# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO**
**B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.**

**Seduta tal-llum 14 ta' Lulju 2023**

**Dr. Jonathan Demaria bhala mandatarju specjali ta' Martin Maersk Suenson (ID: 202893A) u ghal kull interess li jista' jkollha Gwennaelle Pirlet (ID: 204050A) skond digriet tal-Bord tal-4 ta' Lulju 2022**

**Vs**

**Emanuel Ciantar**

**Kawza Numru: 3**
**Rikors Numru: 58/2019**

**Il-Bord,**

**I. <u>PRELIMINARI</u>**

**Ra r-rikors ta' Dr. Jonathan Demaria bhala mandatarju specjali ta' Martin Maersk Suenson u ghal kull interess li jista jkollha Gwennaelle Pirlet datat 28 ta' Marzu 2019 fejn gie premess:**

*1. Illi permezz ta' skrittura privata datata s-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (Dok. "A") l-intimat kera lir-rikorrent ir-raba' sular tal-bini Jismu "Le Jardin" fi Kanonku G Gatt Said Street, Rabat RBT2101, Malta konsistenti f'zewg appartamenti, terazzin u access ghall-parti tal-bejt ta' l-istess bini u zewg parking spaces fil-garaxx sottostanti l-istess fond, u dana versu l-kera ta' disa' mitt euro (€900) kull xahar ghall-appartament l-kbir, u veru l-kera ta' erba' mitt euro (€400) kull xahar*

*ghall-appartament iz-zghir u mija u erbghin euro (€140) kull xahar ghall-imsemmija zewg parking spaces,*

*2. Illi hekk kif jirrizulta mill-istess skrittura privata datata s-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (Dok. "A") ir-rikorrent kien ta depozitu ta' elf u tlett mitt euro (€1,300) lill-intimat, liema depozitu kellu, prevja dak pattwit fl-istess skrittura privata (Dok. "A"), jigi rimbursat lir-rikorrent fit-tmiem il-lokazzjoni;*

*3. Illi l-kirja fuq imsemmija giet fi tmiemha b'mod prematur fit-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), u dana htija unika tal-intimat;*

*4. Illi konsegwenza tat-tmiem prematur tal-precitata kirja r-rikorrent sofra danni sostanzjali u ta' dawn huwa unikament responsabbli l-intimat;*

*5. Illi għalkemm debitament mitlub sabiex jirrifondi s-somma ta' elf mija u sebgha u tletin euro u tlieta u sittin cent (€1,137.63) bhala l-bilanc tad-depozitu lilu imhallas (wara li l-ewwel jnaqqas is-somma ta' mija u tnejn u sittin euro u sebgha u tletin cent (E162.37) għall-kiri tal-miters tal-ilma u tal-elettriku u hlasijiet għall-użu tal-istess abbazi tal-qari li sar fil-31 ta' Lulju 2018) u anke sabiex jhallas id-danni minnu kkagunati, l-intimat minflokk offra li jhallas biss somma irizorja bhala parti mid-depozitu, u dana skond hu a saldu ta' kull-pretensjoni tar-rikorrenti stante li skond l-istess intimat, ir-rikorrenti kienu ghamlu hsara fil-proprjeta' de quo, liema offerta ma gietx accettata mir-rikorrenti stante li mhux minnu li r-rikorrenti għamlu hsara fil-fond lilhom lokat;*

*6. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza*

*Ghaldaqstant ir-Rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan l-Bord jghogbu:*

*1. Jiddikjara, akkorrendo bl-assistenza ta' periti nominandi, illi s-somma ta' elf mija u sebgha u tletin euro u tlieta u sittin cent (€1.137.63) bhala l-bilanc tad-depozitu originali imhallas lill-intimat fuq il-kuntratt ta' kiri (Dok. "A") Ii, hekk kif fug spjegat, għandu jigi rifuz mill-intimat lir-rikorrenti;*

*2. Jiddikjara, okkorrendo bl-assistenza ta' periti nominandi illi r-rikorrenti soffrew danni minhabba t-terminazzjoni prematura tal-kirja, ghal liema danni huwa unikament responsabbli l-intimat;*

*3. Jillikwida dawk id-danni sofferti u li qed jigu sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*

*4. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf mija u sebgha u tletin euro u tlieta u sittin cent (€1,137.63) bhala l-bilanc tad-depozitu oriġinali imhallas*

*lill-intimat fuq il-kuntratt ta' kiri (Dok. "A") li, hekk kif fuq spjegat, ghandu jigi rifuz mill-intimat lir-rikorrenti;*

*5. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti dak l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni in forza tat-talbiet precedenti;*

*Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-intimat, minn issa ngunt in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti għad-danni ulterjuri.*

**Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Ciantar datata 13 ta' Settembru 2019 (fol 16) fejn ġie eċċepit:**

1. *Illi l-ftehim permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' Marzu 2018, li qed jaghmel referenza ghalih ir-rikorrent fir-rikors tieghu, gie fi tmiemu permezz ta' skrittura privata ohra bejn l-istess partijiet datata 22 ta' Gunju 2018 (DOK 'A');*

2. *Illi ab bazi ta' dan it-tieni ftehim kien hemm qbil bilaterali (mutual agreement) sabiex l-kirja ma tibqax veljanti u r-rikorrent kellu jivvaka l-fond sat-30 ta' Lulju 2018. Fil-fatt huwa ivvaka l-istess fond skont il-ftehim pattwit tant li kkonsenja c-cwievet tal-fond lill-intimat fit-28 ta' Lulju 2018, u thalliet ircevuta f'dan is-sens (DOK 'B');*

3. *Illi wara li gie iffirmat it-tieni ftehim ir-rikorrent informa lill-intimat li kien hemm wicc tal-granit fil-kcina imkisser, liema incidenza okkorriet meta l-fond kien okkupat mir-rikorrent. L-intimat kellu jipprezenta stima minn persuna professjonali ta' din il-hsara lir-rikorrent kif fil-fatt gara fil-granet ta' wara, liema hsara kienet tammonta ghal €684;*

4. *Illi ab bazi tal-klawzola Nru 7 tal-ftehim originali, ossia l-iskrittura privata tas-26 ta' Marzu 2018 li kienet tirregola il-kirja, l-intimat naqqas mid-depozitu ta' €1300 li kellu jintradd lura mat-tmiem tal-kirja, l-ammont tal-hsara skont l-istima imsemmija u naturalment il-kont tad-dawl u l-ilma li kien hemm pendenti. Il-bilanc gie mghoddi lir-rikorrent permezz ta' bank draft;*

5. *Illi in vista tal-fatt li l-intimat agixxa fil-konfront tar-rikorrent kif kien perfettament intitolat li jagħmel ab bazi taz-zewg ftehim hawn fuq imsemmija, t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent;*

*6. Salv eccezzjonijiet oħra.*

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Sema t-trattazzjoni finali traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tas-6 ta' Marzu 2023.**

**Ra l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Marzu 2023 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu (i) rifużjoni ta' bilanċ ta' depożitu mħallas minnhom ta' €1,137.63 u (ii) danni sofferti minħabba t-terminazzjoni prematura tal-kirja tar-raba' sular tal-bini "Le Jardin" fi Triq Kanonku G. Gatt Said, Rabat, Malta mikri lilhom mill-intimat bi skrittura privata tas-26 ta' Marzu 2018 (Dok A – fol. 5 et seq). L-intimat jeccepixxi li t-terminazzjoni sehhet bi ftehim bonarju datat 22 ta' Gunju 2018 (Dok A – fol 18) u fil-fatt ir-rikorrenti rritornaw ic-cwievet skond tali ftehim fit-28 ta' Lulju 2018 skond ir-ricevuta ffirmata mill-partijiet (Dok B – fol 19).

Ir-rikorrenti **<u>Martin Suenson xehed fis-seduta tas-7 ta' Frar 2020</u>** (fol 43 sa 62) li r-rikorrenti emigraw lejn Malta fl-2018 u krew żewġ appartamenti mingħand l-intimat, wieħed bħala residenza u l-ieħor għan-negozju tar-rikorrenti skont l-iskrittura datata 23 ta' Marzu 2018 (Dok. A – fol 5 sa 7). Il-partijiet ftehmu li l-intimat kellu jagħmel xogħoljiet fl-appartament li kien ser jintuża għan-negozju tar-rikorrenti konsistenti fi drains mal-art, jiġi nstallat sink stainless steel u jkun hemm *meter three phase*. Ir-rikorrenti kellhom jemigraw bejn April u Mejju iżda ttardjaw u emigraw f'Ġunju. Xehed li meta ġew f'Ġunju 2018 l-appartament kien għadu mhuwiex lest. L-intimat irrifjuta li ssir spezzjoni konġunta biex jaraw jekk kienx hemm difetti qabel mar-rikorrenti jidħlu fil-fond. Wara li daħlu fil-fond irriskontraw xi nuqqasijiet fosthom qabdet il-plakka tal-washing machine, weħlet is-serratura tal-kamra tal-banju, t-toilets jillikjaw, is-sink ma sarx u ma kellhomx r-remote control tal-garage.

Bejn il-partijiet inqala disgwit u r-rikorrenti bgħat l-email datata 18 ta' Ġunju 2018 (fol 76) lill-intimat biex isibu soluzzjoni. L-intimat ċempel lir-rikorrenti u qallu biex joħorġu mill-fond sal-aħħar ta' Lulju u dan mingħajr ma kienx ser iżommilhom kera għax-xahar ta' Lulju. Sussegwentement ir-rikorrenti kiteb l-iskrittura ta' terminazzjoni a fol 18 u fol 78). Meta l-intimat mar jiffirma l-iskrittura fil-fond, ir-rikorrenti nfurmah li kien hemm qasma fil-granit tal-bank tal-kċina. Ir-rikorrenti nfurmawh ukoll li kienu ser iżommu ċ-ċwievet tal-kirja biex ikunu jistgħu jieħdu xi ritratti. L-intimat beda jaġita ruħu u r-rikorrenti telqu minnufih mill-fond peress li ħassewhom fiżikament mhedda. L-intimat żamm parti mid-depożitu u ta l-bilanċ lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti oġġezzjona għaliex fil-fehma tiegħu il-granit ma kienx imqiegħed skont is-sengħa u l-art u b'hekk inqasmet. Xehed li minħabba t-terminazzjoni huma kellhom isibu residenza alternattiva u krew is-Swieqi (fol 80 sa 84) fejn qegħdin iħallsu l-kera ta' €2,200 fix-xahar filwaqt li fil-fond

tal-intimat kienu jħallsu kera anqas ta' €1,400 fix-xahar. B'hekk permezz ta' dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu wkoll (i) id-differenza fil-kirja, (ii) l-*agency fee* ta' €1,298 (fol 79) u (iii) s-somma sabiex neħħew is-servizz tal-telephone installat minnhom. Ir-rikorrenti ppreżenta wkoll skrittura tac-checkout (fol 85) iffirmata bejn il-partijiet u rapport mit-Technical University of Denmark li jgħid li l-istruttura li kienet iżżomm il-granit ma kienetx skont is-sengħa u l-arti (fol 87). Dan ġie kkonfermat ukoll minn Mario Pisani li xehed permezz ta' affidavit (Dok. S4 – fol 40) li l-granit kien jistrieħ fuq kurrenta tal-injam irqieqa biċ-ċatt u ma kellhiex *support* biżżejjed ghall-irhama u dan ikkonstatah mill-esperjenza li għandu fix-xogħol tal-welding. **<u>In kontro-eżami</u>** (seduta tat-2 ta' Mejju 2022) r-rikorrenti xehed li huma telqu mill-appartament minħabba l-biża li kellhom mill-intimat. Fir-rigward tal-granit jgħid li ndunaw li dan kien miksur il-lejl ta' qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura tat-terminazzjoni.

Mart ir-rikorrenti **<u>Gwennaelle Pirlet xehedet fis-seduta tas-7 ta' Frar 2020</u>** (fol 63 sa 67) fejn ikkonfermat ix-xheda ta' zewgha.

**<u>Fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2020 xehdet Alexia Hathout</u>** (fol 99 u 100) aġenta ma' Frank Salt Real Estate Agency li kkonfermat l-*agency fee* mħallsa mir-rikorrenti fir-rigward tal-fond mikri fl-Ibraġġ. Spjegat li r-rikorrenti riedu jikru fond kemm bħala residenza u li minnu l-fond setgħa jaħdem u l-proprjeta mikrija kienet dik li kienet disponibbli dak iz-zmien.

Permezz ta' nota tal-15 ta' Settembru 2020 (fol 106 et seq) l-intimat ressaq is-segwetni provi b'affidavit. **<u>Joanne Cianatar xehdet b'affidavit (Dok. AM1 - fol 107)</u>** li l-intimat jiġi żewġha u kemm qabel u wara li r-rikorrenti daħlu fl-appartament kienu jagħmlu ħafna rikjesti fosthom li titwaħħal tabella mal-faċċata tal-blokka biex ir-rikorrenti jirreklama n-negozju tiegħu. Ftit jiem qabel ma daħlu fil-fond talbu lill-intimat jipprovdilhom mejda, siġġijiet, sodda, gwardarobba u washing machine minkejja li dawn kellhom jieħdu ħsiebhom huma. L-intimat kien qdiehom a spejjeż tiegħu. Wara li daħlu fl-appartament, kienu ta' spiss iċemplu li naqashom xi ħaġa u l-intimat kien jibagħat lill-electrician/handyman tiegħu Deo Cacciattolo.

Tgħid li meta raw li r-rikorrenti jressaq ħafna complaints mhux ġustifikati ir-rikorrenti bdew isibu skuża biex jitterminaw il-kuntratt u għalhekk l-intimat issuġġerixxa li tiġi terminata l-kirja. Saret l-iskrittura tat-terminazzjoni bejn il-partijiet b'dan li l-intimat kellu jġib stima tal-ħsarat fil-granit tal-kċina qabel jgħaddi l-bilanċ tad-depożitu lir-rikorrenti. Dan ġie kkonfermat ukoll minn missier l-intimat, **<u>Paul Ciantar li xehed (fol 108)</u>** li r-rikorrenti kien irressaq anke ilmenti dwar il-ħsejjes li kien ikun hemm fil-blokka peress li kien għad jonqos xogħolijiet xi jsiru fl-appartamenti l-oħra. Darba minnhom ir-rikorrenti kien qallu wkoll li ma kienx qiegħed kuntent jgħix fil-fond u kien qiegħed ifittex post alternattiv. **<u>In kontro-eżami (fol 175 sa 180F)</u>** xehed li x-xogħol ta' tqattieh kien isir fl-appartamenti rispettivi u mhux fil-komun tal-blokka iżda kien ikun hemm

trab u huwa kien inaddaf ta' spiss. Ir-rikorrenti qatt ma lmenta dwar l-appartament izda ried jiccalaq u jmur tas-Slima jew San Giljan.

**<u>Deo Cacciattolo</u>**, inkarigat mill-istallazzjoni tas-sistema tad-dawl u ilma fil-blokka **<u>xehed b'affidavit (fol 109)</u>** li wara li bdiet il-kirja mir-rikorrenti kien imqabbad mill-partijiet jagħmel xogħolijiet addizzjonali fuq rikjesta tar-rikorrenti. Fil-ġimgħat li r-rikorrenti okkupaw il-fond biddel is-shaver unit, installa double socket outlet, installa dawl mar-railings, rope light mar-railings tal-bejt, light fitting addizzjonali fil-kċina, biddel switch minn two gang għal three gang, installa surface double socket outlet fil-kċina, vit tal-ilma fuq il-bejt, għen lil Go Service providers jgħaddu l-cable tal-modem tal-internet, installa surface single socket outlet għad-dishwasher, għamel il-preparament għas-sistema three phase, il-water drains li kellhom jintużaw mir-rikorrenti għax-xogħol tiegħu, irranġa t-toilet jew it-toilet seat tlett darbiet u biddel plakka oħra wara li din ixxortjat peress li r-rikorrenti uża adaptor ħażin. Ta' dawn ix-xogħolijiet tħallas dejjem mingħand l-intimat.

**<u>In kontro-eżami (fol 157)</u>** xehed li d-drains li ried ir-rikorrenti setgħu isiru għaliex il-madum kien għadu mhux imqiegħed. Jgħid li r-rikorrenti kien talbu li iżid aktar dawl fuq il-bank tal-kċina u ċaħad li huwa tela fuq il-bank anke għaliex id-dawl ġie nstallat fuq il-fridge u uża sellum. Fir-rigward tat-toilet xehed li dan kien imwaħħel biss bis-silicon għaliex il-boltijiet ma kienux ser jaqbdu mal-art peress li taħt il-madum kien hemm ir-ramel u kien għamel is-sealer wara l-flushing biex it-toilet ma jkollux fejn idur. Dwar l-adaptor jgħid li dan ma kienx jiflaħ għat-tip ta' kurrent u inħarqu kemm l-adaptor u anke l-plakka.

B'referenza għax-xogħol ta' ghamara li sar fil-fond in meritu xehed ukoll b'affidavit **Saviour Mizzi (fol 110)**, il-mastrudaxxa nkarigat mill-intimat li kien installa kemm il-bibien u anke l-kċina fil-fond mikri lir-rikorrenti. Huwa xehed li l-bibien tal-kċina huma magħmula minn *solid wood* tat-tip 'tulip'. Huwa ħadem ukoll l-istruttura tal-bank biex tkun tiflaħ għall-wiċċ tal-granit fil-kcina. Wara li r-rikorrenti daħlu fil-fond huwa mar darbtejn jirranġa s-setting tal-bibien u sab xi viti taċ-ċappetti neqsin minkejja li kien ċert li kien rabathom kollha. Fir-rigward tar-rapport ippreżentat mir-rikorrenti jgħid li mir-ritratti esebiti jidher li r-rikorrenti bagħbas l-istruttura tal-bank tal-kċina billi qala' l-bieba minn postha biex jittenta juri xi gaps bejn il-wiċċ tal-grant u l-injam. Jgħid li fir-ritratt ma tidhirx il-flat bar tal-ħadid li għamel wara s-solid lipping tal-bank biex iżżomm il-biċċa rqiqa tal-granit li tkun quddiem is-sink. Jgħid ukoll li kieku l-granit kellu jinqasam ma kienx jinqasam minn żewġ postijiet fil-ġenb tiegħu peress li dan mhuwiex l-aktar post dgħajjef. Dan jindika li xi ħadd telgħa għarkuptejh fuq dik il-biċċa biex jilħaq xi ħaġa fit-tieqa li tinsab fuq is-sink. Jikkonferma li kull meta huwa mar fil-fond il-granit rah dejjem intatt.

