BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Oliver Mifsud detentur tal-karta tal-identita' numerata 43976M u martu Arlene Mifsud detentrici tal-karta tal-identita' numerata 91582M

vs

Clayton Farrugia detentur tal-karta tal-identita' numerata 525095M

Rikors Numru: 119/2016JD

Illum 26 ta' Settembru 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors guramentat[1] tar-rikorrenti pprezentat fid-29 ta' Novembru 2016 li permezz tieghu gie premess u ntalab :

1. Illi in forza ta' skrittura privata datata 20 ta' Gunju 2014, hawn annessa u markata Dokument 'A' , ir-rikorrenti kkoncedew a favur l-intimat, b'titolu ta' kera u taht il-pattijiet hemm stipulati, il-*garage* minghajr numru li ghandu n-numru erbgha u sebghin (74) jinsab fi Triq Nikol Baldacchino , Qormi.

2. Illi din il-kirja giet miftehma ghal perjodu ta' hames (5) snin dekoribbli mill-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbatax (2014) , bil-hames (5) snin ikunu *di fermo .*

3. Illi ai termini tal-paragrafu tnejn (2) tal-ftehim surriferit, gie maqbul u miftiehem li l-kera ghandha tkun ta' ghaxar ewro u hamsin centezmu (Ewro 10.50c), kull jum inkluz il- Hdud u festi u tithallas kull xahar bil- quddiem.

4. Illi mid -data tal-iffirmar tal-iskrittura datata 20 ta' Gunju 2014, l-intimat hallas biss ghall-perjodu li jkopri mil-1 ta' Lulju 2014 sa Settembru tas-sena 2014.

5. Illi permezz ta' ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 2015, ir-rikorrenti talbu lill- intimat sabiex ihallas il-kera dovuta billi kien moruz f'diversi skadenzi izda inutilment, u ghalhekk kellha issir din il-kawza- dokument anness u markat bhala dokument 'B'.

---

[1] Fol. 1 *et seq.*

6. Illi permezz ta' cedola ta' depozitu bin-numru 2556/14 (Dokument C) l-intimat iddepozita s-somma ta' Euro 325 flimkien mac-cwievet tal-fondi mikri u rrifjuta li jhallas dak minnu dovut.

7. Illi ghalhekk l-arretrati ta' kera dovuti sad-data tal-intavolar ta' dan ir-rikors, u cioe' minn Ottubru 2014 sa l-ahhar ta' Novembru 2016 jammontaw ghas-somma ta' tmint'elef tlett mija u hames Ewro u u hamsin centezmu (Ewro 8,305.50c).

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ghar-ragunijiet premessi dan l-Onorabbli Bord m'ghandux :

i. Jiddikjara illi l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta minn Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) sa' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), u b'riserva ghal ammonti li ghad jigu dovuti sakemm tintemm il-kirja ;

ii. Jiddikjara li l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' tmint'elef tlett mija u hames Ewro u hamsin centezmu (€8,305.50c)rapprezentanti l-hlas ta' kera ghall-perjodu ta' bejn l-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) u t-tletin (30) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) ;

iii Jikkundanna lill- intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti din is-somma ta' tmin'elef tlett mija u hames Ewro u hamsin centezmu (€8,305.50c).

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-istess ittra gudizzjarja, kontra l-intimat illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta Guramentata tal-intimat Clayton Farrugia[2] pprezentata fit-8 ta' Marzu 2017 li permezz taghha eccepixxa li:

---

[2] Fol. 23

1. Illi preliminarjament ikun eccepit li l-iskrittura privata datata 20 ta' Gunju 2014 hija irrita u nulla stante l-fatt li kif huwa indikat fil-kopja vera ezebita mar-rikors tar-rikorrenti, l-esponenti ma ffirmax dik l-iskrittura

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawza l-esponent kien kera il-garage minghand l-intimati bil-patt u l-kundizzjoni illi huwa jkun jista jzomm fih dghajsa propjeta' tieghu ta' circa ghoxrin pied;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost minkejja l-garanziji moghtija mill-intimati li l-istess dghajsa setghet tiddahhal f'dan il-garage, meta l-esponent, wara x-xhur tas-sajf gie biex itella l-istess dghajsa mill-bahar u jdahhalha f'dan il-garage, din id-dghajsa lanqas setghet tidhol mill-bieb principali tal-garage;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti kellu dritt li jittermina l-istess kirja u huwa kien mar sabiex jikkonsenja c-cwievet tal-garage lir-rikorrenti, izda dawn irrifjutaw li jaccettaw l-istess;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2556/2014 l-esponenti sabiex jezimi ruhu minn kull responsabilta huwa kien adixxa lill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati u taht l-awtorita' taghha ddepozita sett ta' tlett cwievet tal-marka FF tal-garage minghajr numru ufficjali, li ghandu n-numru ta' erbgha u sebghin (74) li jinsab fi Triq Nikol Baldacchino, Qormi, flimkien mas-somma ta' €325 li tavolta mir-rikorrenti wara li jhallu d-debita rcevuta;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez konta r-rikorrenti b'rizervi ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.

Ra l-atti u d-dokumenti pprezentati.
Sema' lix-xhieda mressqa quddiemu mill-partijiet.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub imressqa mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti qed jaghmlu ghall-hlas tas-somma ta' €8305.50 (tmint elef tlett mija u hames Ewo u hamsin centezmu) rapprezentanti kera allegatament dovuta lilhom minghand l-intimat fir-rigward tal-garaxx 74, Triq Nikol Baldacchino, Qormi, ghaz-zmien li ghadda bejn l-1 ta' Ottubru 2014 u l-ahhar ta' Novembru 2016, skond kuntratt ta' kiri datat 20 ta' Gunju 2014.

L-intimat jiddefendi ruhu kontra din it-talba billi jinsisti li dan il-garaxx kien krieh bl-iskop car u dikjarat li jdahhal fih dghajsa, li pero' rrizulta li ma kinetx tidhol mill-bieb tieghu, u ghalhekk l-istess garaxx ma kienx tajjeb ghall-iskop li ghalih inkera. Minhabba f'hekk, l-intimat kien mar jirritorna c-cwievet tal-garaxx lir-rikorrenti, li pero' rrifjutawhom u hu ghadda biex iddepozitahom, flimkien mas-somma ta' €325 (tlett mija u hamsa u ghoxrin Ewro) fir-Registru tal-Qorti kompetenti.[3] Inizjalment, l-intimat kien qed jeccepixxi wkoll li l-kirja ma tiswiex billi ma kienx hemm registrata l-firma tieghu fuq il-kopja tal-ftehim tal-kiri pprezentat mir-rikorrenti, pero' mill-provi mressqa u mis-sottomissjonijiet finali tal-intimat, jirrizulta car li din id-difiza twarrbet ghal kollox.

Mill-provi li ressqu l-partijiet, irrizulta li :

(i) Bi skrittura privatata datata 20 ta' Gunju 2014[4], ir-rikorrenti flimkien krew lill-intimat – li dakinhar kellu 19-il sena – il-garaxx 74, Triq Nikol Baldacchino, Qormi, fl-istat li kien jinsab dakinhar, ghal zmien 5 snin mill-1 ta' Lulju 2014, liema perjodu kien kollu kemm hu *di fermo*. Il-kera miftiehem kien ta' €10.50 kuljum u kellha tithallas kull xahar bil-quddiem. L-inkwilin obbliga ruhu li jmantni u jsewwi l-fond tul il-kirja, li ma jghaddix il-kirja jew il-fond lil-haddiehor, li jhallas ghas-servizzi provduti fil-garaxx.

(ii) Skond dan il-ftehim ta' kiri, *'L-inkwilin jintrabat u jobbliga ruhu li juza l-fond de quo ghall-iggaraxxjar tal-vetturi u dghajjes biss u ma jistax isir uzu kummercjali minn go fih'*.[5]

(iii) Mill-kopja awtentika ta' dan il-ftehim ezibita mir-rikorrenti, jidher li l-istess ftehim kien iffirmat mill-kontendenti kollha quddiem in-Nutar Patrizia Mallia.[6]

(iv) B'Cedola ta' Depozitu numru 2556/14, l-intimat iddepozita fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) c-cwievet tal-fond mikri lilu flimkien mas-somma ta' €325 rapprezentanti l-kera dovuti minnu sa dakinhar.[7]

---

[3] Ara sitt eccezzjoni tal-intimat, fol. 23
[4] Fol. 32 *et seq.*
[5] Ara klawsola 10 tal-ftehim ta' kiri, fol. 33
[6] B'differenza mal-kopja pprezentata mar-Rikors promotur, fol. 4 u 5
[7] Dok. C anness mar-Rikors promotur, fol. 7 sa 8

(v) B'ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 2015, ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimat biex ihallas l-arretrati tal-kera ghall-iskadenzi li ghalqu bejn l-1 ta' Ottubru 2014 u l-1 ta' Novembru 2015.[8]

F'dan il-kwadru ta' fatti, ir-rikorrent Oliver Mifsud xehed[9] li l-intimat hallas biss l-ewwel tlett skadenzi ta' kera, ghax-xhur minn Lulju sa Settembru 2014, u mbaghad ma hallasx aktar kera. Huwa kkonferma li l-intimat iddepozita c-cwievet tal-garaxx mikri lilu fir-Registru tal-Qorti kompetenti, pero' cahad li hu jew martu ggarantewlu li d-dghajsa li kellu l-istess intimat setghet tidhol fil-garaxx mikri lilu. Skond ir-rikorrent, lanqas biss kienu jafu x'opra al-bahar kellu. Ir-rikorrenti Arlene Mifsud ikkonfermat il-verzjoni tal-fatti moghtija minn zewgha.[10]

In kontroezami[11], **Oliver Mifsud** xehed li qabel kera l-garaxx lill-intimat, kien wahhal avviz mal-garaxx innifsu li dan kien ghall-bejgh, u mbaghad avvicinah l-intimat biex jikrih. L-ewwel darba kellmu l-intimat, u t-tieni darba l-intimat kien akkumpanjat ma' missieru. Skond ma qallu l-intimat, il-garaxx riedu ghall-karozza u ghad-dghajsa. Ir-rikorrent insista li l-intimat qatt ma qallu x'daqs jew x'tip ta' dghajsa kellu, li ried idahhal f'dan il-garaxx – anzi, skond ir-rikorrent, huwa offrielu quddiem missieru biex jipprova jdahhalha, pero' l-intimat irrifjuta. Ir-rikorrent iddikjara li l-garaxx huwa twil 65 pied. Skond ir-rikorrent, l-intimat lahaq dahhal tlett (3) karozzi fil-garaxx, li baqghu hemm sakemm inqala' d-dizgwid bejniethom. Ir-rikorrent jghid li kien anke mmodifika r-rampa ghall-uzu komdu tal-intimat, fil-prezenza tal-intimat u missieru.

Ir-rikorrenti **Arlene Mifsud**, in kontroezami[12], qalet li hi attendiet biss ghand in-Nutar biex iffirmat l-iskrittura ta' kiri, u li t-taghrif li ghandha dwar dak kollu li kien gara qabel mal-intimat saret tafu minn dak li rrakkuntalha zewgha.

Min-naha 'l ohra, l-intimat **Clayton Farrugia**[13] xehed li dan il-garaxx sar jaf bih minghand hu r-rikorrent, certu Leli, li kien jahdem mal-intimat. Qal li hu kien qed ifittex garaxx ghall-karozzi u d-dghajsa ta' 20 pied. Qal li r-rikorrent urieh il-garaxx u qallu li d-dghajsa tidhol. Pero' d-dghajsa r-rikorrent ma kienx raha ghaliex kienet tinsab fil-bahar. Aktar tard, l-intimat qal li lir-rikorrent kien qallu li d-dghajsa kien fiha 20 pied, u skond hu, ir-

[8] Dok. B anness mar-Rikors promotur, fol. 6
[9] Ara affidavit, fol. 31
[10] Ara affidavit, fol. 34
[11] Ara xiehda tas-27 ta' Gunju 2017, fol. 37 *et seq.*
[12] Ara xiehda, 27 ta' Gunju 2017, fol. 45 *et seq.*
[13] Ara xiehda, 26 ta' Settembru 2017, fol. 48 *et seq.*

rikorrent assigurah li kienet tidhol. Mill-bqija ma qallux kemm kienet wiesa', u lanqas kejluha.

L-intimat kompla jghid li l-ftehim ta' kiri ghamluh ghand Nutar mara, fil-presenza taz-zewg rikorrenti u hu wahdu. Dakinhar ir-rikorrent tah ic-cwievet tal-garaxx u hu beda jhallas il-kera. Hallas tlett skadenzi, imbaghad mar biex idahhal id-dghajsa fil-garaxx fil-presenza ta' missieru u terz, certu Gan Mari Cachia, pero' ma dahlitx ghax it-triq ma kinetx wiesa' bizzejjed. Skond l-intimat, meta gara dan, cempel lir-rikorrent u qallu b'kollox.

L-intimat iddikjara li la jaf jikteb u lanqas jaqra.

In kontroezami[14], l-intimat Clayton Farrugia iddikjara li lir-rikorrent qatt ma wrieh id-dghajsa qabel saret il-kirja, u lanqas urieh ritratti taghha. Qal ukoll li fil-garaxx effettivament pogga karozzi, u filfatt kien juzah ghal dak l-iskop. Ikkonferma wkoll li l-garaxx ta' magenb il-garaxx mikri jintuza ghall-iggaraxxjar ta' dghajsa ta' daqs paragunabbli ghal tieghu, u li t-triq hija wiesa' l-istess. L-intimat ikkorega ruhu dwar li qatt mar jara jekk id-dghajsa tieghu kinetx tidhol fil-garaxx.

Meta kompla jixhed in kontroezami[15], l-intimat qal li kien jattendi l-iskola tal-Handaq, u li llum jahdem mal-Maypole. Qal li ghandu seba' karozzi u dghajsa registrati f'ismu. Qal ukoll li, meta mar jiffirma l-ftehim ta' kiri mar-rikorrenti, kien akkumpanjat minn ommu li ma semmiet xejn dwar li seta' ma kienx kapaci biex jiffirma. L-intimat ikkonferma li kien fehem li mar ghand in-Nutar biex jikri l-garaxx minghand ir-rikorrenti, u kkonferma wkoll li filfatt fil-garaxx kien dahhal is-seba' (7) karozzi li kellu. Eventwalment, l-intimat ipprezenta kopja tal-kuntratt tax-xoghol tieghu, datat 16 ta' Awissu 2012, li fuqu tidher il-firma tieghu.[16]

In riezami[17], l-intimat xehed li wara dan kollu, id-dghajsa rega' dahhalha fil-garaxx fejn kien idahhalha qabel ma kera l-garaxx tar-rikorrenti.

L-intimat ressaq b'xhud tieghu lil missieru **Carmelo Farrugia**.[18] Huwa spjega li, meta gara dan kollu, ibnu kien ghadu zghir. Kif l-intimat qallu li sab garaxx, mar mieghu ghand ir-rikorrent biex jinnegozjalu l-kirja. Meta marru jaraw il-garaxx, talbu jirranga r-rampa u jaghmillu arlogg tad-dawl ghalih. Skond ix-xhud, il-kirja saret bil-patt li fil-Vitorja jdahhal id-dghajsa go fih, u li jekk ma tidholx iroddlu l-flus lura. Filfatt, gara li d-dghajsa

---

[14] Ara xiehda, 26 ta' Settembru 2017, fol. 54 *et seq.*
[15] Ara xiehda, 10 ta' Ottubru 2018, fol. 116 *et seq.*
[16] Fol. 146 et seq.
[17] Fol. 60 sa 61
[18] Ara xiehda, 26 ta' Settembru 2017, fol. 62 *et seq.*

b'xejn ma setghu idahhluha fil-garaxx. Qal b'kollox lir-rikorrent pero' dan ma riedx jaccetta li l-kiri jispicca, u billi t-tifel kellu paga zghira u ma setax jibqa' jhallas dik il-kera ghalxejn, kellimlu avukat u poggielu c-cwievet il-Qorti. Qal ukoll li lill-intimat jiehdu ghand psikjatra, u li l-intimat jiehu l-medicini. Huwa nsista li l-karozzi kellhom fejn jiggaraxxjawhom, u li dan il-garaxx rieduh ghad-dghajsa mhux ghall-karozzi. Meta d-dghajsa ma dahlitx, cemplu lir-rikorrent li ma marx jara, pero' talab li jhalluh idahhalha hu u huma ma accettawx.

In kontro-ezami[19], Carmelo Farrugia qal li qabel ibnu kera l-garaxx, hu u t-tifel marru jarawh xi seba' darbiet u lir-rikorrent dejjem qallu li kienu ser jikruh bil-patt li tidhol id-dghajsa fih. Qal li hu ilu ghomru u zmienu bl-ingenji, u jaf sewwa jimmanuvrahom, pero' gie f'dubju jekk id-dghajsa tidholx jew le. Pero' mbaghad qaghad fuq l-assikurazzjoni tar-rikorrent li kienet tidhol, bil-patt li jekk ma tidholx, kulhadd irodd kollox lura. Ix-xhud qal li xoghlu bil-*coach*. Ghall-ewwel appuntament li r-rikorrenti ffissaw man-Nutar ma setax jattendi, u talabhom jibdlu l-appuntament. Ma setax jattendi lanqas ghat-tieni wiehed, u mbaghad baghat lill-intimat wahdu. Skond ix-xhud, id-dghajsa li tiddahhal fil-garaxx ta' magenb il-garaxx tar-rikorrenti hija izghar minn tal-intimat, fuq ghajnejh, u bl-esperjenza li ghandu, madwar 18-il pied, mentri taghhom fiha 23 pied, b'karru twil. Ix-xhud qal li ma jafx kemm hi wiesa' t-triq, pero' nsista li ghalkemm hija usa' mid-dghajsa, ma kinetx wiesa' bizzejjed biex tippermetti l-manuvrar tad-dghajsa li kien mehtieg biex tiddahhal fil-garaxx tar-rikorrent.

L-intimat ressaq b'xhud tieghu lil **John Mary Cachia**.[20] Dan ix-xhud iddikjara li huwa jahdem bhala *electrician* tal-karozzi, u li lill-intimat u lil missieru jafhom bi klijenti tieghu. Huwa kkonferma li kien prezenti u assista biex id-dghajsa tiddahhal fil-garaxx tar-rikorrenti. Spjega li l-ewwel diffikulta' kienet li l-*'fin'* taz-*'z drive'* tad-dghajsa, fejn ikollha l-iskrun, beda jhokk mar-rampa tal-garaxx. Barra minn hekk ma setghux jidhlu sewwa, ghaliex it-triq ma tippermettix billi mhix wiesa' bizzejjed biex il-vettura bil-karru tigi centru mal-garaxx. Din il-manuvra ppruvawha erba' darbiet imma ghalxejn. Id-dghajsa tal-intimat twila 21 pied, u bil-karru u l-*platform* ta' wara fiha 25 pied. Minhabba li l-iskrun beda jhokk, ix-xhud kien issuggerixxa li jieqfu halli ma jaghmlux hsara. Lanqas ma setghet saret b'karozza izghar minhabba li l-manuvra tehtieg vettura li tkun tingrana fuq quddiem ukoll. Ix-xhud ma ftakarx jekk, wara dan, pruvawx icemplu lil xi hadd.

In kontroezami[21], Cachia qal li din ma kinetx l-ewwel darba li dahhlilhom dghajsa go garaxx lill-intimat u lil missieru. Kien hemm madwar hames okkazjonijiet b'kollox, dejjem

---

[19] Fol. 66 *et seq.*

[20] Ara xiehda, 18 ta' Jannar 2018, fol. 80 *et seq.*

[21] Fol. 83 *et seq.*

bl-istess dghajsa, pero' mhux fl-istess garaxx. Ix-xhud iccara li l-iskrun kien imtella' 'l fuq meta pprova jdahhal id-dghajsa fil-garaxx. Qal ukoll li setghet iddahlet b'*fork lifter*, u gieli jintuza dan l-apparat ghal dan l-iskop, pero' hu dan ma ppruvahx u ma jafx x'ghamel l-intimat fir-rigward. Huwa qabel li l-*fork lifter* jikkwartja fi spazju anqas. Skond ix-xhud, il-wisgha tad-dghajsa u tal-bieb tal-garaxx tar-rikorrenti huma kwazi l-istess.

Meta kompla jixhed in kontroezami[22], John Mary Cachia ma ftakarx kemm hu kbir il-garaxx, jekk kienx fih karozzi, imma nsista li kien fih rampa fuq barra ghalkemm ikkonceda li jinsab fil-livell tat-triq, kif filfatt jidher mir-ritratti ezibiti mill-intimat[23].

L-intimat ipprezenta wkoll certifikazzjoni medika dwar il-kundizzjoni psikjatrika tieghu, redatt mill-psikjatra Dr Ethel Felice.[24] Skond din ic-certifikazzjoni, l-intimat isofri minn *severe obsessive compulsive disorder* u kellu wkoll diffikultajiet biex jitghallem. Minhabba f'dawn il-kundizzjonijiet, u billi l-kuri li rcieva ma kinux effettivi ghaoih, ghandu kapacita' mnaqqsa li jiehu d-decizjonijiet korretti ghalih, billi mhux kapaci jifhem il-konsegwenzi tad-decizjonijiet tieghu. M'ghandux il-kapacita' jifhem dak li jkun qed jiffirma ghalih.

Meta xehdet **Dr. Ethel Felice**[25], hija qalet li ilha ssegwi lill-intimat mis-sena 2015 wara li kien isegwih psikjatra iehor. Fi kliem semplici, hija spjegat li l-intimat tressaq quddiemha jbati minn fissazzjonijiet u thewdin, u li ma tantx kien jirrispondi ghall-kuri li tatu. Qalet li kienet tarah fil-Health Centre tal-Hal-Qormi, fejn ikun ikun akkumpanjat minn ommu, u li baqghet tarah sas-sena 2017. Pero' fl-ebda mument ma ccertifikat li kellu jigi inabilitat jew interdett.

Meta kompliet tixhed Dr. Felice[26], hija spjegat li l-intimat kien ilu taht kura psikjatrika mindu kellu 6 snin u nofs. Gie certifikat li kellu *learning disability* ghaliex instablu IQ ta' 55. Barra minn hekk, kellu mgieba agressiva kemm fl-iskola u anke d-dar u kellu wkoll marda mentali severa (*Obsessive Compulsive Disorder*). Hija segwietu professjonalment sa Novembru 2017. In kontroezami, Dr. Felice ddikjarat li ma kinetx f'qaghda tghid jekk l-intimat kienx kapaci jikkuntratta jew le. In succint, hija ddikjarat li ma ezaminatux qabel iffirma dan il-kuntratt ta' kiri, pero' c-cans li ma kienx qed jifhem huwa gholi ghalkemm ma setghetx teskludi li filfatt kien qed jifhem ghalxhiex kien qed jiffirma. Fil-fehma taghha, l-intimat ma kienx kapaci jiffirmah dan il-ftehim ta' kiri ghaliex, milli tafu professjonalment, aktar iva milli le ma kienx qed jifhem il-konsegwenzi tal-agir tieghu.

---

[22] Ara xiehda, 22 ta' Marzu 2018, fol. 89 *et seq.*
[23] Fol. 96 sa 102
[24] Fol. 103
[25] Ara xiehda, 10 ta' Ottubru 2018, fol. 109 *et seq.*
[26] Ara xiehda, 21.11.2018, fol. 125 *et seq.*

Ikkunsidra wkoll li :

Ir-rikorrenti ippruvaw ir-relazzjoni lokatizja li kellhom mal-intimat dwar il-garaxx 74, Triq Nikol Baldacchino, Qormi. Il-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja jirrizultaw mill-iskrittura datata 20 ta' Gunju 2014.

Min-naha tieghu, l-intimat jippretendi li l-kirja saret bil-kundizzjoni li huwa jkun jista' jiggaraxxja fil-lok mikri d-dghajsa tieghu, u li ladarba ma rnexxielux jaghmel dan, allura kellu kull dritt li jxolji l-kirja, ihallas il-kera dovut ghaz-zmien li lahaq ghadda sad-data tax-xoljiment u jehles minn kull obbligu ta' hlasijiet ulterjuri.

Qabel jikkunsidra din id-difiza mressqa mill-intimat, il-Bord ihoss li ghandu jikkummenta li ma tressqet l-ebda difiza, u lanqas giet intavolata xi kontrotalba, dwar in-nuqqas ta' validita' tal-ftehim tal-kiri minhabba l-inkapacita' tal-intimat li jikkuntratta. Il-Bord qed jaghmel dan il-kumment minhabba filli l-intimat ressaq provi estensivi dwar il-kundizzjoni mentali tieghu, sa minn mindu kien zghir, u kif din timpingi fuq il-kapacita' kuntrattwali tieghu b'mod li timpedih milli jifhem il-portata tal-obbligi li jassumi, u milli jaghmel apprezzament xieraq tal-konsegwenzi taghhom. Hija gurisprudenza kostanti tal-qrati taghna li l-kompetenza ta' dan il-Bord, bhall-qrati ordinarji, hija cirkoskritta mit-termini tal-att promotur, u tad-difizi sollevati mill-intimat kontra t-talbiet tar-rikorrenti.[27] F'dan il-kaz, ma tressqet ebda difiza, jew kontrotalba, b'attakk tal-validita' tal-ftehim ta' kiri li kien iffirmat mill-kontendenti, u ghalhekk il-provi kollha li tressqu f'dak ir-rigward huma strettament irrilevanti ghall-mertu u l-ezitu f'din il-kawza.

Mill-bqija, wara li qies il-provi kollha mressqa quddiemu, u partikolarment il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li l-kontendenti qablu fuqhom meta kkuntrattaw il-kirja mertu ta' din il-kawza, il-Bord huwa tal-fehma li d-difizi mressqa mill-intimat ma jezonerawhx mill-obbligu li kellu li jkompli bil-kirja ghaz-zmien kollu miftiehem, u li jhallas il-kera shih dovut ghall-istess zmien. Il-Bord wasal ghal din il-konkluzzjoni wara li qies is-segwenti :

(i) l-iskop tal-kirja kien l-iggaraxxjar ta' vetturi u dghajsa, u ma hemm ebda kundizzjoni rizoluttiva fil-ftehim tal-kiri ghall-kaz li d-dghajsa ma tkunx tista' tiddahhal fil-garaxx ;

(ii) l-intimat uza l-garaxx ghall-iskop li ghalih krieh, cioe biex dahhal fih id-diversi vetturi tieghu, pero' mbaghad ma rnexxielux idahhal id-dghajsa ;

---

[27] Ara pronunzjament ricenti fuq dan il-punt fis-**sentenza Nutar Dottor Joanne Lia et vs Joseph Spiteri et**, Appell, 28.6.2019

(iii) il-Bord mhuwiex konvint li ma kienx hemm mod kif id-dghajsa filfatt tidhol fil-garaxx. Anzi, mix-xiehda tat-terz li assista fl-operazzjoni, irrizulta li kien hemm metodu kemmxejn aktar prattiku u effettiv kif id-dghajsa setghet tiddahhal fil-garaxx, bil-mezz ta' *forklifter*, li pero' qatt ma gie tentat ;

(iv) in-negozjati ghall-kiri ta' dan il-garaxx m'ghamilhomx l-intimat, imma ghamilhom missieru li ddikjara aktar minn darba li huwa tas-sengha f'dan il-qasam u li jaf jikkalkula l-qisien u l-manuvri anke fuq ghajnejh. Il-missier iddikjara wkoll li, qabel saret il-kirja, mar fil-garaxx xi seba' darbiet, sakemm ir-rikorrent kien qed jirranga r-rampa, u zgur li ma kellu ebda raguni ghalxhiex ma jaccertax ruhu, fl-interess ta' ibnu lil min kien qed jassisti f'dawn in-negozjati, u ben konxju mis-sitwazzjoni tal-istess ibnu, mill-fatt li d-dghajsa setghet filfatt tiddahhal bil-mezz kif xtaq hu f'dan il-garaxx. Kif ikkonfermat ricentement il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[28], *'l-imprudenza u l-leggerezza tal-kontraenti mhumiex raguni ghat-thassir ta` kuntratt. … mhux kwalsiasi ingann ta` kontraent wiehed ghad-dannu ta` l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi. Jkun tassew facli f`kazijiet fejn ix-xerrej jikkomporta ruhu b`mod legger li kieku kellu jigi accettat illi bl-iskuza ta` l-allegata mala fede da parte ta` wiehed mill-kontraenti, il-kontraent l-iehor japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkjuz.'*[29]

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, u jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement jikkundanna lill-intimat ihallas lill-atturi s-somma mitluba ta' tmint elef tlett mija u hames Ewro u hamsin centezmu (€8305.50), bl-ispejjez u bl-imghax kif mitluba fl-att promotur.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

---

[28] **Avukat Dottor Robert Zammit vs Costantino Abela et**, Prim'Awla, 30.5.2019 (pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell)
[29] **Anthony Piscopo vs Charles Filletti**, Prim'Awla, 16.6.2013

Cora Azzopardi

Deputat Registratur