



**QORTI ĊIVILI  
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 119/2016/1 LM

**Oliver Mifsud (K.I. numru 43976(M)) u  
Arlene Mifsud (K.I. numru 91582(M))  
(l-appellati)**

**vs.**

**Clayton Farrugia (K.I. numru 525095(M))  
(l-appellant)**

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mill-appellant **Clayton Farrugia** mis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2019 [is-sentenza appellata], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li permezz tagħha ddeċieda billi

ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa minnu u laqa' t-talbiet tal-appellati **Oliver Mifsud u Arlene Mifsud**, filwaqt li kkundanna lill-appellant iħallas lill-appellati s-somma pretiża ta' tmint elef, tliet mija u ħames Euro u ħamsin ċenteżmu (€8,305.50) flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax skont ir-rikors promotur.

### **Fatti**

2. Permezz ta' skrittura privata ffirmata fl-20 ta' Ġunju, 2014 [minn issa 'l quddiem imsejħa "il-ftehim"], l-appellati krew lill-appellant il-garaxx bin-numru 74 fi Triq Nikol Baldacchino, Ħal Qormi, [minn issa 'l quddiem imsejħa "il-garaxx"] bil-kera ta' €10.50 kuljum mill-1 ta' Lulju, 2014, u skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-oħra miftiehma fl-istess skrittura.

### **Mertu**

3. L-appellati istitwew il-proċeduri odjerni permezz tal-preżentata ta' rikors quddiem il-Bord, fejn talbu sabiex l-appellant jiġi kkundannat iħallas il-kera dovuta mill-1 ta' Ottubru, 2014 sat-30 ta' Novembru, 2016, fis-somma ta' tmint elef tliet mija u ħames Euro u ħamsin ċenteżmu (€8,305.50) flimkien mal-imgħaxijiet u l-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru, 2015.

4. L-appellant laqa' billi ressaq is-segweni eċċezzjonijiet: (a) il-ftehim tal-20 ta' Ġunju, 2014 kien null għaliex kienet tonqos il-firma tiegħu; (b) mingħajr preġudizzju, it-talbiet tal-appellati kienu infondati fil-fatt u fid-dritt; (ċ) il-kirja saret bl-iskop li huwa jzomm dgħajsa fil-garaxx iżda rrizulta li din ma setgħetx tidhol fl-istess garaxx u dan minkejja l-garanziji li ngħataw mill-appellati; (d) huwa kien xtaq li jittermina l-kirja iżda l-appellati ma kinux aċċettaw iċ-ċwieviet lura; (e) permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 2556/2014 huwa kien iddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti sett ta' tliet ċwieviet tal-garaxx.

### **Is-Sentenza Appellata**

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2019, il-Bord laqa' t-talbiet tal-appellati wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

*"Ikkunsidra wkoll li :*

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

*Min-naħa tiegħu, l-intimat jippretendi li l-kirja saret bil-kundizzjoni li huwa jkun jista' jiggaraxxa fil-lok mikri d-dgħajsa tiegħu, u li ladarba ma rnexxielux jagħmel dan, allura kellu kull dritt li jxolji l-kirja, iħallas il-keru dovut għaż-żmien li laħaq għadda sad-data tax-xoljiment u jeħles minn kull obbligu ta' ħlasijiet ulterjuri.*

*Qabel jikkunsidra din id-difiza mressqa mill-intimat, il-Bord iħoss li għandu jikkummenta li ma tressqet l-ebda difiza, u lanqas giet intavolata xi kontrotalba, dwar in-nuqqas ta' validità tal-ftehim tal-kiri minħabba l-inkapaċità tal-intimat li jikkuntratta. Il-Bord qed jagħmel dan il-kumment minħabba filli l-intimat ressaq provi estensivi dwar il-kundizzjoni mentali tiegħu, sa minn mindu kien żgħir, u kif din timpingi fuq il-kapaċità kuntrattwali tiegħu b'mod li timpedih milli jifhem il-portata tal-obbligi li jassumi, u milli jagħmel apprezzament xieraq tal-konsegwenzi*

tagħhom. Hija ġurisprudenza kostanti tal-qrati tagħna li l-kompetenza ta' dan il-Bord, bħall-qrati ordinarji, hija ċirkostritta mit-termini tal-att promotur, u tad-difizi sollevati mill-intimat kontra t-talbiet tar-rikorrenti (fn. 27 Ara pronunzjament riċenti fuq dan il-punt fis-sentenza **Nutar Dottor Joanne Lia et vs Joseph Spiteri et**, Appell, 28.6.2019.). F'dan il-każ, ma tressqet ebda difiża, jew kontrotalba, b'attakk tal-validità tal-ftehim ta' kiri li kien iffirmit mill-kontendenti, u għalhekk il-provi kollha li tressqu f'dak ir-rigward huma strettament irrilevanti għall-mertu u l-eżitu f'din il-kawża.

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-kawża, il-Bord huwa tal-fehma li d-difizi mressqa mill-intimat ma jeżonerawhx mill-obbligu li kellu li jkompli bil-kirja għaż-żmien kollu miftiehem, u li jhallas il-kera sħiħ dovut għall-istess żmien. Il-Bord wasal għal din il-konkluzjoni wara li qies is-segwent:

- (i) L-iskop tal-kirja kien l-iggaraxxjar ta' vetturi u dgħajsa, u ma hemm ebda kundizzjoni riżoluttiva fil-ftehim għall-każ li d-dgħajsa ma tkunx tista' tiddaħħal fil-garaxx;
- (ii) L-intimat uża l-garaxx għall-iskop li għalih kriegh, cioè biex daħħal fih id-diversi vetturi tiegħu, però mbagħad ma rnexxielux idaħħal id-dgħajsa;
- (iii) Il-Bord mhuwiex konvint li ma kienx hemm mod kif id-dgħajsa filfatt tidhol fil-garaxx. Anzi, mix-xhieda tat-terz li assista fl-operazzjoni, irriżulta li kien hemm metodu kemmxejn aktar Prattiku u effettiv kif id-dgħajsa setgħet tiddaħħal fil-garaxx, bil-mezz ta' forklifter, li però qatt ma gie tentat;
- (iv) In-negozjati għall-kiri ta' dan il-garaxx m'għamilhomx l-intimat, imma għamilhom missieru li ddikjara aktar minn darba li huwa tas-sengħa f'dan il-qasam u li jaf jikkalkula l-qisien u l-manuvri anke fuq għajnejh. Il-missier iddikjara wkoll li, qabel saret il-kirja, mar fil-garaxx xi seba' darbiet, sakemm ir-rikorrent kien qed jirranġa r-rampa, u żgur li ma kellu ebda raġuni għalxiex ma jaċċertax ruħu, 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-dgħajsa setgħet filfatt tiddaħħal bil-mezz kif xtaq hu f'dan il-garaxx. Kif ikkonfermat riċentement il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fn. 28 **Avukat Dottor Robert Zammit vs Costantino Abela et**, Prim'Awla, 30.5.2019 (pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell)), 'l-imprudenza u l-leġġerezza tal-kontraenti mhumiex raġuni għat-tħassir ta' kuntratt ... mhux kwalsiasi ingann ta' kontraent

wieħed għad-dannu tal-ieħor jammonta għad-dolo rikjest mil-liġi. Ikun tassew faċli f'każijiet fejn ix-xerrej jikkomporta ruħu b'mod legġer li kieku kellu jiġi aċċettat illi bl-iskuża tal-allegata mala fede da parte ta' wieħed mill-kontraenti, il-kontraent l-ieħor japrofitta ruħu biex jeżimi ruħu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex iħassar u jannulla ftehim konkjuż' (*fn. 29 Anthony Piscopo vs Charles Filletti, Prim'Awla, 16.6.2013*)."

## **L-appell**

6. L-appellant ħass ruħu aggravat bid-deċizjoni tal-Bord u fis-16 ta' Ottubru, 2019, intavola rikors tal-appell fejn jispjega li l-aggravji tiegħu huma s-segwenti: (1) il-Bord naqas milli jikkunsidra l-fatt li l-garaxx inkera bil-kundizzjoni li fih ikun jista' jzomm dgħajsa ta' għoxrin pied; (2) ma kienx jirriżulta mill-atti proċesswali li d-dgħajsa setgħet tidhol fil-garaxx permezz tal-użu ta' *forklifter* kif qal il-Bord u li dan kien metodu effettiv u Prattiku; (3) kien irriżulta mix-xhieda ta' missier l-appellant li jekk id-dgħajsa ma tidholx fil-garaxx allura l-appellati kienu ser iroddulu l-flus lura; (4) il-Bord kellu jagħti piż akbar għall-fatt li, kif ippruvat, l-appellant huwa bniedem vulnerabbli li seta' jiġi ingannat faċilment bil-klawsoli tal-iskrittura privata; (5) il-Bord injora l-prinċipju li l-partijiet għandhom jaġixxu in bona fede kemm fl-innegozjar ta' kuntratt, kif ukoll fl-iffirmar tiegħu u l-eżekuzzjoni; (6) il-Bord ma tax piż liċ-ċedola pprezentata mill-appellant.

## **Ir-Risposta tal-Appell**

7. Fir-risposta tal-appell tagħhom l-appellati filwaqt li jissottomettu li d-deċizjoni appellata għandha tiġi kkonfermata, jilqgħu fl-ewwel lok billi

jirrelevaw il-prinċipju tal-insindikabbilità tal-apprezzament tal-provi. Ikomplu billi jgħidu li għalkemm l-appellant donnu qed jittenta jannulla l-ftehim ta' lokazzjoni minhabba inkapaċità mentali, huwa ma ressaq l-ebda eċċezzjoni fir-rigward u lanqas kontrotalba. Huma jagħmlu riferiment għall-ewwel klawsola tal-ftehim fejn isostnu li kien biss bil-kunsens bilaterali tal-partijiet li setgħet tintemm il-kirja u dan ma seħħ fl-ebda waqt. Għal dak li jirrigwarda l-allegata kundizzjoni tal-kirja li huwa seta' jzomm id-dgħajsa tiegħu fil-garaxx, dan ma kienx jirriżulta mill-imsemmi ftehim u l-Bord kien korrett meta kkonkluda li ma kien hemm l-ebda kundizzjoni riżoluttiva.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-appellant, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fir-risposta tagħhom, u dan fid-dawl tas-sentenza appellata.

9. L-ewwel tliet aggravji u l-ħames aggravju ser jiġu ttrattati flimkien minhabba li jirrigwardaw il-ftehim li qed jallega l-appellant li kien hemm bejn il-partijiet sabiex fil-garaxx huwa seta' jzomm id-dgħajsa tiegħu, u għalhekk l-istess konsiderazzjonijiet jgħoddu għal kull wieħed minn dawn l-aggravji. L-appellant qed isostni li l-ftehim bejn il-partijiet kien soġġett għall-kundizzjoni li fil-garaxx huwa kien ser iżomm dgħajsa ta' għoxrin pied. Huwa jagħmel riferiment għall-provi sabiex jissostanzja l-argument tiegħu u (i) għall-fatt li huwa ma kellux bżonn garaxx għall-karozzi għaliex kien jagħmel użu mill-

garaxx ta' missieru; u (ii) li hu kien waqaf milli jhallas il-kera hekk kif kien għalaq l-istagun tal-baħar u d-dgħajsa ma setgħetx tidhol fil-garaxx. L-appellant jissottometti li hekk kif din il-kundizzjoni ma avveratx ruħha, il-kirja ntemmet għaliex is-sustanza tal-kuntratt giet mankanti. L-appellant jirrileva li kien hemm prova tajba li huwa kien kera l-garaxx bil-patt u bil-kundizzjoni li d-dgħajsa setgħet tidhol fil-garaxx, iżda irriżulta wkoll li dan l-iskop ma ntlehaqx u għalhekk huwa kellu d-dritt li jittermina l-kirja. Madankollu l-Bord fis-sentenza appellata skarta l-prinċipju li meta l-partijiet jikkuntrattaw huma għandhom l-obbligu li jaġixxu in bona fede, kemm fl-innegozjar u fl-iffirmar, kif ukoll fl-eżekuzzjoni tal-kuntratt.

10. Min-naħa tagħhom l-appellati filwaqt li jagħmlu riferiment għall-klawsola numru 10 tal-ftehim, jissottomettu li l-Bord kien korrett meta rrileva li ma kien hemm l-ebda kundizzjoni rizzoluttiva fl-istess ftehim fl-eventwalità li d-dgħajsa ma tkunx tista' tidhol fil-garaxx.

11. Din il-Qorti tqis li kif jgħidu l-appellati, il-Bord sewwa osserva li l-ftehim ma kienx sogġett għal kundizzjoni rizzoluttiva fir-rigward tad-dgħajsa proprjetà tal-appellant. Tirrileva saħansitra li m'hemm xejn fl-iskrittura fejn tisemma din id-dgħajsa. Il-klawsola numru 10 hija waħda ġenerika mingħajr ma tagħti garanzija, kif lanqas ma tagħmel il-bqija tal-iskrittura, li l-garaxx kien tajjeb sabiex jilqa' fih id-dgħajjes jġigifieri anki dik tal-appellant. Jekk imbagħad kien hemm xi ftehim verbali bejn il-partijiet, dan mhux rifless fl-iskrittura kif kellu jkun f'dak il-każ. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis irrilevanti jekk id-dgħajsa setgħet jew ma setgħetx tidhol fil-garaxx għaliex il-

partijiet ma ntrabtux fl-iskrittura fir-rigward ta' din l-eventwalità. Jekk l-appellant naqas milli jikkunsidra din l-eventwalità qabel għadda sabiex iffirma l-iskrittura, billi għamel żgur li l-garaxx kien ser ikun tajjeb għall-iskop tiegħu u żamm ferm id-dritt li jgħid li jgħid jekk dan ma kienx ser ikun il-każ, ma jistax illum jippretendi li għandhom ikunu responsabbli l-appellati għannuqqas ta' hsieb tiegħu. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti ma ssibx għustifikati l-ewwel tliet aggravji u l-ħames aggravju tal-appellant u qiegħda tiċċadhom.

12. Ir-raba' aggravju tal-appellant fir-rigward tas-sentenza appellata huwa li l-Bord naqas milli jagħti aktar piż għall-fatt li kif tassew ippruvat *"... l-appellant huwa bniedem vulnerabbli immens b'diffikultajiet psikjatriċi u kapacià intelletwali ridotta ferm u li għalhekk seta' jkun ingannat faċilment bil-klawzoli indikati fil-kuntratt."*

13. L-appellati jwieġbu għal dan l-aggravju billi jgħidu li l-Bord għustament skarta kull prova miġjuba u kull sottomissjoni magħmula fir-rigward ta' dak li kien qed isostni issa l-appellant li huwa ma kienx kapaċi jikkuntratta. Dan għaliex l-eċċezzjoni kellha titqajjem fir-risposta tiegħu jew permezz ta' kontrotalba quddiem il-Bord, iżda f'kwalunkwe każ il-Bord ma kellu l-ebda kompetenza sabiex jannulla l-iskrittura. Minn hawn l-appellati jgħaddu sabiex jiċċitaw l-artikolu 973 tal-Kap. 16 filwaqt li jagħmlu riferiment għall-gurisprudenza fil-materja ta' nullità ta' kuntratt minħabba inkapaċità mentali.

14. Il-Bord mingħajr ma kkunsidra l-mertu tas-sottomissjonijiet tal-appellant fir-rigward tal-inkapaċità mentali tiegħu, mill-ewwel irrileva li l-appellant ma kien ressaq l-ebda difiża jew kontrotalba sabiex tiġi attakkata l-validità tal-



ftehim. Għalhekk il-Bord ikkunsidra irrilevanti l-provi mressqa mill-appellant fir-rigward, u dan fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati li huwa kien marbut mat-termini tal-att promotur u tad-difiża miġjuba kontra t-talbiet.

15. Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma' dan. Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tagħna li l-qorti hija marbuta li tiddeċiedi fil-parametri stabbiliti mill-partijiet stess permezz tal-att promotur u tal-eċċezzjonijiet miġjuba kontra dak l-att, kif ukoll permezz ta' kull kontrotalba li tista' ssir. Kif sewwa osserva l-Bord, fil-każ odjern l-appellant ma għamel l-ebda eċċezzjoni fir-rigward tal-allegata inkapaċità tiegħu sabiex jiffirma l-ftehim u lanqas ma għamel kontrotalba għan-nullità ta' dak il-ftehim minħabba tali inkapaċità, u dan irrISPETTIVAMENT ta' kull konsiderazzjoni dwar jekk dik il-proċedura hijiex kontemplata fil-liġi fir-rigward tal-Bord. B'hekk il-Bord kellu kull dritt li jiskarta l-provi u s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellant wara li rrileva li kull prova dwar l-allegata inkapaċità mentali kienet irrilevanti għall-mertu kif wkoll għall-eżitu tal-proċeduri odjerni. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li dan l-aggravju wkoll mhux ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

16. L-appellant jispjega li s-sitt aggravju tiegħu jirrigwarda n-nuqqas ta' piż li l-Bord ta liċ-ċedola ta' depożitu li huwa kien ippreżenta fil-Qorti, flimkien maċ-ċwieviet u mal-kera sad-data tad-depożitu, sabiex jeżimi ruħu minn kull responsabbiltà. Dan ukoll kien juri li huwa ma kellu l-ebda intenzjoni li jaħrab mill-obbligi tiegħu għaliex saħansitra ħallas ukoll għaž-żmien meta hu ma kienx qed jagħmel użu mill-garaxx.

17. Din il-Qorti tinsab ċerta li l-appellant qatt ma ttenta jaħrab mill-obbligi tiegħu, iżda fl-ebda ħin ma seta' jiddeċiedi unilateralment li dawk l-obbligi ma kinux jgħoddu aktar. Sakemm l-appellant m'għandux raġuni tajba msejsa fil-liġi jew fl-istess skrittura fejn huma mfissra d-drittijiet u l-obbligi tiegħu, huwa m'għandu l-ebda dritt li jippretendi li l-ftehim mal-appellati m'għadux jgħodd. Billi tqis li dan l-aggravvju mhux iustifikat, tiċħdu wkoll.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premissi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi u dawk ta' din l-istanza jkunu a karigu tal-appellant.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**