**In kontro-eżami (fol 175 sa 187)** xehed li huwa kien jaf il-ħxuna tal-granit li kienet ser titpoġġa u għalhekk ikkakula l-flatbar skont il-granit. Il-flatbar saret qabel ma twaħħal il-wiċċ u mhux wara u kienet tinħall mill-viti minn ġewwa.

**L-intimat xehed fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020 (fol 112 sa 134)** li huwa prova jaqdi lir-rikorrenti peress li dawn kienu ħbieb tal-ġenituri tiegħu u kien anke lest jagħmel l-ispiża ta' €1,500 biex jagħmel id-drains u jdaħħal is-sistema three phase fil-fond. Meta waslu biex jiffirmaw l-iskrittura, ir-rikorrenti riedu wkoll l-użu tal-bejt kollu u pool. Jgħid li r-rikorrenti kien jgħedded li ma kienx ser jikri. L-intimat kien ikkonsulta mal-Perit li nfurmah li l-binja ma kientx tiflaħ għal pool. Ir-rikorrenti beda jinsisti wkoll li jkollu stainless steel sink minkejja li l-fond kien ser jinkera unfurnished u r-rikorrenti kellom igibu l-ghamara taghom f'container. Peress li l-container bl-għamara tar-rikorrenti kien għadu ma wasalx Malta ir-rikorrenti talbuh sodda, saqqu imħadded, gwardarobba imwejjed, siġġijiet, cupboard u washing machine u hu aċċetta.

Wara li r-rikorrenti daħlu fil-fond talbuh iżid id-dawl fil-kċina u fuq il-bejt u bdew jilmentaw dwar l-aċċess biex l-intimat jitla fuq il-bejt peress li kien għadu qiegħed ilesti l-appartamenti l-oħra. Darb' oħra ir-rikorrenti kien ċempillu jgħidlu li kien hemm it-toilets imċaqalqin. Din il-problema ma ġietx riskontrata fil-bqija tal-blokka fejn il-toilets ġew installati kollha mill-istess persuna. Ir-rikorrenti kien talbu li ssir plakka fil-kamra tal-banju, kien jilmenta li kien hemm viti neqsin fil-cupboard. Ir-rikorrenti kien infurmah li meta jkun hemm tali nuqqasijiet is-sid jagħti xahar kera b'xejn. Ir-rikorrenti kien bagħtlu email twila jilmenta miegħu u meta kienu ltaqgħu biex isolvu l-kwistjoni informa lill-intimat li ma riedx ikompli jgħix fil-fond imma fl-istess ħin riedu jibqgħu jgħixu r-Rabat izda darba talbu parir jekk ghandux imur jikri lejn tas-Sliema. L-intimat offrielhom li jibqgħu jgħixu fil-fond sal-aħħar ta' Lulju b'xejn sakemm ma jsibu fond ieħor inkluż bil-car space.

Fir-rigward tal-granit jgħid li meta ffirmaw l-iskrittura biex ir-rikorrenti jitilqu mill-fond, din ġiet iffirmata fejn il-bieb u l-intimat ma daħalx ġewwa. Wara li ġiet iffirmata r-rikorrenti nfurmah li l-wiċċ tal-granit kien imkisser. Jgħid li fejn hemm il-cooker hemm l-istess ħadma u din hijiex miksura. L-intimat infurmah li kien ser iġib stima biex jiġi rranġat. L-intimati ħarġu fis-26 ta' Lulju 2018 u talbuh lura d-deposit. Mid-depożitu l-intimat naqqas il-konsum tad-dawl u l-ilma u anke l-ammont biex issir biċċa sħiħa tal-granit peress li kieku kellha titbiddel il-biċċa mkissra ma kienetx ser taqbel mal-bqija. Dan ġie jiswa €684. Il-bilanċ tad-depożitu rimanenti għaddihom b'*bank draft* lir-rikorrenti li ma sarrfuhx u minflok iddepożitawh il-Qorti (Dok S3 fol 36 – 39). **In kontro-eżami (fol 208 sa 218)** żied jgħid li inventarju qatt ma setgħa jsir għaliex il-fond ingħata vojt għajr għal għamara li ma tinqalax. L-affarijiet mobbli jew li jinqalghu kienu tar-rikorrenti. rigward il-granit jghid li huwa ma setax jirrispondi billi huwa ma jafx ix-xoghol ta' mastrudaxxa u kien ghalhekk li inkariga lill-Saviour Mizzi. Jikkonferma li meta dahlu l-atturi fil-fond dan kien lest minn kollox.

***IKKUNSIDRA***

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħlasijiet segwenti:-

1. €1,137.63 rappreżentanti bilanċ tad-depożitu oriġinali;
2. €7,600 rappreżentanti d'diskrepanza bejn il-kirja li kienet titħallas għall-fond tal-intimat u l-kirja tas-Swieqi mill-15 t Lulju 2018 sal-31 ta' April 2019;
3. €170 trasferiment tas-servizz tat-telefon;
4. €1,298 agency fees.

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-kirja ġiet itterminata qabel il-perjodu tagħha permezz tal-iskrittura a fol 18 li tgħid:-

> *We, the undersigned Mr Emanuel Ciantar and Mr Martin Suenson hereby agree as follows.*
>
> *Since Mr Emanuel Ciantar wishes to terminate the lease agreement for the 4th floor of Le Jardin, 4 Triq Kanonku G. Gatt Said, RBT2101, Rabat Malta before the normal expiry on the 30/04/2019 and **since Mr Martin Suenson agrees to this**, the parties agrees as follows:*
>
> ***The lease will be terminated prematurely by mutual agreement** and Mr Martin Suenson will vacate the premises no later than 30/07/2018 and hand over all keys after a joint inspection of the premises.*
>
> *No rent will be due for the month of July.*
>
> *The parties will read the water meter and electricity meters when the premises are vacated and Mr Martin Suenson will pay for the electricity and water consumed since the meter reading at the beginning of the occupancy. The amount due will be deducted from the deposit of €1300 before restitution of the deposit which will be within fifteen days.*

Ir-rikorrenti jikkontendu li kien l-intimat li ttermina l-kirja b'mod prematur. Il-Bord ma jaqbilx ma dan. Minn din l-iskrittura jirriżulta ċar li t-terminazzjoni filwaqt li kienet oriġinarjament mitluba mill-intimat saret bi qbil bejn il-partijiet u b'mod bilaterali tant li fl-iskrittura stess jingħad li l-kirja qed tiġi tterminata "*by mutual agreement*". Imbagħad fi skrittura oħra datata 28 ta' Lulju 2018 (fol 23) il-partijiet jgħidu li "*On this day 28/07/18 **we the undersigned Emanuel Ciantar and Martin Suenson have terminated the lease** of Le Jardin, 4 Triq Kanonku G. Gatt Said, Rabat 4th floor*".

Anke jekk il-Bord kellu jħares lejn ir-raġuni wara t-terminazzjoni, l-aġir tal-intimat xorta waħda ma jwassalx għall-konklużjoni li dan kien il-konsegwenza tat-terminazzjoni. Ai termini tal-Art. 1556 tal-Kap. 16 ir-rikorrenti kienu obbligati jagħmlu t-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk strutturali. Iżda f'dan il-każ jidher li dawn it-tiswijiet saru kollha mill-intimat u skond il-Ligi dan xorta ma jghatix lis-sid id-dritt ta' azzjoni ghat-

temm tal-kirja. Mix-xhieda ta' Deo Cacciattolo u Saviour Mizzi jirriżulta li meta kien hemm xi problema fil-fond bħal pereżempju nuqqas ta' dawl, tibdil ta' plakka, tiswijiet fit-*toilet* jew setting ta' bibien tal-kċina, l-intimat dejjem ra kif għamel sabiex jirranġa u saħansitra għaddha n-numru tat-telefon ta' Deo Cacciattolo lir-rikorrenti sabiex jekk ikollhom xi problema jikkomunikaw dirett miegħu u jkunu moqdija mill-aħjar, b'dan li l-ħlas kien dejjem a karigu tal-intimat. Mill-provi prodotti jirriżulta li anke qabel ma bdiet il-kirja l-intimat ipprova jissodisfa l-esiġenzi tar-rikorrenti għajr li baqa' ma pprovdix is-sink mitlub iżda nkorra spejjeż ulterjuri ta' €1,500 ghad-drains u 3 phase u pprovda għamara lir-rikorrenti anke meta dan ma kienx mistenni minnu. Mill-email tat-18 ta' Ġunju 2018 (fol 76-77) jidher anke li meta bdew jinqalgħu l-intoppi, l-intimat ipprova anke jasal mar-rikorrenti u meta ġiet itterminata l-kirja saħansitra ħallihom jgħixu fil-fond għal xahar b'xejn inkluż bl-użu tal-garage.

L-aġir tal-intimat tul il-kirja flimkien mad-diċitura wżata fl-iskritturi ta' terminazzjoni tal-kirja (Dok A – fol 18) u tal-konsenja tac-cwievet (Dok B – fol 19) iwassal lill-Bord jikkonkludi li t-terminazzjoni tal-kirja ma saritx unilateralment mill-intimat jew minħabba l-aġir tiegħu izda bi ftehim bilaterali bejn il-partijiet. Fatt ieħor li jwassal għal din il-konklużjoni hija wkoll l-iskrittura a fol 80 li permezz tagħha r-rikorrenti krew il-fond fis-Swieqi. Din l-iskrittura hija datata 25 ta' Ġunju 2018 ċjoe tlett (3) ijiem biss wara li l-partijiet iffirmaw l-iskrittura tat-terminazzjoni. Huwa dubjuż kif ir-rikorrenti sabu residenza alternattiva daqshekk malajr bl-esiġenzi li kellhom. Ghalhekk huwa aktar verosimili li r-rikorrenti riedu jitilqu mill-fond mikri lilhom u kellhom dan il-ħsieb qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura tat-terminazzjoni. Dan ukoll iwassal għall-konklużjoni li t-terminazzjoni saret bi qbil bejn il-partijiet.

Ġja la darba l-kirja ntemmet bilateralment, ir-rikorrenti ma għandhomx jiġu akkordati d-danni mitluba konsistenti fid-diskrepanza bejn il-kirja li kienet titħallas għall-fond tal-intimat u l-kirja l-gdida li dahlu fiha tas-Swieqi sal-31 ta' April 2019, €170 trasferiment tas-servizzi tat-telefon u €1,298 agency fees.

Anke li kieku l-Bord kellu jsib lill-intimat responsabbli għat-terminazzjoni tal-kirja xorta waħda l-azzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-imsemmija danni kienet tfalli. Ir-rikorrenti kellhom fuqhom l-oneru tal-prova li huma effettivament soffrew id-danni allegati minnhom u jagħtu prova dwarhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Trevor Grech vs Lawrence Agius** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-15 ta' Ġunju 2023 **(Rik. Nru. 1030/13/1 GM)** ingħad:-

> *14. Dak li però huwa importanti li wieħed iżomm f'moħħu huwa: li kemm l-oneru tal-prova tal-ħtija, kif ukoll il-piż tal-prova tad-danni huma mixħuta fuq min ikun qiegħed jitlob li jiġi mħallas għad-danni (ara Avv. Louis Bianchi nomine v. George Spiteri deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-14 ta' Lulju, 2004).*
>
> …

*19. Ir-riga li wieħed għandu juża' fil-likwidazzjoni tad-danni għandha tkun marbuta biss mat-telf imġarrab bħala riżultat naturali tad-danni li jkun ġie lilu magħmul (ara Joseph Grech et v. Noel Cassar deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Ottubru, 2006). L-attur għalhekk ma jistax ineħħi minn fuqu l-obbligu tal-prova tal-likwidazzjoni tad-danni, billi jappella għas-sens ta' ħniena jew dehen arbitrali tal-ġudikant mingħajr ma jagħti ħjiel ta' prova ta' dak li jitlob.*

Filwaqt li r-rikorrenti kkwantifikaw id-danni allegati minnhom kellhom fuqhom l-oneru tal-prova li jippruvaw l-ammonti reklamati u li dawn kienu marbuta mat-telf imġarrab bħala riżultat naturali tad-danni magħmulha lihom. In kwantu għall-kirja tal-appartament fis-Swieqi ghalkemm ġiet esebita kopja tal-iskrittura datata 25 ta' Lulju 2018 (fol 80) iżda r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw il-prova li effettivament ħallsu l-kirjiet lil Paul Galea sabiex jippruvaw id-danni minnhom reklamati rappreżentanti d-differenza bejn il-kirjiet. Ukoll filwaqt li Alexia Hathout ikkonfermat l-iskrittura li saret fir-rigward tal-appartament tas-Swieqi, din ix-xhieda xorta waħda ma titfax dawl fuq il-ħlasijiet inkluz dwar l-agency fee. Ir-rikorrenti naqsu wkoll milli jipproduċu prova tal-ħlas ta' €170 li jgħidu li nkorrew fir-rigward tas-servizzi imħallsa lis-soċjeta' Go plc.

Fir-rigward tal-bilanċ tad-depożitu, ai termini tal-iskrittura ta' terminazzjoni hemm qbil li minn dan l-ammont kellu jitnaqqas il-konsum ta' dawl u ilma u b'hekk fadal bilanċ ta' €1,137.63. Minn dan l-ammont l-intimat naqqas is-somma ta' €684 rappreżentanti ħsarat fil-wiċċ tal-granit tal-kċina. Fix-xhieda tiegħu r-rikorrenti jgħid li nduna biss li dan kien maqsum ġurnata qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura tat-terminazzjoni u jista jkun li dan kien miksur meta daħlu. Il-Bord diffiċli jemmen il-verżjoni tar-rikorrenti li l-wiċċ kien diġa miksur meta r-rikorrenti daħlu jgħixu fl-appartament u dan fid-dawl tal-karattru tar-rikorrenti li għal kull nuqqas żgħir kien minnufih jilmenta mal-intimat. Dan għandu jiġi kkunsidrat fid-dawl tal-fatt li l-ħsara tinsab fuq wiċċ tal-grant tal-kċina li tiġi quddiem is-sink – post użat b'mod frekwenti ħafna – u ghalhekk jagħmilha mpossibbli li wieħed ma jindunax li l-wiċċ huwa maqsum. Inoltre r-rikorrenti ressaq dan l-ilment biss wara li ġiet itterminata l-kirja. Dawn il-fatti jwasslu għall-konklużjoni li l-ħsara fil-wiċċ saret mir-rikorrenti fiż-żmien li kienu qegħdin jirrisjedu fil-fond.

Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-ħsara saret għaliex il-wiċċ ma kienx installat skont is-sengħa u l-arti. In sostenn ta' dan ippreżentaw parir maħruġ mit-Technical University of Denmark flimkien ma' rapport (fol 87 et seq). Il-Bord jinnota li l-parir esebit jitkellem fuq irħam filwaqt li r-rapport innifsu juri li hemm differenza bejn granit u irham. Il-wicc in meritu kien tal-granit mhux irham. Inoltre r-rapport ma ġiex ikkonfermat bil-ġurament u jitkellem fuq bażi ta' probabilitajiet ta' x'setgħa ġara fosthom li ma kienx hemm support taħt il-granit (fol 88). Mill-banda l-oħra Saviour Mizzi, l-mastrudaxxa li ħadem il-kċina, xehed li huwa kien jaf il-ħxuna tal-granit li kienet ser titpoġġa u installa *flat bar* taħt fejn kien ġej il-granit li kienet teħel bil-viti minn ġewwa tal-bank sabiex tagħti aktar saħħa l-granit. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ndunaw bil-ħsara fil-21 ta' Ġunju 2018 ċjoe ġurnata qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura tat-terminazzjoni. Li kieku l-

irħama ma kienetx impoġġija skont is-sengħa u l-arti skont ma' jgħid il-parir u r-rapport esebit mir-rikorrenti wieħed jistenna li kienet tinqasam ma' l-ewwel ftit użu u mhux madwar xahar u nofs wara li r-rikorrenti daħlu fil-fond u kumbinazzjoni kienu waslu biex jitilqu. Ix-xhieda tar-rikorrenti li l-granit inqasmet ġurnata qabel ġiet iffirmata t-terminazzjoni tal-kirja m'hiex verosimili.

Għaldaqstant mill-bilanċ tad-depożitu dovut lir-rikorrenti għandu jonqos ukoll ammont rappreżentanti ħsarat fil-wiċċ tal-granit u dan skond l-iskrittura ta' lokazzjoni tas-26 ta' Marzu 2018 fejn fi klawsola 7 huwa prospettat li mid-depożitu jitnaqqsu "*the repair of damages beyond fair wear and tear*". In kwantu għall-ammont tal-hsara, l-intimat jgħid li t-tibdil tal-wiċċ swieh xi €684 (fol 132). Kemm ir-rapport esebit mir-rikorrenti u l-intimat jaqblu li l-granit tal-kċina ma jistax jiġi riparat iżda jrid jiġi mibdul. L-intimat naqas milli jippreżenta provi sabiex jissostanzja l-ammont ta' hsarat li huwa qiegħed jgħid li nkorra. Hekk kif ingħad fis-sentenza **George Scerri vs Peter Redman noe (Citaz. Nru. 1028/1986/1 PS)** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Gunju 2003:

> *Kif inhu ormai konswet fejn il-mezzi probatorji ma jwasslux bi precizjoni ghad-determinazzjoni ta' l-ammont reklamat jew pretiz, il-Qorti ser taddotta invece ir-regola ta' l-arbitrio boni viri fejn l-ammont jigi stabbilit ex aequo et bono mill-gudikant;*

Applikat dan l-insenjament ghal kaz *de quo*, tenut kont tal-kobor tal-kċina hekk kif tidher mir-ritratti esebiti u t-tqattih li hemm bżonn sabiex jiġi nstallat is-sink, fiċ-ċirkostanzi l-Bord qiegħed *arbitrio boni viri* jillikwida d-danni sofferti mill-intimat fl-ammont ta' €500. Meta din is-somma titnaqqas mill-bilanċ tad-depożitu ta' €1,137.63, l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa ta' €637.63.

## III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat billi:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat għandu jirrifondi lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija sebgħa u tletin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€637.63) bħala bilanċ tad-depożitu oriġinali mħallas lill-intimat fuq il-kuntratt ta' kiri anness mar-rikors promotur.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jilqa' in parte r-raba' talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija sebgħa u tletin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€637.63)

bħala bilanċ tad-depożitu oriġinali mħallas lill-intimat fuq il-kuntratt ta' kiri anness mar-rikors promotur bl-imgħax millum.

5. Jiċħad il-ħames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**
**Maġistrat**

**Caroline Perrett**
**Deputat Reġistratur**

**14 ta' Lulju 2023**