QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Marzu, 2017

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 1168/2014

Setra Trading Limited

vs

Joseph Briffa, Tarcisio Briffa u Maria Concetta Doneo

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tat-22 ta' Dicembru, 2014 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Gunju 2012, il-konvenuti krew lill-attrici accettanti, li min-naha l-ohra kriet minghand il-konvenuti, il-porzjon ta' art delineat bir-roza fil-pjanta annessa mal-istess skrittura u mmarkata bl-ittra 'A', fi Triq Filippu Farrugia, fiz-Zurrieq, u dan ghall-perjodu ta' ghaxar snin, b'effett mill-15 ta' Awwissu 2012, u bl-iskop li l-istess art tintuza bhala parkegg u xejn aktar, u dan versu l-kera ta' €8,000 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

2. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond urban kummercjali.

3. Illi l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-12 ta' Gunju tas-sena 2012 hija nulla u minghajr ebda effett fil-ligi, stante li ma giex osservat dak li jrid l-artikolu 1531A(1)(d) tal-Kodici Civili.

4. Illi l-attrici nkorriet diversi spejjez sabiex twettaq benefikati fil-fond in kwistjoni, ghal liema spejjez hija ghandha dritt tithallas minghand il-konvenuti bhala sidien ta' dak il-fond.

5. Illi wkoll, minhabba n-nullita tal-kirja, l-attrici nkorriet ukoll danni konsistenti fi hlas indebitu ta' kera u spejjez ohrajn, kif jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni tal-ammonti spettanti lill-attrici b'konsegwenza tan-nullita tal-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni, dawn baqghu inadempjenti.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

8. Illi Jean Paul Cassar, debitament awtorizzat jirrapprezenta lill-attrici fi proceduri gudizzjarji, jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-attrici umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(1) tiddeciedi u tiddikjara li l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata mill-kontendenti u datata 12 ta' Gunju 2012 hija nulla u minghajr effett;

(2) tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati jhallsu lill-attrici il-valur tal-benefikati minnha maghmula fil-fond oggett tal-iskrittura tat-12 ta' Gunju 2012, kif ukoll li l-istess konvenuti hurna solidalment obbligati jhallsu lill-attrici l-kera minnha mhallsa u d-danni minnha sofferti;

(3) tillikwida l-valur tal-benefikati mwettqa mill-attrici fil-fond tal-konvenuti, kif ukoll il-kera mhallsa mill-attrici lill-konvenuti u d-danni sofferti mill-attrici, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

(4) tikkundanna lill-konvenuti biex solidalment bejniethom ihallsu l-ammonti likwidati minnha lill-attrici,
u dan previa kull provvediment iehor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3224/2014 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat kontestwalment, u bl-imghax legali kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Mhux minnu li l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata rnill-kontendenti datata 12 ta' Gunju 2012 hija nulla u minghajr effett.

3. Lanqas huwa minnu li l-eccepjenti huma debituri tas-socjeta attrici, ghall-prezz ta' benefikati jew ghal xi rifuzjoni ta' kera; ghall-kuntrarju, is-socjeta attrici hija debitrici tal-esponenti f'somom ingenti rapprezentanti arretrati ta' kera, liema pretensjoni tifforma l-mertu ta' kawza pendenti quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet Joseph Briffa et vs Setra Trading Limited (Rik. Gur. Nru. 658/2014).

4. Is-socjeta attrici ilha tiddetjeni, tgawdi u taghmel uzu, mill-porzjoni art fi Triq Filippu Farrugia, Zurrieq, minn meta l-esponenti ghaddewhielha b'kiri skond l-iskrittura tat-12 ta' Gunju 2012, u ghadha taghmel dan sal-lum, minghajr pero ma thallas il-kera dovuta minnha skond l-istess skrittura.

5. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, dawn il-proceduri huma tentattiv abbuziv min-naha taghha biex ittawwal iz-zmien li fih tibqa' tgawdi l-proprjeta tal-esponenti mikrija lilhom, minghajr ma thallas il-korrispettiv dovut.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel talba attrici cioe illi l-iskrittura ta' kera datata 12 ta' Gunju 2012 bejn il-partijiet hi nulla billi hemm nuqqas ta' osservazzjoni tad-dettami rikjesti bl-artikolu 1531A(1)(d) tal-Kap. 16.

Ikkunsidrat

Hu pacifiku bejn il-partijiet illi s-socjeta attrici kriet minghand il-konvenuti prozjon art fi Triq Filippu Farrugia fiz-Zurrieq ghal ghaxar snin b'effett mill-15 ta' Awwissu 2012 bl-iskop li tintuza bhala parkegg bil-kera pattwita ta' €8,000 fis-sena pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem. L-ewwel tlett snin huma di fermo bid-dritt tal-inkwilin li wara l-ewwel tlett snin jista' jittermina l-kirja bi preavviz ta' tlett xhur moghti lis-sid (fol. 6 tal-process).

Jirrizulta illi precedenti ghal din il-kawza, il-konvenuti odjerni istitwew kawza kontra s-socjeta attrici odjerna ghal hlas ta' arretrati tal-kera. Rilevanti ghal mertu ta' din il-kawza hu illi b'sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Marzu 2016 gie deciz illi l-kirja tas-sit kellha titqies bhala kirja ta' fond urban ghal skopijiet kummercjali u ghalhekk it-talba ghal gbir tal-kera kellha taqa' fil-qafas tal-artikolu 1525. Il-Qorti ghalhekk iddikjarat ruhha inkompetenti ratione materiae biex tisma dik il-kawza u ordnat l-atti jigi trasferiti lil-Bord li Jirregola l-Kera biex ikompli jisma dik il-kawza. Minn din is-sentenza ma sar ebda appell. Dik is-sentenza nghatat biss b'relazzjoni mal-eccezzjoni tal-gurisdizzjoni u xejn aktar.

Stabbilit ghalhekk illi l-kirja de quo taqa fil-parametri tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16, irid issa jigi indirizzat l-ilment tas-socjeta attrici illi tali ftehim ta' kera hu null ghax ma segwix ir-rekwiziti tal-artikolu 1531A tal-Kap. 16 li jghid hekk:

> (1) Ghar-rigward ta’ kirja ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali li jsiru wara l-1 ta’ Jannar, 2010, il-kuntratt ta’ kiri ghandu jkun bil-miktub u jistipula:
> (a) il-fond li ser jinkera;
> (b) l-uzu miftiehem;
> (ċ) iz-zmien li ghalih dak il-fond ikun ser jinkera;
> (d) jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif;
> (e) kif ukoll l-ammont ta’ kera u l-mod kif dan ghandu jithallas.
> (2) Fin-nuqqas ta’ wiehed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti essenzjali, il-kuntratt ikun null.
> (3) Il-kirja ta’ fond urban, dar ghall-abitazzjoni u fond kummercjali li ssir wara l-1 ta’ Jannar, 2010 ghandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta’ kera u bl-artikoli ta’ dan il-Kodici.

Il-Qorti tqis illi salv li l-iskrittura issir bil-miktub ma taghti ebda indikazzjoni dwar il-forma tal-kitba tar-rekwiziti msemmija ghall-validita tal-iskrittura.

Jidher pacifiku illi l-kirja tirrigwarda fond specifku kif deskritt fl-iskrittura ta’ kera u l-uzu hu specifikat. It-terminu tal-kirja hu pattwit ghal ghaxar snin, bl-ewwel tlett snin di fermo u sebgha di rispetto b’effett mill-15 ta’ Awwissu 2012 bil-fakolta lil inkwilin li jekk irid jittermina l-kirja qabel it-tmiem tal-kirja izda wara l-ewwel tlett snin di fermo, dan ghandu jaghti tlett xhur preavviz lis-sid. L-ammont ta’ kera hu wkoll stabbilit fil-kitba tal-kera. Ghalhekk is-subincizi (a) sa (e) eskluz is-subinciz (d) huma indikati kjarament fl-iskrittura. L-attur jikkontendi illi dak li jrendi l-ftehim null hu n-nuqqas tal-partijiet li jindikaw jekk il-kirja tistax tiggedded u kif.

Il-Qorti tqis illi la darba l-forma tal-kondizzjoni mhix indikata fil-ligi, il-partijiet ma humiex marbuta ma’ xi forma ad validatatem izda obbligati juru l-fehma taghhom fil-kitba. Il-Qorti tqis li dan sar mill-fatt innifsu li l-kirja hi stipulata ghal zmien ghaxar snin biss bla ebda fakolta ta’ proroga. Dan ifisser illi l-kirja ma tistax tiggedded. Del resto l-artikolu 1566 tal-Kodici Civili jghid illi l-kiri meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, jispicca ipso iure, minghajr ma hu mehtieg ghas-sid u l-inkwilin li jaghtu preavviz lil xulxin.

Hi l-fehma tal-Qorti illi l-partijiet hekk riedu la darba r-rabta kontrattwali bejniethom kienet ghal ghaxar snin u din l-intenzjoni ghandha tigi rispettata u enforzata in omagg ghal principju pacta sunt servanda.

Il-Qorti izzid ukoll illi ebda parti ma ghandha tipprova tehles minn obbligazzjoni assunta billi tipprova tallacja ruhha ma artikolu tal-ligi li apparti ma jmurx kontra l-intenzjoni cara tal-partijiet fil-kitba tal-ftehim, imur kontra l-principju tal-buona fede fil-kontrattazzjonijiet specjalment dawk kummercjali (art. 993 Kap. 16).

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-ewwel l-ewwel talba attrici, bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur