjara li kien ħa kont tad-dokumenti kollha esebiti mill-partijiet, l-appellanta ssostni li fil-fatt hija kienet bagħtet diversi dokumenti konsistenti f'ritratti, irċevuti u kwotazzjonijiet permezz ta' *We Transfer,* stante li s-seduta kienet saret *on-line*, iżda jidher li din id-dokumentazzjoni fil-fatt qatt ma daħlet fil-proċess tat-Tribunal. Ir-rikorrenti appellanti flimkien mal-appell tagħha esebiet kopja ta' din id-dokumentazzjoni minn fol. 7 sa fol. 82 tal-proċess. Issostni għalhekk li riżultat li l-Bord ma ħax kont ta' din id-dokumentazzjoni, effettivament allura ġiet likwidata somma favur tagħha ferm anqas minn dik evidenzjata permezz ta' din id-dokumentazzjoni allura hija ma ngħatatx smigħ xieraq.

(ii) It-tieni aggravju jsegwi l-ewwel wieħed fejn l-appellanti ssostni li d-deċizjoni tal-Bord ma indirizzatx il-lanjanzi tar-rikorrent kif

imressqa fit-talba promotorja tagħha. Ir-rikorrenti tilmenta li għalkemm il-lanjanza tagħha kienet tinkludi ilmenti ta' ħsara kif isegwi:

'i) Purtieri mqattgħin li kellhom jinbidlu

ii) Il-Cover tas-sufan kellha toqba apparti li kienet mimlija ħmieġ minn tal-qattus

iii) Il-ħajt bil-ħsara/imtaqqab/migruf tant li għandu bżonn jerġa' jinżebah kollu

iv) Il-pum ta' sliding door maqlugħ u mkisser

v) L-għamara bil-ħsara

vi) L-irħama (back splash) tal-kċina maqsum minn diversi postijiet

vii) Fridge migrufa kollha'

il-Bord ma tax raġunijiet għalfejn injora parti mill-ħsarat elenkati fosthom id-danni fl-irħam (back splash) u l-ħsara fis-sufan b'dana li ma tax motivazzjoni għalfejn naqas milli jindirizza din il-parti tal-ilment.

In vista tas-suespost l-appellanta talbet li din il-Qorti tħassar id-diċiżjoni appellata u minflok tilqa' t-talbiet tal-appellanti u tordna lill-appellata tħallas lill-appellanti s-somma sħiħa ta' danni kkaġunati u ċioe' s-somma ta' elfejn sitt mija u erbgħa u sittin Euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2664.32) u dan wara li jitnaqqas l-ammont ta' depożitu tal-ammont ta' sitt mija u ħamsin Euro (€650) ġia fil-pussess

tal-appellanta bl-imgħaxijiet mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kontra l-appellata.

5. Rat illi l-appellata wieġbet illi b'referenza għall-ewwel aggravju dan mhux ibbażat fuq 'punt ta' liġi' fit-termini tal-artikolu 30 tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta u tipprova ddawru f'punt ta' liġi billi tagħmel referenza għall-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Dwar it-tieni aggravju ssostni li mhux minnu li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu injora l-lanjanza dwar l-irħama (back splash) tal-kċina u l-ħsara fis-sufan tant li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord għamel referenza għall-inventarju preżentat mar-reġistrazzjoni tal-kuntratt ta' kiri li fil-każ odjern huwa wieħed dettaljat ħafna. Iżżid li wara d-deċiżjoni tal-'Panel' hija għamlet ħlas lir-rikorrent tas-somma ta' ebra' mija disgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€429.24), <u>liema somma l-Qorti tirrileva li waqt it-trattazzjoni jirriżulta li ġiet irritornata mill-appellanta lill-appellata stante li ma kinitx taqbel mas-somma deċiża u wkoll stante li ġie intavolat l-appell.</u> In oltre tissottometti li fl-istadju ta' dan l-appell ir-rikorrent qed titlob somma ferm akbar minn dik oriġinarjament mitluba u ċioe' dik ta' elf u mitejn Euro (€1,200) u għalhekk issostni li din il-Qorti ma tistax tmur oltre s-somma oriġinarjament indikata. Finalment allura l-appellata titlob li din il-Qorti tal-Appell tiċħad l-appell tal-appellanta.

6. Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta tal-4 ta' April, 2023 stante li l-appellata damet diversi xhur sabiex ġiet notifikata bl-appell u ddifferiet l-appell għal-lum għad-deċiżjoni. Rat l-atti kollha tal-Bord li tpoġġew a disposizzjoni ta' din il-Qorti.

