QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 2 ta’ Marzu 2018

Numru 22

Rikors numru 1168/14 MCH

Setra Trading Limited (C-54963)

v.

Joseph Briffa, Tarcisio Briffa u Maria Concetta Doneo

Il-Qorti:

Dan huwa appell minn sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta’ Marzu 2017 qed tigi riprodotta interament ghall-ahjar intendiment:

> “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 Ii l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata rnill-kontendenti datata 12 ta' Gunju 2012 hija nulla u minghajr effett.

“3. Lanqas huwa minnu Ii 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 Ii 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 talba attrici, bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici".

L-appell (wara li ntalab il-permess tal-Qorti skont l-Artikolu 231 tal-Kap. 12) sar kwindi mis-socjetà attrici li qed titlob ir-revoka tas-sentenza appellata u li allura qed titlob illi tigi akkolta t-talba relattiva taghha, fil-waqt li l-appellati qed jitolbu l-konferma tal-istess sentenza.

Aggravju

L-aggravju huwa essenzjalment wiehed u cioe` li l-ewwel Qorti ma interpretatx korrettament ir-rekwiziti mitluba mill-Artikolu 1531 (A) (1) (d) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu huwa msemmi naturalment fis-sentenza appellata.

L-appellanti taghmel enfasi fuq il-fatt li l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti ma ssemmix ir-rekwisit tas-subinciz 1 (d) u cioe` "jekk dan

il-kera jistax jiggedded u kif". L-appellanti taghmel ukoll enfasi fuq il-kumplament l-Artikolu 1531 (A) tal-Kodici li jghid ukoll li:

> "*(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.*
>
> "*(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi*".

Il-partijiet jaqblu, anke in vista ta' proceduri ohrajn li ghadhom pendenti bejniethom (kopja taghhom huma esebiti fil-process), li dan l-artikolu japplika ghall-kwistjoni u ghalhekk il-Qorti trid tara jekk in-nuqqas imsemmi mill-appellanti fir-rikors promotur iwassalx ghal nullità tal-istess skrittura. L-ewwel Qorti kkonkludiet li ghalkemm dan in-nuqqas huwa evidenti, ladarba huwa car li l-kirja kellha tintemm mal-gheluq tal-ghaxar snin, cahdet it-talba attrici.

Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti u hasbet fit-tul tasal ghall-istess konkluzjoni. L-istess kliem tal-ligi huwa indikattiv – l-iskrittura ghandha tghid "***jekk*** *dan il-kera jistax jiggedded u kif*". (sottolinear tal-Qorti). Fi kliem iehor, ghandha tghid kif ghandha tiggedded il-kera **jekk** effettivement il-kera tista' tigi mgedda. Jekk dan ma hux il-kaz ma hemmx bzonn li jigi dikjarat in-negattiv. Mill-kliem tal-iskrittura huwa evidenti li l-kirja ghandha tintemm wara ghaxar snin u l-partjiet anke ddistingwew bejn il-parti tal-kera li hija hekk imsejjha "di fermo" u l-parti imsejjha "di rispetto".

L-istess ligi tghid li l-kirja ghandha tkun ukoll irregolata mill-artikoli tal-Kodici; fost dawn l-Artikolu 1566 jghid illi:

> "*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure , mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin*".

Ghalhekk anke dan l-artikolu jindika li l-kirja tintemm b'effett tal-ligi (*ipso jure)* malli jaghlaq it-terminu taghha sia pure li hemm riferenza ghall-Artikolu 1531A, imma dan appuntu ghaliex jista' jaghti l-kaz li l-partijiet jiftehmu li l-kirja tiggedded, xi haga li f'dan il-kaz hu evidenti li ma saritx.

L-appellant jaghmel ukoll riferenza ghat-tielet skeda tal-Kodici Civili li tghid hekk:

> "*Kirjiet ta' fondi urbani/djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali.*
>
> "*Illum,*
>
> "*Bil-preżenti skrittura privata qed jidhru minn naħa l-waħda .... bin .... u .... neè.............................. imwieled .... u residenti.. dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ is-sid.*
>
> "*U min-naħa l-oħra .... bin .... u........................... neè .... imwieled ....u residenti .... dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ l-inkwilin.*
>
> "*U bis-saħħa ta' din l-iskrittura il-partijiet qegħdin jiftehmu dwar is-segwenti:*

> "*a. Is-sid qiegħed jagħti b'titolu ta' kera lill-inkwilin u bl-istess titolu ta' kera qed jaċċetta l-fond............................ .*
> *b. L-inkwilin jista juża l-fond mikri bħala ....*
> *ċ. Din il-kirja qed issir għal żmien .... li jibda għaddej mill-........................... .*
> *d. Il-partijiet jaqblu li din il-kera fi tmiemha ma tistax tiġġedded /tista' tiġġedded bis-segwenti mod:*
> *.. .*
> *e. Din il-kirja qed issir versu l-kera ta' ....li jitħallas kull .... bil-quddiem/b'lura*".

Huwa car li din l-iskeda giet inserita fil-Kodici Civili biex isservi ta' mudell ghall-mod kif ghandhom isiru skritturi ta' lokazzjoni minn dakinhar 'il quddiem. Imkien pero` fil-ligi ma hemm li jekk jigi mholli barra xi dettall minn dak kontenut **fl-iskeda**, il-kuntratt ikun null u ma jiswiex, naturalment jekk ma jkunx hemm nieqes xi element necessarju ghall-ezistenza ta' kuntratt in generali u tal-lokazzjoni b'mod partikolari, kif jistipula l-istess Kodici. Din l-iskeda giet infatti inserita fil-Kodici permezz tal-Att numru X tas-sena 2009 minghajr ebda riferenza ohra ghaliha fil-Kodici nnifsu.

Din il-Qorti zzid ukoll li kif anke ghamlet referenza s-sentenza appellata, bejn il-kontendenti hemm ukoll proceduri fl-ismijiet inversi fejn l-istess socjetà appellanti kienet eccepiet li l-Prim'Awla ma kellhiex kompetenza tisma' l-kawza ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ossija li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva biex jisma' materji konnessi ma' kirjiet. Din l-eccezzjoni giet milqugha mill-Prim'Awla permezz ta' sentenza moghtija fis-16 ta' Marzu 2016 (fol. 128) u l-kaz gie rimess lill-Bord imsemmi wara li ma sarx appell minn dik id-decizjoni

li allura tikkostitwixxi *res judicata* bejn il-partijiet. Il-Qorti msemmija kkonkludiet infatti illi "*Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis illi l-kirja hi ta' fond urban ghal skopijiet kummercjali u l-kwistjoni hi purament dwar gbir ta' arretrati ta' kera u kwindi taqa' filqafas tal-artikolu 1525*". Ghalhekk is-socjetà appellanti hija marbuta wkoll b'dik is-sentenza li kkonkludiet li **hemm** kirja ezistenti bejn il-partijiet u ghalhekk ma tistax f'kawza teccepixxi l-kompetenza minhabba li hemm kirja, u fl-ohra tghid li dik il-kirja ma tiswiex.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata interament, bl-ispejjez tal-appell ukoll a kariku tas-socjetà appellanti.

Tordna wkoll li l-atti jergghu jintbghatu quddiem l-ewwel Qorti biex jigu decizi t-talbiet l-ohra jekk ikun il-kaz.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb/rm