QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 380/2016 AF

Alfred u Gaetana konjugi Ciantar

vs

Joseph Tabone

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Alfred u Gaetana konjugi Cutajar, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti kienu akkwistaw is-sub-utile dominju temporanju tal-fond bl-indirizz 22, Parish Priest Muscat Square, Hamrun permezz ta' att pubbliku maghmul minn Nutar Dott. Joseph Cachia tal-11 ta' Frar 1971 kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. A.

Konsegwentement ir-rikorrenti pprevalixxew ruhhom mid-dispost tal-ligi, specifikament l-Art. 12 tal-Kap. 158, ossia li bhala cittadini ta' Malta u jkunu jokkupaw id-dar bhala residenza ordinarja taghhom, l-enfitewta jkollhom jedd li jibqghu jokkupaw id-dar b'kera minghand il-padrun dirett.

Ir-rikorrenti ilhom jaghmlu dan skond kif jidher fid-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok. B u ghalhekk hemm kirja vigenti ghal hafna snin.

L-intimat b'mod illegali, abbuziv u frawdolenti, minghajr l-gharfien tal-intimati, inserixxa terminu ta' zmien fil-ktieb tal-kera ezistenti sabiex jipprova jirriprendi lura l-fond in kwistjoni.

Minbarra s-suespost, l-allegat ftehim ta' kera datati *inter alia* 6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015, u specifikament dak tal-4 ta' Awwissu 2015, kopja hawn annessi u mmarkati Dok. C, jmur kontra r-rekwiziti tal-ligi stipulati fil-Kap. 16, l-Art. 1531A (b) ossia li ma jinkludix l-uzu miftiehem, u l-Art. 1531A (d) jekk din il-kera tistax tiggedded u kif, u ghalhekk huwa null ai termini tal-Art. 1531A (2) tal-Kap. 16.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-iskritturi tas-6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015, u specifikament dik tal-4 ta' Awwissu 2015 hija falza, hija karpita bil-frodi u li saret minghajr l-kunsens jew approvazzjoni tar-rikorrenti.

2. Tiddikjara li l-iskritturi tas-6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015, u specifikament dik tal-4 ta' Awwissu 2015 ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi stipulati fil-Kap. 16, l-Art. 1531A (b) ossia li ma jinkludix l-uzu miftiehem, u l-Art. 1531A (d) jekk din il-kera tistax tiggedded u kif, u ghalhekk huwa null ai termini tal-Art. 1531A (2) tal-Kap. 16.

3. Tiddikjara li l-iskritturi tas-6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015, u specifikament dik tal-4 ta' Awwissu 2015 hija nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Joseph Tabone, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok u preliminarjament dina l-Onorabbli Qorti mhijiex dik kompetenti sabiex tiddeciedi din il-vertenza u dan a tenur tal-Art. 1525 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghaldaqstant a tenur tal-Art. 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili dina l-Onorabbli Qorti ghandha tibghat l-atti tal-kawza odjerna sabiex dawn jigu decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Fit-tieni lok u interament minghajr pregudizzju ghas-surreferit, mhuwiex minnu l-iskritturi ta' kera mertu tal-kawza odjerna huma 'foloz', 'karpiti bi frodi' jew li saru 'minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrenti' u dan ghaliex kif jirrizulta car mill-istess skritturi dawn gew validament negozjati, korretti u anke finalment sottoskritti mill-istess rikorrenti li kienu a pjena konoxxenza ta' dak li kien qed jinfitehem bejn il-partijiet permezz tal-istess.

Aktar minn hekk, il-kawzali surreferiti huma kontradittorji bejniethom u dan ghaliex, anke skond dak allegat minnhom, ma jistax ikun li fl-istess waqt <u>il-kunsens tar-rikorrenti gie karpit</u> bi frodi u li wkoll l-iskritturi saru <u>minghajr il-kunsens taghhom</u>.

Hekk ukoll, ir-rikorrenti ma jindikawx kif u/jew ghalfejn l-iskritturi minnhom esebiti u sottoskritti huma 'foloz'.

Ukoll minghajr pregudizzju ghas-surreferit, lanqas ma huwa minnu li l-iskritturi huma nulli a tenur tal-Kodici Civili.

Minghajr pregudizzju ghas-surreferit, it-talbiet odjerni semplici dikjarazzjoni ta' nullità mhijiex sufficjenti tenut kont illi r-rikorrenti ma ressqu ebda talba ghat-thassir tal-istess skritturi jew ghal dikjarazzjoni dwar it-titolu o meno tal-istess rikorrenti prevja tali allegata nullità.

Ghaldaqstant huwa car li t-talbiet odjerni qed isiru biss sabiex ir-rikorrenti jippruvaw jevitaw il-proceduri ta' zgumbrament prezentati mill-istess esponenti fil-konfront taghhom (qabel mal-istess rikorrenti odjerni intavolaw din il-kawza) u li jinsabu digà pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Fi kwalunkwe kaz u interament minghajr pregudizzju ghall-premess, gjaladarba l-iskritturi ta' kera jirreferu ghall-perjodi ta' kera li llum ghalqu, it-talbiet tar-rikorrenti lanqas m'ghandhom ebda utilità u dan ghaliex, di kwalunkwe kaz, jigi li r-rikorrenti qeghdin prezentement jokkupaw il-fond fl-indirizz 22, Parish Priest Muscat Square, Hamrun minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-eccezzjonijiet qeghdin jigu hawnhekk imressqin lkoll minghajr pregudizzju ghal xulxin.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat ir-relazzjoni tal-Avukat Dottor Juliana Scerri Ferrante, maħtura minn din il-Qorti bħala espert kalligrafu fl-udjenza tas-17 ta' Ottubru 2017 sabiex tirrelata dwar il-kopji tal-irċevuti esebiti a fol. 55 u 202 tal-proċess.

Rat it-tweġibiet tal-espert grafiku għad-domandi in eskussjoni tal-atturi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li sensiela ta' skritturi ossia riċevuti ta' ħlas ta' kera huma nulli u mingħajr effett għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors ġuramentat.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi kienu akkwistaw is-sub utile temporanju tal-fond 22, Parish Priest Muscat Square, Ħamrun, għaż-żmien li kien għad fadal minn sbatax-il sena li bdew jgħaddu mit-8 ta' Frar 1971, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-11 ta' Frar tal-istess sena fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia.

In kwantu li meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 l-atturi kienu ċittadini ta' Malta u jgħixu fid-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma pprevalixxew ruħhom mid-dispost ta' dan l-att sabiex ikomplu jokkupaw id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, illum il-konvenut.

L-attur kien iħallas il-kera lill-konvenut u l-partijiet kienu jiffirmaw il-ktieb tal-kera bħala riċevuta tal-ħlas. Madanakollu, l-atturi qed jikkontestaw dak li hemm miktub fuq ir-riċevuti tas-6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015 u b'mod speċjali tal-4 ta' Awwissu 2015 għaliex jgħidu li huma nulli u mingħajr effett. L-atturi jikkontendu li dawn ir-riċevuti:

- Huma foloz, karpiti bi frodi u saru mingħajr kunsens jew approvazzjoni tagħhom;

- Ma jissodisfawx ir-rekwiżiti tal-artikolu 1531A(b) u (d) u għalhekk huma nulli a tenur tal-artikolu 1531A(2) tal-Kap. 16;

- Imorru kontra dak dispost fl-artikolu 14 tal-Kap. 158.

Jirriżulta li permezz ta' dawn ir-riċevuti in kwistjoni, l-attur (għal dak li għandu x'jaqsam mal-iskritturi tas-6 ta' Frar u tal-4 ta' Awwissu 2015 u l-attriċi (għal dak li għandu x'jaqsam mar-riċevuta tat-8 ta' Mejju 2015) kienu effettivament qed jiffirmaw '*rent agreement*' għall-kera tal-fond in kwistjoni kif ukoll li qed iħallsu kera '*for a definite period of three months*'. Il-konvenut ipproċeda b'kawża ta' żgumbrament fil-konfront tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera in kwantu li qed jippretendi li l-partijiet iffirmaw skrittura ta' kera ġdida permezz ta' kull waħda minn dawn it-tlett skritturi u li llum il-ġurnata din il-kera għalqet peress illi l-partijiet ftehmu li ż-żmien tal-kera l-ġdida jkun definit. Dawn il-proċeduri għadhom pendenti.

L-attur jgħid illi dejjem mar iħallas il-kera lill-familja tal-konvenut iżda f'Novembru 2015 il-konvenut ma riedx jaċċetta kera għaliex qallu li kien qiegħed jokkupa d-dar mingħajr kuntratt. Ikompli billi jgħid li kien wara dan l-episodju li rċieva ittra mingħand il-konvenut fejn ġie mitlub jibda jħallas €3,600 fis-sena bħala kera jew inkella jirritorna ċ-ċwievet u kien biss sussegwentement, meta mar għand avukat, li induna b'dak li l-konvenut kien kiteb fil-ktieb tal-kera.

In linea preliminari, il-konvenut jeċċepixxi n-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti a tenur tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Madanakollu, din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa in kwantu li permezz ta' din il-kawża, l-atturi qed jikkontestaw il-validità tal-iskritturi ta' kera ffirmati minnhom u l-proviso għal dan l-artikolu jgħid ċar u tond li:

> *"Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera."*

Il-konvenut jeċċepixxi imbagħad illi mhuwiex minnu li l-iskritturi huma foloz, karpiti bi frodi jew li saru mingħajr il-kunsens tal-atturi. Jeċċepixxi wkoll li l-kawżali huma kuntradittorji in kwantu li ma jistax ikun li l-kunsens tal-atturi ġie karpit bi frodi u fl-istess waqt li l-iskritturi saru mingħajr il-kunsens tagħhom.

A tenur tal-artikolu 966:

> *"Ir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, huma:*
>
> *(a) illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw;*
> *(b) il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu;*
> *(ċ) ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt;*
> *(d) kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu."*

Skont l-artikolu 974:

> *"Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa."*

L-artikolu 981 imbagħad jiddisponi li:

> *"(1) L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*
>
> *(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat*."

In linea ta' prinċipju ġenerali, dwar il-qerq bħala vizzju tal-kunsens, fil-każ ta' George Portelli et vs Ivan John Felice, tat-28 ta' Lulju 2004, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> *"Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għamil li jmur lil hinn minn ftaħir eżaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni. Fil-kaz tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jiġri fil-vjolenza (bħala kawża ta' nullità tal-kunsens), is-sehem ta' terza persuna ma jkunx bizzejjed biex ixejjen is-siwi ta' kuntratt fejn il-kunsens ta'*

persuna jkun ġie meħud b'qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-liġi;

Illi peress li l-għamil doluz ma jistax ikun prezunt, fejn jiġi allegat li l-kunsens ta' xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta' fatt bħal dan jaqa' fuq min iqanqal allegazzjoni bħal din. Fil-kaz prezenti, dan il-piz jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent;

Illi l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabiliti bla xkiel jew diffikultà zejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'każ bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuza faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-izball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-għamil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tan-negozju li jkun;"

Dwar x'jammonta għal dolo u mala fede bħala vizzju tal-kunsens, ingħad hekk fis-sentenza ta' Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Marzu 1967:

"*...id-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill-kontraenti li topera permezz a' qerq (raġġiri) biex tiddevija r-rieda tal-ieħor billi tipprovoka żball ('errore'), Infatti, ikkunsidrat min-naħa tad-deceptor, id-dolo hu raġġir waqt li, kunsidrat min-naħa tad-deceptus, hu żball. Il-liġi, li diġà tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal-kunsens għar-rasu, tħares f'dan il-każ aktar il-bogħod lejn il-kawża tiegħu u twassal għall-annullament tal-kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament suffiċjenti biex waħdu iġib għan-nullità*."

Ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Anthony Piscopo vs Charles Filletti, tas-16 ta' Ġunju 2003 li:

"*A propositu, l-Artikolu 981 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi illi "l-eghmil doluz huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta";*

Dan il-qerq ma hu qatt prezunt, imma ghandu jigi ppruvat minn min jallegah, kif hekk irid is-subinciz (2) ghall-imsemmi artikolu precitat;

Issa biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat scienter raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi – "Josephine Galea et –vs- AIC Walter Caruana Montaldo", Prim'Awla, Qorti Civili, 16 ta' Dicembru 1970. Fiha ntqal illi "d-dolo jirnexxi meta ma jhallix lill-vittma zmien u hsieb biex jirresisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' resistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-iehor u tal-fiducja riposta fih."

B'applikazzjoni tal-ġurisprudenza ċitata, il-Qorti ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni li mhuwiex minnu li l-kunsens tal-atturi kien vizzjat b'għemil doluż.

Mill-provi rriżulta li l-attur qed jallega li huwa ma kienx qara dak li kien qed jiffirma. Asserzjoni din li hija kontestata mill-konvenut in kwantu li skont hu, l-attur mhux talli kien qed jaqra u jifhem dak li l-konvenut kien qed jikteb fil-ktieb tal-kera, iżda talli l-attur stess ġibidlu l-attenzjoni għal żewġ żbalji li l-konvenut kien għamel meta kien qiegħed jikteb u ċioè fin-numru tal-karta tal-identità tiegħu (l-attur) u fl-indirizz tal-fond (il-konvenut kiteb 'Mifsud' minflok 'Muscat').

Dwar min mill-kontendenti kiteb il-kelma 'Muscat' fil-ktieb tal-kera sabiex jikkoreġi l-iżball illi għamel il-konvenut, l-espert grafiku waslet għall-konklużjoni li l-kelma 'Muscat' miktuba fuq l-iskrittura jew ir-riċevuta in kwistjoni '*hemm possibilità li għamilha Alfred Ciantar aktar milli li għamilha Joseph Tabone.*'

Iżda anke li kieku l-Qorti kellha temmen il-verżjoni tal-attur li huwa ma kienx qara l-iskritturi qabel iffirmahom, ma jistax jippretendi li l-kunsens tiegħu fuq dawn l-iskritturi kien ivvizjat sempliċiment għaliex huwa ma ħax ħsieb jaqra dak li għalih kien ser iffirma. Kif intqal proprju mill-Qorti tal-Appell fil-każ riċenti fl-ismijiet Carmel Charles Borg vs APS Bank Limited, tat-30 ta' Ġunju 2021:

"Din hi asserzjoni bla bażi għax jekk ma jaqrax dak li ffirma, irid jerfa' r-responsabilità tagħha. Ma tistax persuna tressaq skuża li hi ma hiex marbuta b'kuntratt għax ma qratux qabel ma ffirmatu. Jekk persuna ma tafx taqra, trid titlob li jinqara lilha u jekk hemm bżonn, jiġi spjegat lilha, iżda jekk taqbad u tiffirma imputet sibi."

Kif jidher mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, ma jistax jiġi allegat frodi meta l-fatti kienu faċilment aċċertabbli. Għalkemm il-Qorti mhijiex konvinta mill-verżjoni tal-konvenut li l-attur kien qiegħed jifhem il-konsegwenzi ta' dak li qiegħed jiffirma, ladarba l-attur qabad u ffirma, kemm jekk qara l-iskrittura u kemm jekk ma qara xejn u ffirma mingħajr ma talab parir, ma jistax issa jallega li l-konvenut qarraq bih meta huwa seta' faċilment aċċerta ruħu dwar dak li għalih kien qiegħed jiffirma.

L-atturi imbagħad jallegaw nullità tal-iskritturi ai termini tal-artikolu 1531A(b) u (d) tal-Kap. 16 in kwantu li fuq l-iskritturi ma hemmx indikat l-użu miftiehem u jekk il-kera tistax tiġġedded u kif.

A tenur ta' dan l-artikolu:

"(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(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:

Izda li kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali."

Il-Qorti tqis illi l-atturi għandhom raġun jgħidu li in kwantu l-konvenut qed jallega li l-partijiet iffirmaw skrittura ta' kera ġdida fis-6 ta' Frar, 8 ta' Mejju u 4 ta' Awwissu 2015, dawn l-iskritturi huma nieqsa minn waħda mir-rekwiżiti essenzjali skont l-artikolu suċitat in kwantu li ma hemmx imniżżel l-użu miftiehem.

Iżda aktar importanti minn hekk, il-Qorti hija tal-fehma li kemm skont kif kien jaqra l-artikolu 14 tal-Kap. 158 fiż-żmien illi saru l-iskritturi in kwistjoni u kemm skont kif jaqra llum, il-konvenut ma setax jillimita d-drittijiet li jgawdu l-atturi taħt dik il-liġi bil-mod illi għamel.

L-artikolu 14 tal-Kap. 158 illum jaqra hekk:

"Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett."

Fiż-żmien illi saret din il-kawża, dan l-artikolu kien jaqra hekk:

"(1) Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta' l-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ'oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra

bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett.

(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, isiru kif isiru, u kull ħaġa li tissuġġetta xi jedd bħal dak għal xi obbligu jew responsabbiltà, tkun nulla u mingħajr effett."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Raymond Pizzuto et vs Giovanna Schembri et, tal-20 ta' Marzu 2003, ingħad proprju li:

"Dan l-artikolu hu car bizzejjed fid-disposizzjoni tieghu meta jghid li ebda ftehim jew obbligazzjoni, anke jekk maghmul wara d-dhul fis-sehh tal-emendi, ma tista' tmur kontra l-provediment tal-artikolu 5 tal-Kap. 158. Dik l-obbligazzjoni, in kwantu tmur kontra l-artikolu 5, ghandha titqies nulla u bla effett, u l-fatt li l-atturi, ghal xi zmien, accettaw l-awment fil-kera, ma jfissirx li dak li kien null sar validu. Dak li hu invalidu jew annullabbli jista' jsir validu jekk dak li jkun jirrinunzja ghad-dritt li taghtih il-ligi li jannulla l-att jew jekk jirratifika dak l-att, però, dak li hu null, b'disposizzjoni espressa tal-ligi, jibqa' null u inefikaci.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabblii Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju, 1994, fil-kawza fl-ismijiet "Callejja vs Pule'", fejn kundizzjoni f'kuntratt ta' kera li tipprojbixxi lis-sid milli qatt jgholli l-kera, giet dikjarata nulla ghax tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Att numru XXIII tal-1979, l-Att li jemenda l-Kap. 158. Is-sid gie moghti d-dritt, bl-artikolu 5(3)(c) tal-imsemmi Kap, li jgholli l-kera ta' fond dekontrollat mikri lill-cittadin Malti bhala residenza ordinarja tieghu kull hmistax-il sena, u dan il-provediment ma jistax jigi mittiefes, la biex ikun ta' pregudizzju ghas-sid, u lanqas biex ikun ta' pregudizzju ghall-inkwilin."

Il-kliem tal-liġi huwa ċar u ma jagħtix lok għall-ebda interpretazzjoni. Hawnhekk japplika wkoll il-prinċipju *lex specialis derogat lex generalis*. Mhux kontestat illi tal-inqas sa qabel ma ġew iffirmati l-iskritturi in kwistjoni, l-atturi kienu qed jokkupaw il-fond b'kirja valida a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Jirriżulta ċar u tond illi l-iskritturi li ffirmaw il-partijiet huma bi ksur tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 in kwantu li jnaqsu d-drittijiet tal-atturi bħala inkwilini rikonoxxuti taħt dik il-liġi. Għal din ir-raġuni wkoll, l-atturi għandhom raġun jgħidu li dawn l-iskritturi ma jiswewx.

Il-konvenut jeċċepixxi wkoll li l-atturi ma ressqu l-ebda talba għat-tħassir tal-iskritturi jew dikjarazzjoni dwar it-titolu tagħhom kif ukoll illi l-atturi qegħdin biss jippruvaw jevitaw proċeduri ta' żgumbrament preżentati mill-konvenut fil-konfront tagħhom. Finalment, jeċċepixxi li fi kwalunkwe każ, l-iskritturi in kwistjoni jirreferu għal kera li għalqet u allura t-talbiet attriċi m'għandhom l-ebda utilità u li dan ifisser li l-atturi qed jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr l-ebda titolu fil-liġi.

Madanakollu, fil-fehma tal-Qorti, l-ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet li jsemmi l-konvenut m'għandha titqies li hija ta' ostakolu għall-atturi sabiex jottjenu dikjarazzjoni ta' nullità tal-iskritturi mertu tal-każ. Il-kwistjoni tat-titolu tal-atturi tmur lil hinn mill-parametri ta' dak li ntalbet tissendika l-Qorti permezz ta' din l-azzjoni imma dan ma jfissirx illi t-talbiet attriċi m'għandhom l-ebda utilità u lanqas li l-atturi jkunu qed jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr l-ebda titolu fil-liġi fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 14 tal-Kap. 158.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi filwaqt illi tiċħad l-ewwel talba, tilqa' t-tieni u tielet talba in kwantu li bħala skritturi ta' kera l-iskritturi tas-6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015 u 4 ta' Awwissu 2015 huma nulli in kwantu li saru bi ksur tal-artikolu 1531A(b) tal-Kap. 16 u tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 kemm kif kien jaqra fis-sena 2016 meta saret din il-kawża u kemm kif jaqra llum.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenut b'dan illi l-atturi għandhom iħallsu huma l-ispejjeż relatati mal-inkarigu tal-espert kalligrafu.

IMHALLEF

DEP/REG