Konsiderazzjonijiet:

7. Illi l-Qorti rat li l-'Panel' wasal għad-deċiżjoni tiegħu kif isegwi:

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Din it-tilwima tikkonċerna talba da parti tas-sid sabiex tiġi kumpensata għall-ħsarat allegatament ikkawżati mill-inkwilina. Ir-rikorrenti tilmenta illi tul il-perjodu tal-kirja l-inkwilina kkawżat ħsara fuq il-proprjeta' in kwistjoni, liema ħsara tikkonsisti minn:

- Grif fuq *kitchen unit*;
- Ħsara fil-ħitan;
- Ħsara fuq il-mejda tal-kċina;
- Ħsarat fil-*washing machine*;
- Ħsarat fil-fridge;
- Tapit nieqes;
- Danni fuq il-purtieri;
- Ħsarat fis-sufan.

Tul il-proċeduri, is-sid ikkonfermat ukoll li hija żammet id-depożitu fl-ammont ta' €650 u dan sabiex jagħmel tajjeb għall-ħsarat ikkawżati fuq il-fond lokatizju. Min-naħa tagħha, l-inkwilina ammettiet parti mill-ħsarat imsemmija mir-rikorrenti, senjatament:

- Danni fuq il-purtieri;
- Uħud mill-grif fuq il-ħitan; u
- Parti mill-ħsarat fuq is-sufan; - f'dan ir-rigward, l-inkwilina targumenta illi l-ħsara li ġiet ikkawżata kienet biss fuq il-*cover* li kien impoġġi fuq is-sufan, u mhux fuq is-sufan innifsu. Għaldaqstant hija targumenta li l-ħtieġa li jinbidel is-sufan kollu ma tirriżultax, u għalhekk it-talba rikorrenti hija eċċessiva f'dan ir-rigward.

Għar-rigward tal-bqija tal-ħsarat lamentati mir-rikorrenti, l-inkwilina issottomettiet illi dawn il-ħsarat ma ġewx ikkawżati minnha stante illi kienu preżenti mill-bidu tal-kirja in kwistjoni.

Il-Panel jirrileva illi wara li għamel analiżi tal-inventarju preżentat mar-reġistrazzjoni tal-kuntratt ta' kiri, irriżulta illi l-kundizzjoni tal-oġġetti imsemmija mir-rikorrenti kienet imniżżla bħala f'kundizzjoni ġdida jew eċċellenti, fil-bidu tal-kirja, filwaqt illi mat-tluq tal-kirja, l-istess oġġetti ġew imniżżlin bħala f'kundizzjoni "tajba"; dan qablet miegħu l-inkwilina u għaldaqstant ikkonfermatu. Il-Panel wara li qies dan kollu, iħoss li s-segwenti ġew ġustifikament provati permezz ta' riċevuti fiskali, mir-rikorrenti bħala ħsara ikkawżata fil-fond lokatizju: €75, €94, €47, €200, €99, u €354.

Il-Panel jinnota illi minkejja li ġew preżentati ritratti tal-ħsarat, l-uniku riċevuti li ġew preżentati huma dawk li jirrelataw dwar xogħlijiet fuq il-ħitan; liema riċevuti jammontaw għal total ta' €570 u ħsarat fuq il-purtieri, liema ħsarat jammontaw għal €299.

Għaldaqstant dak li dan il-Panel iħoss li għandha tiġi kumpensata tiegħu r-rikorrenti huwa l-ammont ta' €869 li minnu jrid jitnaqqas id-depożitu diġa' miżmum mir-rikorrenti fl-ammont ta' €650.'

Il-Qorti rat li konsegwenti għas-suespost l-'Panel' għadda sabiex laqa' t-talbiet tar-rikorrenti in parte kif ġia kwotat aktar 'il fuq.

8. Illi dwar l-ewwel aggravju tal-appellanta din il-Qorti ma tqisx li għandha għalfejn ittawwal wisq. Il-Qorti kif ġia ddikjarat għandha a dispożizzjoni tagħha l-proċess tal-'Panel' li minn analiżi tiegħu jirriżulta evidenti li l-'Panel' ma kellux a dispożizzjoni tiegħu parti kbira mid-dokumentazzjoni li ġiet eżebita mill-appellanta mar-rikors tal-appell fosthom diversi ritratti, kwotazzjonijiet u irċevuti. Il-Qorti tagħmel referenza, bħala eżempju biss, għall-kwotazzjoni ta' Julian Sultana a fol. 62 tal-proċess dwar l-irħama 'back splash' u dik ta' poltronesofa' rigwardanti s-sufan a fol. 63 tal-proċess. Jirriżulta għalhekk evidenti għal din il-Qorti li fejn il-'Panel' fid-deċiżjoni tiegħu sostna:

'Il-Panel jinnota illi minkejja li ġew preżentati ritratti tal-ħsarat, l-uniku riċevuti li ġew preżentati huma dawk li jirrelataw dwar xogħlijiet fuq il-ħitan . . .'

Kien manifestament żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu stante li fil-fatt ma kinitx tpoġġiet a dispożizzjoni tiegħu d-dokumentazzjoni kollha eżebita mir-rikorrenti appellanti. Li kieku l-Bord ħa konjizzjoni ta'

din id-dokumentazzjoni l-Qorti tinsab ċerta li s-somma likwidata favur ir-rikorrenti appellanti kienet tkun ferm ogħla minn dik deċiża.

Illi min-naħa l-oħra l-Qorti rat li dwar dan l-aggravju l-intimata mkien ma rrispondiet dwar id-dokumentazzjoni nieqsa. La darba l-Qorti qed tqis li d-deċiżjoni tal-Bord hija 'manifestament żbaljata' allura dan jikkwalifika bħala punt ta' liġi in linea wkoll ma' diversa ġurisprudenza preċedenti tal-Qorti tal-Appell. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa ġustifikat fis-sens suespost u ser tilqa' l-istess.

9. Illi dwar it-tieni aggravju, il-Qorti tqis li verament jirriżulta li dan isegwi l-ewwel aggravju għaliex la darba l-'Panel' ma kellux a dispożizzjoni tiegħu bosta mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti appellanti, fosthom il-kwotazzjoni ta' Julian Sultana a fol. 62 tal-proċess rigwardanti l-irħama (back splash) u dik ta' poltronesofa' rigwardanti s-sufan a fol. 63 tal-proċess, allura ċertament ma setax jinkludi fid-deċiżjoni tiegħu motivazzjoni għalfejn kien qiegħed jiskarta l-istess. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju wkoll ser jiġi milqugħ.

10. Illi dwar ir-rimedju mitlub mill-appellanta, il-Qorti tqis li la darba din hija Qorti tal-Appell li l-kompitu tagħha huwa li tisma' appelli fuq punti ta' liġi u la darba d-deċizjoni appellata tirriżulta li hija manifestament żbaljata stante li ma tpoġġietx a dispożizzjoni tal-Bord

id-dokumentazzjoni kollha preżentata mir-rikorrenti allura, anki għall-benefiċċju tad-*doppio esame*, il-Qorti ser tirrevoka, tħassar u tannulla d-deċiżjoni appellata datata l-10 ta' Marzu, 2022 u tordna li l-atti jiġu rinvjati lura lill-Bord sabiex issir likwidazzjoni ta' danni mill-ġdid favur l-appellanta, **oltre dak ġia likwidat**, wara li l-Bord jieħu kont tad-dokumentazzjoni kollha li kienet ġiet esebita quddiemu iżda ma daħlitx fil-proċess, liema dokumentazzjoni llum tinsab esebita wkoll fl-atti ta' dan l-appell. Għal dan il-għan il-Qorti ser tordna wkoll li flimkien mal-proċess tal-'Panel' jintbagħat ukoll il-proċess ta' din il-Qorti.

Deċizjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta u tiddeċiedi l-appell kif isegwi:

(i) tilqa' l-aggravji tar-rikorrenti appellanta fis-sens biss kif suespost;

(ii) tirrevoka, tħassar u tannulla d-deċiżjoni appellata fl-ismijiet premessi datata l-10 ta' Marzu, 2022 u tordna li l-atti jigu rinvjati lura lill-'Panel' sabiex issir likwidazzjoni ta' danni mill-ġdid favur l-appellanta, **oltre dak gia likwidat**, wara li l-'Panel' jieħu kont tad-dokumentazzjoni kollha li kienet ġiet esebita quddiemu iżda għal xi raġuni ma daħlitx fil-proċess tiegħu, liema dokumentazzjoni llum tinsab esebita wkoll fl-atti ta' dan l-appell.

Fiċ-ċirkostanzi stante li jirriżulta li dan l-appell kellu jsir minħabba żball amministrattiv, il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-appell odjern jibqgħu bla taxxa.

Tordna li flimkien mal-process tal-'Panel' jintbagħat ukoll lill-'Panel' il-proċess ta' din il-Qorti bid-dokumentazzjoni kollha inkluża.

(ft.) Onor. Joanne Vella Cuschieri
Imħallef

(ft.) Mary Jane Attard
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur