QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAGISTRATE DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru: 73/2016 SG

Robert Court

Vs

John Pace u Salvina Pace

Illum, 14 ta' Ġunju 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ippreżentat fis-16 ta' Settembru 2016 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

(1) «*Illi kmieni fis-sena 2016 l-esponenti daħal f'kuntratt ta' kera mal-intimati li permezz tiegħu huwa kera mingħandhom tliet proprjetajiet separati konsistenti minn garaxx f' "Tal-Mielħa Court", Triq ix-Xagħra, Marsalforn limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, l-appartament magħruf bħala "Flat 1, Blk, Bruka Flats, Triq il-Wied, Marsalforn, u penthouse internament immarkata bin-numru sitta (6), Triq Torri Tingħi, Xewkija;*

(2) *Illi din il-kirja suppost li saret għal perijodu ta' tliet (3) snin, u dakinhar tal-ftehim, huwa ħallas il-kera ta' dawk it-tliet (3) snin sħaħ ammontanti għal tmienja u għoxrin elf u tmien mitt euro (€28,800) lill-intimati;*

(3) *Illi kontestwalment mal-ħlas, l-intimati għaddew lill-esponenti ċ-ċwievet ta' dawn it-tliet fondi u l-pussess tagħhom effettivament għadda f'idejh;*

(4) *Illi f'dak iż-żmien l-esponenti kien għaddej minn problemi mentali li jirrenduh temporanjament mhux kapaċi li jidħol f'kuntratti, u l-intimati intebħu b'din l-inabilita' tal-esponenti u ħadu vantaġġ minnha, kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni*

tal-kawża u konsegwentement il-kuntratt relattiv huwa vvizzjat b'nuqqas ta' kunsens validu u minħabba nkapaċita' mentali da parti tal-esponenti;

(5) *Illi inoltre tnejn mill-proprjetajiet mikrija lill-esponenti ma humiex, jew almenu dakinhar tal-kuntratt ma kienux, in konfromita' mal-permessi neċessarji mingħand l-Awtorita' ta' Malta tal-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorita' tal-Ippjanar, sabiex tkun tista' tintuża għall-iskop li għaliha ġiet mikrija, kif sejjer jirriżulta dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

(6) *Illi għalhekk il-kuntratt konkluż bejn il-kontendenti għandu wkoll jiġi annullat minħabba inadempjenza kuntrattwali da parti tal-intimati, kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

(7) *Illi finalment, għalkemm l-esponenti għandu ideja vaga li dakinhar li ġie konkluż il-kuntratt ta' kera, ġiet iffirmata xi forma ta' skrittura f'dan is-sens, huwa ma ngħatax kopja ta' din l-iskrittura. Barra minn hekk, meta beda jinsisti li jingħata kopja ta' dak li ffirma, l-intimati bdew isostnu li qatt ma ġiet iffirmata xi tip ta' skrittura;*

(8) *Illi jekk huwa hekk, allura l-kuntratt ta' kera huwa null għaliex ma huwiex konformi ma' dak li jirrikjedu l-Artikoli 1531A et seq tal-Kodiċi Ċivili;*

(9) *Illi sussegwentement, meta beda jirkupra mill-fażi manika li kien għaddej minnha, u ntebaħ b'dak li kien ġara, l-esponenti ripetutatament talab lill-kontro parti sabiex jersqu sabiex jiġi rexiss il-kuntratt ta' bejniethom u jirrifondu lura lilu l-ħlas li kien sar minnu, imma l-intimati bdew kontinwament joffur verżjonijiet kontradittorji u konfliġġenti ta' dak li seħħ, u finalment irrifjutaw li jottemporaw ruħhom ma' dak mitlub minnhom;*

(10) *Illi sabiex jeżimi ruħu minn kull responsabbilita' fir-rigward tal-fondi mikrija lilu, l-esponenti qiegħed kontestwalment jiddeposita dawn iċċwievet taħt l-awotrita' ta' din l-Onorabbli Qorti.*

Għidu għalhekk inti konvenuta għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

1. *Tiddikjara li l-kuntratt ta' kera konkluż bejn il-partijiet huwa null minħabba inkapaċita' u vizzju fil-kunsens da parti tal-attur;*

2. *Tiddikjara wkoll li dak il-kuntratt għandu jiġi wkoll annullat minħabba l-inadempjenza kuntrattwali da parti tagħkom, billi, kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża intom inqastu milli tikkonsenjaw l-oġġett tal-kirja fi stat li seta' jintuża mill-attur għall-iskop li għalih kien ġie mikri;*

3. *Tiddikjara wkoll li, jekk huwa minnu kif qed issostnu intom stess, li qatt ma ġiet iffirmata skrittura li tirregola l-kundizzjonijiet tal-kirja, dak il-kuntratt huwa wkoll null minħabba li jonqos li jissodisfa r-rekwiżiti stabbiliti fl-Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili;*

4. *Tiddikjara u tikkonstata li għalhekk l-attur huwa intitolat jitlob ir-rifużjoni tal-ammont ta' tmienja u għoxrin elf u tmien mitt ewro (€28,800) imħallsa minnu lilkom bħala kera minn quddiem għallperjodu ta' tliet snin sħaħ li matulhom suppost kellha ddum fis-seħħ il-ki3. rja;*

5. *Konsegwentement tikkundannakom sabiex tirriforndu lill-attur din l-istess somma bl-imgħaxx b'effett mid-data tan-notifika lilkom tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Lulju 2016 – Ittra Nru. 299/2016.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat kontestwalment kontra tagħkom.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.»

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fl-4 ta' Novembru 2016 li permezz tagħha eċċepew:

1. «*Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti ma hix kompetenti sabiex tisma' l-kawża odjerna stante li skont il-Liġi kull kwistjoni in konnessjoni ma' kirja hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola -Liġijiet ta' Malta jagħti lill-Bord "kompetenza esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali";*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kera kif qiegħed jallega l-attur, iżda kif ġia' ġie spjegat lill-attur kien hemm ftehim li permezz tiegħu l-attur kellu jikri l-proprjeta' lil terzi u jgħaddi parti mir-rikavat lill-esponenti;*

3. *Illi ma huwiex minnu dak li qiegħed jiġi allegat li l-attur kien qiegħed ibati minn xi tip ta' inkapaċita' mentali tant li l-attur kien dejjem luċidu u dan kif sejjer jiġi ppruvat matul il-kors tal-kawża;*

4. *Illi konsegwentement għalhekk, ma hemm l-ebda tip ta' ftehim jew kuntratt ta' kera li għandu jiġi rexiss hekk kif qiegħed jitlob l-attur;*

5. *Illi ma hux minnu li l-attur għadda xi flejjes fl-ammont li qiegħed jiġi allegat fir-rikors ġuramentat u għalhekk ir-raba' u l-ħames talba għarrifużjoni u l-kundanna għall-ħlas tal-ammont imsemmi għandha tiġi konsegwentement miċħuda;*

6. *Salv eċċezzjonijiet oħra fil-fatt u fid-dritt.»*

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

Rat is-sentenza preliminari tal-24 ta' Ottubru 2017 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Semgħet ix-xhieda prodotta quddiemha u rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta;

Rat id-dokumenti ppreżentati;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li din il-kawża tinsab differita għas-sentenza;

Rat l-atti kollha ta' din il-kawża;

Ikkunsidrat:

Provi Prodotti

Nhar it-23 ta' Novembru 2017 xehed **Mario Galea** in rappreżentanza tal-Bank HSBC fejn mitlub biex jesibixxi video ta' meta ngabru l-flus huwa qal li r-recording ġie distrutt għax il-bank ma jżommx recordings għal ħafna żmien.

Angelo Parnis, in rappreżentanza tal-Bank HSBC xehed nhar it-23 ta' Settembru 2020 fejn spejga li skont l-istatements bankarji, is-Sur Court kien ġibed €10,500 fis-26 ta' Frar 2016 "*to pay rent for three years*" u fit-2 ta' Marzu 2016 reġa' ġibdet €7,500 "*to pay rent for three years for property in Marsalforn*" u fl-10 ta' Marzu 2016 gibed €10,500 "*to pay rent.*" Spjega li għalkemm il-bank jitlob għalfejn ikunu qegħdin jinġibdu l-flus, liema mistoqsija l-klijenti jistgħu ma jweġbux, is-Sur Court kien qal li tali flus qiegħed jiġbidhom biex iħallas il-kirjiet.

Steven Whitehouse xehed nhar it-12 ta' April 2018 fejn spejga li huwa ilu jaf lil Robert Court għal madwar 5-6 snin u jaf ukoll li Robert isofri minn bipolar disorder li twasslu għal dipressjoni tant li kien jieħu trattament l-isptar. Xehed li huwa kien jaf li Robert kien kera tliet appartamenti differenti mingħand Mr John u Mrs Salvina Pace waqt 'manic episode', u sar jaf b'tali kirjiet meta Robert stess kien ċempillu mill-bank waqt li kien qiegħed jiġbed il-flus u dan kollu seħħ bejn Frar u Marzu tas-sena 2017, però ma kienx ċert fuq id-data, għax seta kien fis-sena 2016. Huwa saħaq li pprova jipperswadi lil Robert biex ma jikrix it-tliet appartamenti imma kien tard wisq għax kien laħaq kriehom b'total ta' € 28,000. B'referenza għall-konvenuti, qal li l-attur kien infurmah li s-sidien tal-appartament kienu l-proprjetarji ta' Eldorado restaurant. Spjega li huwa ma kienx preżenti waqt li kien qed isir il-pagament għaliex kieku kien jipprova jwaqqaf lil Court milli jagħmel tali pagamenti. F'din l-okkażjoni, Robert kien għadu qiegħed jgħix fil-villa tiegħu iżda spjega li normalment, waqt 'manic episode' huwa kien ikun qiegħed jgħix fid-dar tiegħu jew mat-tfajla tiegħu u meta jaggrava kien jispiċċa l-isptar, fil-ward imsejħa 'Short Stay Ward.'

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar xehed fit-12 ta' April 2018 u spjega li minn riċerka li għamel irriżulta li fil-permess PA 5182/08 li jirrelata għall-garaxx fi Blokk F, Tal-Mielha, Triq ix-Xgħajra, Marsalforn, ma kienx hemm xi permessi biex garaxxijiet jintużaw għal skop residenzjali, b'dana li tali garaxx kellu jintuża biss bħala skop ta' *private cars* jew *storage*. Kompla jispjega li b'referenza għall-permess PA 4556/10 li jirreferi għal semi-basement Block F, Triq ix-Xagħra kantuniera ma' Triq Tas-Sajjied, dan ingħata l-permess għal "*conversion of premises approved for use as a restaurant, two garages, one shop and two offices*" fid-19 ta' Awwissu 2011. Kompla jispjega li permezz ta' ECF 8/11, kien inħareg enforcement lil Anthony Grech li għandu l-indirizz 91, Triq San Girgor, iż-Żejtun fejn kellu ksur tal-permess PA 5182/08 datat 13 ta' Settembru 2010 li jikkonsisti f'żidiet u alterazzjonijiet ta' kamra (shaft area), jiġifieri ma kienx relatat ma' xi garaxxijiet li saru għal skop residenzjali.

Ix-xhud kompla jgħid li b'referenza għall-penthouse fi Triq it-Torri Thingi, ix-Xewkija, inħarget enforcement notice ECF 324/2007 datat 30 ta' April 2007 fuq John Pace fejn il-ksur kien "*għandek żvilupp mhux skont il-pjanti approvati 325/05 li jikkonsisti f'alterazzjoni fuq il-faccata fil-ground floor*", liema żvilupp ġie regolarizzat fis-7 ta' Frar 2017 meta nħaerġ permess PA 6282/16 sabiex jiġi regolarizzat il-penthouse level u dan *"to sanction extensions to wash rooms and change of use from wash room to two apartments"*.

Mark Cini kompla jixhed nhar it-23 ta' Settembru 2020 fejn spjega li l-enforcement action ECF 8/11 m'għandhiex x'taqsam ma' xi użu ta' garaxx, iżda kien avviż ta' infurzar illi ħaerġ permess li nbniet kamra ġol-bitħa u ma kienx sab ebda permess illi jawtorizza li l-garaxx fil-pjan terran jista' jiġi kkonvertit f'abitazzjoni u biex jiġi kkonvertit, irid ikun hemm permess għal *change of use* u f'dan il-każ ma sabx tali permessi.

Kompla jispjega li ECF 324/07 huwa relatat mas-sit fi Triq it-Torri ta' Thingi, ix-Xewkija, u kien avviż li nħaerġ minħabba li l-iżvilupp ma kienx qed isegwi l-permess ta' dak iż-żmien PA 325/05, li kien jikkonsisti f'alterazzjonijiet fuq il-faċċata fil-ground floor. Cini ppreżenta l-permess PA 6282/16, permess maħruġ lil Joseph Julian u Mario Charles Pace nhar is-7 ta' Frar 2017, "*to sanction extension to washrooms and change of use from washrooms to apartments*" u kompla li l-iżvilupp ta' Triq Torri Thingi kien kopert oriġinarjament bil-permess PA 204/00 maħruġ lil John Pace datat 19 ta' Ġunju 2000, "*to construct four (4) flats above overlying garages for private cars.*" Saħaq illi f'tali applikazzjoni kienu jidhru erba' washrooms separati u illi fit-2017 ġew konvertiti f'penthouse. Spjega li l-permess tat-2000 kellu Enforcement Notice ECF 57/05 maħruġa lil John Pace għal żvilupp li ma kienx qed isegwi dak il-permess li kien jikkonsisti f'varjazzjonijiet fl-għoli u l-wisa' tal-bibien fuq il-faċċata u varjazzjoni fit-tqassim tal-basement, ground floor, first (1st) floor u washrooms. Qal li kien inħaerġ permess ieħor lil John Pace fis-16 ta' Awwissu 2006, fuq l-istess sit, PA 325/05, biex jirregolarizza l-varjazzjonijiet fil-flats u l-garaxxijiet. Saħaq illi l-permess tas-17 ta' Frar, PA 6282/16, kien ikopri kollox.

B'referenza għall-permess ta' Block F, Tal-Mielħa, Triq ix-Xagħra, Marsalforn, spjega li l-ewwel permess li sab kien dwar "construction of garages, restaurant and apartments," permess li kien maħruġ permezz ta' PA 604/02 fit-22 ta' April 2003 lil Arthur Bigeni f'isem C&B Developments Limited. Kompla li in segwitu kien inħarġet minor amendment però ma kienx inbidel l-użu tar-ristorant, garaxxijiet u flats li saru. Qal li l-aħħar permess li sar fuq is-sit huwa PA 4556/10 maħruġ lil Arthur Bigeni "conversion of premises approved for use as a restaurant into two (2) garages, one (1) shop and two (2) offices," li kien maħruġ fid-19 ta' Awwissu 2011. Ix-xhud ikkonferma li ma sabx l-ebda permess biex jinbena flat fil-pjan terran. Saħaq li kien hemm permess ieħor PA 4847/07 għal alterazzjoni fil-faccata, b'hekk kienu tlieta l-permessi li ħarġu fuq dan is-sit.

Dr Michael Refalo xehed nhar it-23 ta' Settembru 2020 fejn intalab jispjega l-istat mentali ta' Robert Court bejn Jannar u Marzu 2017 u spjega li fit-8 ta' Frar 2016 Robert kien iddaħħal l-isptar għax kien qiegħed ibati mis-sintomi ta' "*manic depressive psychosis, kien hype manic, kien fuq tiegħu, talkative*" jew bipolar filwaqt li kompla jispjega li tali sintomi jinkludu li wieħed "jista' jkun *depressed* u jista' jkun aġitat, ma jagħtix każ tal-affarijiet tiegħu, jonfoq, jagħmel affarijiet mingħajr restrizzjonijiet" u "mingħajr ma jagħti każ". Xehed li Dr Joe Vella kien ra lil Court l-Emerġenza nhar it-8 ta' Frar 2016 fit-tlieta jew fis-sagħtejn ta' filgħodu u fuq in-notamenti dan Dr Joe Vella niċċel: *"Sixty (60) year old gentleman with history of manic depressive, self referred for admission. He has been depressed until a few days ago, now feels himself going into hypomania with increase talkativeness, restlessness and feeling lots of energy. Denies suicidal ideas or death wishes. He does want to live like this. Claims to have been taking his medication regularly,*" u "*His girlfriend was advised to admit him by Dr. Borg.*" Dr Refalo kompla jgħid li minn eżami fiżiku ma kien hemm xejn partikolari ħlief li kien "talkative," "cooperative" u "restless" u kien iddaħħal ix-Short Stay Ward taħt constant watch. Kompla jgħid li lil Court, kien rah il-Psikjatra Dr Anton Grech dakinhar fit-tmienja ta' filgħodu li saħaq illi s-Sur Court kien qiegħed iħossu tajjeb matul dik il-ġimgħa. Dr Borg kien kiteb illi huwa kien ippjanat illi jibqa' fil-Ward għall-aktar osservazzjoni, jibqa; jieħu t-trattament, iwaqqaf il-"level one supervision" u li seta' joħroġ mis-sala.

Xehed li fid-9 ta' Frar psikjatra ieħor, Dr John Borg, saħaq illi s-Sur Court kien "hostile plus plus plus, insulting plus, demanding plus plus u partial insight" li tfisser li ma kienx jaf x'qed jigri minnu u li jista jieħu deċiżjoni. Min-notamenti rrizulta li dak il-lejl ma kienx raqad u għalhekk tawh trattament li ma tħallihx jiffirma biex joħrog kontra l-parir mediku u li jekk ikun hemm bżonn jiġi miżmum bil-forza taħt il-Mental Health Act.

Żied li fil-11 ta' Frar reġa' rah Dr John Borg li qal illi "*reviewed, overall doing well but still in hypoe mania, still posting plus plus on facebook, but overall manageable. Sleep very good, behaviour very good. Accepts increasing lamitrelid*", b'dan tal-aħħar ikun treatment tal-bipolarism. Xehed li fil-15 ta' Frar rah Dr Borg li kiteb "*subjectively better*". Mistoqsi kemm dam fil-ward, Dr Refalo qal li kien daħal fit-8 ta' Frar, ħareġ fit-

22 ta' Frar, iżda xorta kien imniżżel fit-24 sal-25 ta' Frar, fis-26 sal-27 ta' Frar, u mit-2 ta' Marzu sat-3 ta' Marzu u mill-ħamsa ta' Marzu sas-6 ta' Marzu u wara huwa kien *ward attender* u ċjoè jattendi l-*Outpatients*.

B'referenza għall-medical history huwa kompla jgħid li fl-1972 l-intimat kien Mount Carmel fejn kien esperjenza sintomi kważi simili u fl-2009 u fl-2015 kien "Admissions" filwaqt li fid-19 ta' Lulju sat-2 ta' Settembru 2013 kien inżamm fix-Short Stay Ward ġewwa Għawdex u ħames snin wara u ċjoè bejn it-13 u l-14 ta' Settembru 2016 kien ward attender u Out patients. Kompla li f'Novembru ta' 2015 kien baqa' Out Patients u kien iddaħħal ukoll fis-27 ta' Ottubru 2016 bħala in-patient fix-Short Stay Ward.

Robert John Court xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit fejn spejga li huwa daħal l-ewwel darba fix-Short Stay Psychiatric Ward ġewwa Għawdex f'Ġunju 2009 minħabba li kien qed isofri minn dipressjoni severa u kien ġie diagnosed b'bipolar fl-2012 wara li kien qiegħed isofri minn fazi ta' mania estrema. Spjega li waqt dan il-perjodu huwa kien jgħid ħafna affarijiet koroh lil partner tiegħu u minkejja li dejjem tieħu ħsiebu, fil-fażijiet fejn kien ikun manic kien jitrattaha ħazin ħafna, tant li ġieli keċċieha mid-dar u mar nefaq €100,000 f'inqas minn xahar. Kompla jgħid li meta kien qed ikun ibati minn fażi ta' extreme mania, hu kellu t-tendenza li jitkellem jgħaġġel, isuq jgħaġġel u jkun aggressiv jekk jixrob ħafna filwaqt li kien ikollu ħsibijiet grandjużi fuq affarijiet li jista' jagħmel. Semma li fl-1989 qabel ma kien jaf li kien bipolar kien jemmen li kien jista' jibda kumpanija li tagħmel charter flights minn Berlin għal Malta, minkejja li ma kienx jaf jitkellem bil-Ġermaniż.

Kompla jgħid li fit-8 ta' Frar 2016 kien daħal fix-Short Stay Psychiatric ward meta kien fi stat ta' extreme mania. Żied li fil-bidu kien pazjent fil-ward biss iżda sussegwentament kienu tawh 'garden leave' fejn seta' jimxi madwar l-isptar u jmur il-canteen. Qal li għalkemm l-investimenti tiegħu kienu ġew fix-xejn kien baqagħlu ftit flus u ġietu l-idea li jikri dar tiegħu għal €800 fix-xahar u jmur jgħix fi flat li kien ser jikri għal €300 fix-xahar sabiex jiżdied id-dħul tiegħu b'€500 kull xahar, liema idea ġiet meta kien qiegħed jitkellem ma' nurse li qaltlu li fil-canteen kien hemm tnejn min-nies, li kienu l-proprejtarji tar-restaurant 'El Dorado' li kellhom ħafna proprejtajiet.

Xehed li kien għamel żmien beda ġej għall-aħjar, kien beda jkun kalm u kien jaħbi r-rabja li kien iħoss ġewwa fih. Spjega li meta kien ikun għaddej minn episodju ta' mania, kien jirnexxilu jaħbi l-emozzjonijiet tiegħu u joqgħod jipprattika x'għandu xi jgħid. Qal li kien anke jitħalla jitlaq mill-isptar għal sagħtejn ma' xi ħabib u ftit wara kien irnexxielu jippreswadi lill-psikjatra li seta' jafdah joħroġ waħdu u hu kien jorqod żewġt iljieli fil-ġimgħa ġewwa l-isptar. Xehed li tul il-perjodu li l-psikjatra tiegħu kien imsiefer, huwa ttenta jipprova jimmanipula s-sitwazzjoni fejn iġiegħel lin-nies jemmnu li kien tajjeb meta fil-fatt ma kienx u dan peress li l-psikjatra tiegħu kien jinduna meta jipprova jagħmel dan. Qal li wara ġimgħa kien qal li ma bediex jorqod komdu l-isptar għax il-pazjenti l-oħra

kienu qegħdin jonħru u jitkellmu waqt l-irqad u kienu ħallweh jitlaq mill-isptar fuq 'leave', u għalkemm sal-ġurnata li għamel l-affidavit kien għadu 'on leave' seta jiġi sfurzat jerġa' jidħol l-isptar jekk kien ikun hemm bżonn. Spjega li l-partner tiegħu setgħet tikkuntajta l-isptar biex idaħħluh lura u wara din l-awtorità għaddiet għand ħabib tiegħu, li beda joħodlu ħsieb il-finanzi tiegħu wkoll, minħabba li ma kienx jittrattaha sew lill-partner tiegħu meta kien ikun fi stat ta' extreme mania.

Kompla jgħid li huwa kien iltaqa' ma' Ganni u Salvina Pace u kien qalilhom li kien 'on leave' mix-Short Stay Psychiatric Ward u li wara li telaq lill-partner tiegħu kellu bżonn iżid id-dħul u beda jaħseb biex jipprova jagħmel dan billi jikri l-villa u jmur jgħix f'appartament. Il-konjuġi Pace wrewh il-Penthouse proprjetà tagħha u hu kien accetta li jikriha għal tliet (3) snin mingħajr ma kkonsulta ma ħadd. Spjega li huwa kien ħallas il-kera għal tliet (3) snin bil-quddiem: l-ewwel sena kienet €280 fix-xahar, it-tieni sena kienet €290 fix-xahar u t-tielet sena kienet €300 fix-xahar, b'total ta' €10,400, liema ammont huwa għadda lil Salvina nhar is-26 ta' Frar 2016 meta hija marret miegħu l-bank u kien ġibed €10,500 mill-kont bankarju tiegħu. Qal li huwa kien taha envelop bil-flus ħdejn l-entratura tal-bank u hu kien żamm €60 għalih. Kompla jgħid li wara kienu marru fir-ristorant 'El Dorado' fejn kienet tatu rċevuta bil-miktub, liema riċevuta huwa jinsisti li hija importanti ħafna għalih għaliex is-sinjuri Pace kienu qed isostnu illi huwa kien ħallas biss €700 għat-tlietproprjetajiet.

Spjega li huwa kien iddeċieda li jagħmel airconditioners fiż-żewġ kmamar tas-sodda tal-Penthouse u kienu qablu li jaqsmu l-ispejjeż iżda wara ried iżid ieħor fil-living room u kien ħallas kollox hu. Spjega li dawn kienu qalulu li ried iħallas is-somma totali ta' €2,000 li kien ħallashom *cash* u għalkemm kien talabhom l-irħevuti tal-airconditioners, huma qatt ma tawh tali rċevuti imma kienu ammettaw li s-somma fil-verità kienet inqas minn dik li talbuh iħallas.

Qal li l-kirja tal-penthouse bdiet mill-1 ta' Marzu 2016 li kienet tinsab fi "Gwanni Court" Flat No 5, Triq it-Torri Tingħi, liema penthouse ma kellhiex il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tintuża għal skop residenzjali. Kompla li huwa biddel il-ħsieb u xtaq li jerġa' jmur joqgħod fil-villa tiegħu u ħaseb biex jikri l-Penthouse li kien qiegħed jikri hu stess, għal liema proposta s-sinjuri Pace ma sabux oġġezzjoni. Qal li kien jaf lil xi ħadd li kien jikri dar kbira u li kellu 'bed and breakfast' u fi stat ta' mania ħaseb li seta' jagħmel aħjar minnu u li seta' jikri xi kmamar tiegħu lit-turisti.

Kompla li sussegwentament s-sinjuri Pace kienu krewlu garaxx li jinsab fi Block F, Mielha Court, fi Triq ix-Xagħra, Marsalforn li kien konvertit għall-użu residenzjali, għalkemm ma kienx hemm permess għal tali uzu u kienu talbuh kirja ta' €210 fix-xahar għal tliet (3) snin sħaħ u fit-2 ta' Marzu 2016 kien ħallashom is-somma ta' €7,500 għax Mrs Pace kienet frankatlu €60, liema transazzjoni saret ġewwa l-parkeġġ tal-karozzi ħdejn El Dorado viċin l-parkeġġ il-kbir. Qal li f'dak il-mument ma kienx mentalment stabbli u ma kinux tawh irċevuta ta' tali flus.

Spjega li l-Kirja kellha tibda fl-1 ta' Mejju 2016. Qal li għall-bidu s-sinjuri Pace kienu joffrulu x'jiekol u jixrob mir-ristorant, imma wara hu beda jinsisti li jibda jħallas u kien ħallsihom ikla f'Ta' Frenċ biex jiċċelebraw għeluq snin Mrs Pace. Saħaq illi il-kont kien tela' għall-aktar minn €180 u li l-manager, Joe Tabone, kien raħħaslu l-kont għal €140.

Kompla jgħid li kien kera flat ġewwa Marsalforn għal €300 fix-xahar għal tliet (3) snin, b'total ta' €10,800 imma kienu qablu fuq il-ħlas ta' €10,500 minflok u liema kirja kienet tibda mill-1 ta' Mejju 2016. Xehed li għalkemm ma jiftakarx għax kien fi stat ta' mania, f'żewġ okkażjonijiet kien ċempel lil ħabib tiegħu Stephen Whitehouse waqt li kien il-bank biex jgħidlu li ha jiġbed ħafna flus biex iħallas il-kirja għal tliet (3) snin. Saħaq illi meta jkun fi stat ta' mania jibda jemmen li hu kapaċi jagħmel kollox tant li darba kien qal lill-partner tiegħu "I would make Bill Gates look poor compared with me."

Spjega li f'Marzu 2016 kien bagħat il-kalkoli tiegħu lill-Avukat Dr Galea u lill-accountant Joe Cordina li kienu jafu minn xiex ibati u li qalulu li kellu bżonn jerġa' jdur il-kalkoli tiegħu u li kien qiegħed ikun ottimist iżżejjed, u kien preżenta tali korrispondenzi bl-email. Kien biegħ il-Villa, "Villa Karamoja" fi Triq Bullara, ix-Xagħra u kien neħħa l-affarijiet personali kollha. Żied li s-sinjuri Pace kienu marru d-dar tiegħu bil-kuntratti tat-tliet proprjetajiet u kien intebaħ li ma kienx hemm klawsola li thallih jerġa' jikri l-postijiet hu stess u li ma kienx hemm l-ammont tal-kirja mniżżel. Qal li dawn qalulu li ma kinitx problema u li l-accountant tagħhom kien qalilhom li ikun aħjar jekk ma jiktbux l-ammont u għalhekk kienu ffirmaw il-kuntratti. Saħaq li wara li telqu ma setax isib il-kopji tiegħu u kienu qalulu li kellu żball u meta saqsa għall-kopji, bdew jirreferuh għal xulxin. Qal li wara ħafna kienu qalulu li l-kopji kienu qegħdin għandhom u wara li marru għandu bid-dokumenti ntebaħ li ma kienux dawk il-kuntratti li kien iffirma hu iżda kienu dokumenti ħżiena. Qal li huwa kien ha kopji tagħhom mingħajr ma ffirmahom.

Qal li kien jaħseb li s-sinjura Pace kienet tgħinu għax darba ġabitlu xi lożor li qaltlu li kienu jiswew €100 u wara li ħallasha induna li ma kienx minnu. Qal li kienet qaltlu wkoll li kien irnexxielha ġġiblu skont fuq l-għamara jekk iħallas *cash* u darba kien saqsieha "is money your God?" u hi kienet qaltlu "Yes." Huwa kkonferma illi fit-testimonjanza ta' Mark Cini, ir-referenza għas-sit fi Triq Torri Tingi, ix-Xewkija, Għawdex, tirreferi għall-penthouse li kien qiegħed jikri, li mhux suppost kienet qiegħda tintuża għall-skopijiet residenzjali u kkonferma wkoll li l-garaxx li kien qiegħed jikri kien parti mill-garaxxijiet tal-blokka li kien għamel referenza għalihom Mr Cini fit-testimonjanza tiegħu.

In kontroeżami, huwa spjega li qed jitlob li jingħata flusu lura li kien ħallas bil-quddiem ta' kirjiet ta' tliet snin u flus lura talli kienu talbuh flus żejda għall-airconditioners, fl-ammont totali ta' €30,000. Qal illi fit 26 ta' Frar 2016 kien ħallas €10,440 lil Mrs Pace vicin il-Bank. Huwa kien ġibed il-flus mill-HSBC tar-Rabat, Għawdex. Fit-2 ta' Marzu 2016 kien ħallas €7,500 lil Mrs Pace ġewwa

parkeġġ żgħir ħdejn ir-ristorant. Fl-10 ta' Marzu 2016 ħallas lil Salvina s-somma ta' €10,500 li għalkemm ma kienx cert, jahseb li kienu fil-parkeġġ ta' ħdejn ir-ristorant. Huwa kellu biss irċevuta tal-ħlas ta' €10,500. Qal illi ma setax isib il-kopja tal-kuntratt tal-kirja u jahseb illi kienu ħaduhielu s-sinjuri Pace. Huwa kien saqsa għall-kopja u wara ħafna qalulu li ma setgħux isibuh. Wara , dawn kienu qalulu li kellhom il-kuntratti u meta mar sab illi l-kuntratt kien jgħid illi hu kien ħallas tliet snin bil-quddiem *cash* u kien hemm klawsola tgħid illi seta' jiġi estiż għal sena oħra. Meta ma setax isib il-kuntratti ma bediex iħossu komdu. Qal li mbagħad huwa kien sar jaf li l-penthouse ma kellhiex permess ta' penthouse iżda ta' washroom u li l-garaxx ma kellux permess għal residenza. Saħaq illi huwa qatt ma kellu l-intenzjoni illi juża l-garaxx bħala store, iżda huwa ried il-garaxx biex jikrih lit-turisiti minħabba li kellu kamra tal-banju, kċina, sodda eċċ. Qal illi fi Frar 2021, kellu manic episode u f'Ġunju kien depressed u kien baqa' jħossu hekk sa' din il-ġurnata. Jgħid illi kien infired minn mal-partner tiegħu. Hija kienet tieħu ħsiebu minn Settembru tas-sena ta' qabel. Kien jisimha Monqiue Gatt, għalkemm fid-dokumenti legali kunjomha huwa Cachia. Qabel huwa kien fuq 'short leave' mill-isptar imma issa m'għadux, ġie rilaxxat. Is-sinjuri Pace kienu jafu bis-sitazzjoni u bil-kundizzjoni tiegħu. Huwa qal li mhux hu kien biegħ il-villa u li ma kellux kopja tal-kuntratt.

Nhar il-21 ta' Marzu 2023 l-attur xehed in kontroeżami fejn ikkonferma li hu għamel tali kawża fuq tliet propretajiet li hu kien mar jara qabel huwa kriehom. Mitlub jikkonferma li huwa ra l-proprjetajiet u li kienu sodisfaċenti għalih, huwa saħħaq li l-aħħar proprjetà li kien mar jara kien fiha shower li ma kinitx taħdem sew iżda dehret li jista' jinqeda għalkemm sħabu li raw il-proprjetà wara ħasbuha differenti minnu. Qal illi sabiex waslu għal ftehim, kienu ddiskutew l-perjodu tal-kirja u l-kirja nnifisha u s-sinjuri Pace kienu kuntenti. Qal li huwa fetaħ din il-kawża għaliex huma kienu għamlu kuntratt li kienu ffirmawh fil-villa tiegħu u wara dan, is-sinjuri Pace ma dehrux iktar u wara li mar għal parir għand avukat, fetaħ din il-kawża biex jieħu lura flusu, jew parti minnhom minħabba l-fatt li tnejn minn dawn il-proprejtajiet huma illegali. Qal li l-penthouse ma kellhiex permess biex tintuża bħala penthouse u l-garaxx ma kellux permess biex jintuża għall-skop residenzjali. Xehed li ried iwaqqaf il-kuntratti minħabba li ma kellux il-kuntratti u minħabba l-irregolaritajiet fil-permessi filwaqt li kompla jgħid li qatt ma kien imwaqqaf milli jagħmel użu ta' tali proprejtajiet, tul liema perjodu huwa kien għaddej minn perjodu ta' mania, kellu viżjoni biex jibni B&B. Qal li fil-bidu huwa kien kera l-penthouse biex jgħix fiha hu u jikri l-villa tiegħu, iżda sussegwentament ma riedx jitlaq mill-villa u ġietu l-idea biex jibda jikri proprjetajiet bħala B&B. Spjega li huwa kien bagħat kollox lil Dr Carmelo Galea u Joe Cordina l-accountant li kienu tawh il-parir li l-ideat tiegħu ma setgħux isiru u li kellu jieqaf imma Robert kien diga laħaq beda.

Mistoqsi fuq il-permessi, xehed li sa dak iż-żmien ma kienx għadu beda jsaqsi fuq il-permessi li kellu bżonn u meta sar jaf li żewġ proprejtajiet li kien kera ma kellhomx permess ma riedx ikollu x'jaqsam aktar magħhom u ma kienx komdu bil-fatt illi fil-kuntratt ma kellux imniżżel li seta' jerġa' jikri l-postijiet.

Dr John Borg fil-kapaċità tiegħu ta' konsulent psikjatriku fl-Isptar ta' Għawdex xehed nhar id-9 ta' Frar 2021, u qal li huwa kien jaf lil Robert li jbati minn kundizzjoni mentali; manic depressive, bipolar, li tfisser li l-burdata tiegħu tvarja bejn high u low: ġieli jkun bejn depressed u manic. Dr Borg xehed li f'dan l-istat il-persuna jkun jaf x'qiegħed jagħmel mija fil-mija però fuq il-perspettiva tal-ħajja finanzjarja, soċjali, familjari din tista' tkun "disruptive" u meta ikun depressed kien jiġi slow, li jirreferu għalih bħala "psychomotor retardation," filwaqt li meta jkun high ikun "hyperactive." Ix-xhud saħaq li waħda mis-sintomi ta' meta persuna jkun high hi li jonfoq bl-addoċċ għalkemm hu jkun jaf x'qiegħed jagħmel filwaqt li xehed li kemm-il darba ppruvaw jifthulu għajnejh imma hu xorta baqa' jonfoq bl-addoċċ. Dr Borg spjega li Robert kien daħal l-isptar fix-Short Stay fit-8 ta' Frar 2016 u beda joħroġ bil-leave mit-22 ta' Frar, kien rah fid-9 ta' Far u Robert kien ostili ħafna, insulenti u demanding iżda sal-21 ta' Marzu 2016 kien ġie kkontrollat. Qal li ħames ġimgħat wara kien għandu jkollu burdata "low". Kompla jgħid li fil-11 ta' April kien rah Dr Grech u sat-3 ta' Novembru kien għadu bil-leave u kien ġie discharged fit-22 ta' Mejju 2017, b'dana li Robert għamel minn Frar ta' 2016 sa Mejju 2017 ġej u sejjer l-isptar. Xehed li huwa dejjem prova jgħinu tant li kemm-il darba għamillu xi ċertifikati biex jeħisluh minn xi obbligazzjonijiet kuntrattwali li kien daħal fihom.

B'referenza għall-ċertifikat esibit li kien għamel hu lil Robert, qal li dan iċ-ċertifikat jgħid li Robert Court ma kienx responsabbli għall-azzjonijiet tiegħu bejn Frar u April 2018 minħabba li kien jinsab fi stat ta' mania. Saħaq li sitwazzjonijiet bħal dawn kienu ilhom jigru ħafna drabi f'għoxrin sena li kien ilu jafu, fosthom l-obbligazzjonijiet mal-GO, u kien għamillu tali ċertifikati biex forsi jħennu għalih. Qal illi għalkemm kien jipprova jgħinu ħafna, Robert qatt ma kien jisma' minnu tant li missieru kien ħallieh miljunarju u llum m'għadux. Mistoqsi jekk hemmx lok li Robert Court jiġi interdett jew inkapaċitat huwa spjega li kienet frustranti għalih u għat-team tiegħu li kienu jaraw lil Robert Court jonfoq bl-addoċċ, saħansitra anke wasal sabiex jonfoq €60,000, €70,000, €80,000 u meta l-burdata tkun "low" l-infiq finanzjarju jonqos, u jerġa' jogħla meta l-burdata tkun "high". Kompla jgħid li Robert kien daħal l-isptar fit-8 ta' Frar 2016 b'burdata "low" għalkemm fl-istess hin qal li kien fi stat ta' "hypomania". Xehed li kull darba li dahal l-isptar kienu rreferewh. Saħaq li kien ilu ma jarah sentejn u li ma kienx jaf kif jinsab dak iz-żmien u skont il-file mediku, l-aħħar li kien rikoverat l-isptar kien fit-8 ta' Ottubru 2019.

Nhar il-21 ta' Gunju 2018, xehdet in subizzjoni **Salvina Pace** li spjegat li ilha taf lil Robert Court mill-bidu ta' 2016 meta flimkien ma' żewgħa kienu nnegozjaw ma' Court fuq Penthouse fix-Xewkija, garaxx f'Marsalforn u flat f'Marsalforn. Mistoqsija jekk fis-26 ta' Frar 2016 kienet iltaqgħet ma' Court ġewwa jew qrib il-Bank HSBC ir-Rabat u għaddielha pagament ta' għaxart elef, erba' mija u erbgħin (€10,440) hija ċaħdet u ċaħdet ukoll li fit-2 ta' Marzu 2016 kienu ltaqgħu u kien għaddielha s-somma ta' sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500) iżda spjegat li kienet irċeviet biss depożitu. Mistoqsija jekk kienx minnu illi fl-10 ta' Marzu 2016

kien għaddiehla s-somma ta' għaxart elef u ħames mitt Euro (€ 10,500) hija wieġbet fin-negattiv u qalet li m'għadhiex kopja tal-irċevuti li kienet tat lis-Sur Court peress li rċevuta waħda kienet għamlitlu. Murija rċevuta ta' ħlas mmarkata bħala Dok CG1 a fol 104 tal-proċess li turi ħlas ta' kera ta' appartament ġewwa Marsalforn għal perjodu ta' tliet (3) snin bejn Marzu 2016 u April 2019 fis-somma ta' €10,440 ix-xhud qalet li ma tafx u ma tistax tikkonferma li l-irċevuta hija tagħha u kompliet tgħid li qatt ma għamlu kuntratt għax qatt ma waslu sa hemm iżda kienu għamlu biss ftehim verbali.

Salvina Pace kkonfermat li l-ftehim kien ta' kera ta' flat għal tliet (3) snin mill-1 ta' Mejju 2016, bil-kera ta' tliet (3) mitt ewro fix-xahar iżda ma kinitx taf jekk il-kera kinitx tammonta għal €10,800 u saħqet illi mingħand Court kienet irċiviet biss id-depożitu ta' €300. Baqgħet isostni dan minkejja li l-irċevuta esibita u murija lilha kienet tammonta għal €10,440 stante li baqgħet tisħaq li hi ma tiftakarx li qatt għamlet irċevuta filwaqt li kkonfermat li hija ma għandhiex irċevuta tal-flus riċevuti.

Salvina Pace xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit fejn spjegat li hija saret taf lil Robert Court meta mar jieħu kafè fir-ristorant 'El Dorado' fi Triq Ġorġ Borg Olivier, ir-Rabat, Għawdex u kien saqsieha jekk għandhiex xi appartament għal kiri u wera l-interess li jikri l-penthouse fix-Xewkija. Qalet li ftit wara dan kien mar ma' ħabib tiegħu biex jaraw l-istess penthouse. Xehdet li bdew jiddiskutu fuq it-tibjid tal-ħitan imma hija ma riditx tiżbogħ il-ħitan imma huma bdew jinsistu u riedu wkoll jinstallaw air conditioners u hi kienet ħallset parti mill-kont minħabba li kien hemm iktar minn airconditioner wieħed. Kompliet tgħid li kien xtara televixin u speakers li kienet ħadithom lura l-partner tiegħu, flimkien mas-sufan, meta kienu infirdu. Spjegat li hija kienet saqsiet lil Robert jekk riedx l-għajnuna tagħha biex jerga jikri l-penthouse, imma dan kien qalilha li kien ser jirranġa waħdu u li ried li jagħmel 'bed and breakfast' però hija kienet qaltlu li ma kellhiex idea ta' dan is-settur u ftit ġranet wara kien ċemplilha biex jara jekk kellhiex xi garage għall-kiri għax ried ineħħi xi għamara mid-dar tiegħu biex ikun jista' jikriha u jibqa' jgħix fil-Penthouse. Qalet li kienet ħasbet li hu raġel intelligenti u ħasbet biex tagħtih prezz aħjar tal-kirja filwaqt li kompliet tgħid li kienet rat raġel joqgħod fil-penthouse u ħasbet li Robert kien kera il-penthouse lil xi ħaddieħor. Spjegat li sussegwentament Robert u l-ħabib tiegħu kienu marru jaraw il-garaxx ġewwa Marsalforn u għalkemm bdew jiddiskutu biex jikrih iżda ma kinux iffirmaw kuntratt.

Qalet ukoll li Robert kien qalilhom li kien imħajjar jikri l-apparatment ta' Marsalforn, li sa dak il-ħin kien mikri lil xi ħaddieħor li kien beħsiebu jitlaq u fil-fatt kienu infurmaw lil Robert li jekk kien ser jikri tliet (3) proprjetajiet kienu ser jagħtuh prezz aħjar imma Robert kien qalilhom li ried iħallas kollox bil-quddiem. Spjegat li Robert dejjem kien imur mal-ħabib tiegħu, li kien għamel żmien jgħix miegħu fil-villa tiegħu. Kompliet tgħid li darba minnhom, l-eks partner ta' Robert kienet ċemplet jew bagħtitielha messaġġ lilha fejn qaltilha li Robert kien ser iħassar it-tliet (3) kirjiet. Spjegat li hi u żewġha kienu konfużi, u bdew jaħsbu li

huwa kien abbużat minnha għax qatt ma kien jirrispondi l-mobile tiegħu. Spjegat li Robert kien sar ħabib tagħhom, u kien imur ta' spiss fir-ristorant tagħhom filwaqt li kienu joffrulu kafè u ikel b'xejn. Qalet li sa anke kien stedinhom fil-villa tiegħu għax kellu xi esibizzjoni tal-pitturi però ma kinux marru għax ma kinitx xi ħaġa li kienet it-tip tagħhom. Kompliet li Robert kien stedinhom għall-ikla f'Ta' Frenc Restaurant għall-għeluq sninha iżda żewġha John ma riedx imur u minflok marret hi mat-tifel tagħha, għal liema ikla Robert ma kienx prezenti iżda l-kont kellu jkun fuq Robert għax hekk kien qalilha. Spjegat li dakinhar huma ma kinux xorbu spirti.

Żiedet tgħid li darba marret miegħu għand Gozo Arts Studio sabiex jixtri sofa-bed u darba oħra ħaditu għand Sound and Vision Store għax ried jixtri Smart Tv u kien xtara tnejn, wieħed għall-villa u l-ieħor għall-penthouse. Spjegat li darba Court kien staqsieha biex tixtrilu xi lożor u purtieri u kienet xtrathomlu mill-JB Stores, u hu kien ħallasha wara li tatu l-irċevuta. Kompliet tgħid li Court kien anke issellef karozza minn tagħhom b'xejn għal ftit ġranet għax il-ħabib ta' Robert kien ħa il-karozza tiegħu. Xehdet li darba minnhom għal xi 4pm marret mara rrabjata fir-ristorant tagħhom, waqt li hija kienet qiegħda waħeda, u qaltilha li hi kienet il-mara ta' Robert u riedet il-kuntratt li kellhom bejnhom u bejn Robert. Spjegat li hija għaddithomlha u telqet 'il barra. Qalet li Robert kien semmieha ħafna lilha, u kien qalilhom li hi kienet serqitlu ħafna flus u li kienet qed tipprova tisraqlu l-villa filwaqt li kien infurmahom li hija kellha erbat (4) idjar jew vilel u kien anke qalilhom li kien dispjaċut li kien ħallieha tidħol f'ħajtu. Qalet li hu dejjem kien jirreferiha bħala l-partner tiegħu u mhux il-mara tiegħu lil din Monqiue Gatt u minn dakinhar li tkellmet mal-eks partner magħha, għalkemm pruvaw ikellmuh ħafna drabi, ma reġgħux rawh jew kellmuh qatt aktar lil Robert. Darba din il-mara kienet ċemplitilha biex tmur tiġbor l-affarijiet tiegħu mill-penthouse tax-Xewkija u in segwitu kienet irċeviet ittra mill-Qorti biex tmur tigbor iċ-ċwievet.

In kontroeżami nhar il-5 ta' Ottubru 2022, Salvina Pace spjegat li huma krew il-garaxx lil Robert għax kien interessat fih u kien infurmahom li ried ipoġġi xi mobbli fih, liema garaxx kien attrezzat b'kollox tant li wieħed seta' jgħix fih. Kompliet tgħid li fir-ristorant daħlet is-sieħba ta' Robert u ħatfitilha l-karti li kellha f'idejha filwaqt li spjegat li dak il-ħin hija kienet qed tipprepara xi karti tal-kirjiet ta' Robert u din il-mara marret bil-herra fuqha. Ix-xhud ċaħdet li Robert Court kien ħallas il-kera bil-quddiem u qalet li l-kitba li kien hemm fuq il-kuntratt ma kinitx kitba tagħha iżda kkonfermat li hija kriet il-garaxx ta' Marsalforn biex jintuża bħala residenza. Żiedet li kienu krewlu żewġ propretajiet oħra b'waħda minnhom kienet il-penthouse ġewwa x-Xewkija u kienu krewha bħala residenza u kkonfermat li dak iż-żmien tal-kirja l-penthouse ma kellix permess biex tintuża bħala penthouse, iżda bħala washroom. Qalet li wara l-kwistjonijiet ma' Robert Court applikaw sabiex ibiddlu l-permess bħala penthouse. Ix-xhud qalet li Robert kien jaf illi huma kienu fil-proċess biex japplikaw sabiex ibiddlu l-użu tal-penthouse u qalet li jista' jkun li huma daħħlu l-applikazzjoni fl-10 ta' Awwissu

2016 u li l-permess kien ħareġ fis-7 ta' Frar 2017 filwaqt li qablet ukoll illi kienet xehedet illi Robert ma kien taha l-ebda flus u li wara kienet irtiratha.

John Pace xehed bil-proċedura tal-affidavit fejn spejga li huwa ltaqa' ma' Robert fir-ristorant meta mar isaqsi jekk għandhomx xi post għall-kiri u baqa' jmur għandhom kwazi kull filgħodu għall-kafè tant li kienu saru ħbieb. Qal li Salvina kienet qaltlu li Robert kien ser jikri l-Penthouse fix-Xewkija u Robert kien mar diversi drabi mal-ħabib tiegħu biex jiddiskutu. Qal li wara xi ġimagħtejn jew tlieta Robert kien mar jgħidlu li kien staqsa lil Salvina jekk kellhomx xi garaxx għall-kiri minħabba li ried iċaqlaq xi għamara mill-villa tiegħu u Salvina kienet marret turih garaxx f'Marsalforn. Qal li Salvina kienet infurmatu li dejjem kien ikun hemm raġel b'kelb żgħir miegħu. Qal ukoll li kienu semmewlu li kellhom appartament viċin il-garaxx u li min kien qiegħed jikrih kien ser jitlaq u Robert u sieħbu riedu jarawh biex jikruh. Xehed li Robert kien jgħidilhom li kien fil-business tal-'bed and brekfast' u b'hekk huma hasbu li kien raġel tan-negozju u kien interessat li jikri t-tliet (3) proprjetajiet.

Spjega li hu u martu kienu mistiedna biex imorru jieħdu kafè għand Robert fil-villa tiegħu u kienu marru filwaqt li kompla jispjega li l-mara tiegħu kienet tgħin lil Robert b'xi xiri li kien ikollu bżonn għall-villa tiegħu. Tenna jgħid li huma kienu qablu ma' Robert fuq il-prezz tal-kirijiet tat-tliet (3) proprjetajiet u Robert kien ħallas xi ammont bħala depożitu, iżda darba wara nofsinhar għall-habta tat-3pm waqt li hu u Salvina kienu waħedhom fil-kafetterija, marret il-mara ta' Robert u b'ton irrabjat bdiet issaqsi għal Salvina, kienet qabdet il-karti li kellha quddiemha Salvina u telqet 'il barra.

Kompla jixhed in kontroeżami nhar il-5 ta' Ottubru 2022 fejn spjega li l-garaxx ta' Marsalforn kienu jużawh bħala residenza u li kien fih sodda, xower, tojlit u kċina iżda l-permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar kien bħala garaxx filwaqt li kkonferma li ma kinux tkellmu dwar l-użu ta' dan il-garaxx. Qal li ma kienx jaf il-kera kemm kienet u ma jafx jekk kienx ħallas xi kera għax kienet tieħu hsieb il-mara.

Joseph Julian Pace xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit u spejga li kien iltaqa' ma' Robert ġewwa r-ristorant 'Eldorado' fejn hemm kien jaħdem bħala waiter u kemm-il darba kien jara lil Robert ikellem lill-ġenituri tiegħu fuq xi kiri ta' xi postijiet. Qal li huwa sar jaf li huwa kien ser jikri l-penthouse ġewwa x-Xewkija. Kompla jgħid li darba kien mar ma' ommu l-Penthouse għax hija kienet xtrat xi lożor u xi affarijiet oħra għal Robert filwaqt li ddeskriva lil Robert bħala raġel tajjeb u li jħobb jiċċajta u kien jipprova jagħtih xi pariri minħabba li kien għadu żgħir.

Xehed ukoll bil-procedura ta' l-affidavit **Ali Hassan Abdullahi** li kien jgħix ġol-Penthouse bin-numru 5, fi Ġwanni Court, ix-Xewkija għall-erba' (4) snin u kien ilu jaf lil Salvina u Ganni Pace għal aktar minn ħames (5) snin peress li kien jaħdem magħhom fir-ristorant u qatt ma kellu xi jgħid magħhom. Ix-xhud spejga

li huwa kien ra lil Robert Court fil-Penthouse bin-numru 6 fl-istess blokka, li qiegħda fin-naħa tal-lemin tar-residenza ta' Ali Hassan filwaqt li kkonferma li kien ra kemm lil Robert kif ukoll lil xi ħbieb tiegħu jidħlu u joħorġu minn tali penthouse.

In kontroeżami x-xhud qal li kien ra lil Robert xi darbtejn fil-penthouse ta' faċċata tiegħu, però ma kienx jaf jekk kienx joqgħod hemm u li fl-appartament li kera Robert kien ikun hemm ħafna nies differenti imma mhux fl-istess ħin li kien hemm Robert.

Daniel Pace xehed pemezz tal-affidavit u spejga li huwa kien iltaqa' ma' Robert fis-sena 2016 meta darba kien mar fir-ristorant Eldorando u kien saqsieh għal xi informazzjoni fuq xi appartament minħabba li Daniel kien ippostja li ried jikri f'isem ommu u wara li tkellmu kien introduċa lil Robert lil ommu minħabba li hi kienet tieħu ħsieb il-kirjiet. Qal li Robert kien imur fir-ristorant tagħhom ta' spiss u kienu jafuh bħala raġel intelliġenti u ġentili. Xehed li hu ma tantx kien ikellmu lil Robert minħabba li kien chef u kien iqatta' ħafna mill-ħin fil-kċina iżda l-unika ħaġa li jaf kien li Robert kien kera xi proprejtajiet mingħandhom.

Daniel Pace xehed in kontroeżami fil-15 ta' Novembru 2022 fejn ikkonferma li hu ftit kien ikellmu lil Robert minħabba li kien chef u kien jaħdem fil-kċina iżda ma kienx jaf ezatt x'kienet ir-relazzjoni bejn il-ġġenituri tiegħu u Robert. Qal li lanqas ma kien jaf il-kundizzjonijiet x'kienu meta missieru kien sellef il-karozza tiegħu lil Robert.

Ikkunsidrat

Evalwazzjoni fil-mertu

Illi permezz tal-eċċezzjonijiet tagħhom, l-intimati eċċepew li ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kera kif allega l-attur iżda ftehim li l-attur kellu jikri lil terz kif ukoll eċċepew li ma kien hemm l-ebda tip ta' ftehim jew kuntratt ta' kera li għandu jiġi rexxiż. Da parti tiegħu, l-attur sostna li kien iffirma xi skrittura li qatt ma ngħata kopja tagħha u li wara ħafna insistenza da parti tiegħu, l-intimati kienu għaddewlu tliet skritturi li huwa jsostni li ma kinux l-iskrittura li ffirma preċedentement. L-attur sostna li huwa ma ffirmax dawn it-tliet skritturi u żamm kopja tagħhom. Mill-banda l-oħra, l-intimata sostniet li dawn it-tliet skritturi kienu ttieħdu mill-partner tal-attur meta din marret b' rabja fir-ristorant u hija kienet insistiet magħha li dawn kienu għadhom qed jiġu diskussi.

Xhin il-Qorti qieset dawn l-iskritturi preżentati mill-attur flimkien mal-affidavit tiegħu u li jinsabu a folio 227 – 238 tal-proċess, jirriżulta li dawn ma humiex iffirmati. L-iskritturi in kwistjoni jistipulaw is-segwenti klawsoli:

Skrittura 1:

"By these presents lessors grant by title of lease to the lessees who together and in solidum accept by this same title, the apartment internally numbered Flt. 1, BLK Bruka Flats. Triq il-Wied, Marsalforn Gozo.

This lease is being granted and accepted under the terms and conditions:

(1) *This Apartment is being giving for the period of three ears. As from April 01, 2016 to March 31st, 2019*
(2) *The lessees does not own the lessors any money for this lease accept for the water and electric bills and other bill that will accumulate during this period. The lessees has the first right to extent the renting period for another year.*
(3) *The leased tenement shall be only used for residential purposes by the lessees. …"*

Skrittura 2:

"By these presents lessors grant by title of lease to the lessees who together and in solidum accept by this same title, the garage internally part of a block n Tal-Mielha CRT. Triq Ix-Xagħra, Marsalforn, Gozo.

This lease is being granted and accepted under the terms and conditions:

(1) *This Apartment is being giving for the period of three ears. As from March 01, 2016 to March 31st, 2019*
(2) *The lessees does not own the lessors any money for this lease accept for the water and electric bills and other bill that will accumulate during this period. The lessees has the first right to extent the renting period for another year.*
(3) *The leased tenement shall be only used for residential purposes by the lessees. …"*

Skrittura 3:

"By these presents lessors grant by title of lease to the lessees who together and in solidum accept by this same title, the flat internally numbered PH 6, in Triq Torri Thingi, Xewkija, Gozo.

This lease is being granted and accepted under the terms and conditions:

(1) *This Apartment is being giving for the period of three ears. As from March 01, 2016 to March 31st, 2019*
(2) *The lessees does not own the lessors any money for this lease accept for the water and electric bills and other bill that will accumulate during this period. The lessees has the first right to extent the renting period for another year.*
(3) *The leased tenement shall be only used for residential purposes by the lessees. …"*

Tenut kont ta' dan kollu, din il-Qorti tqis li fl-ewwel talba tiegħu, l-attur qed jitlob li l-kuntratt ta' kera konkluż bejn il-partijiet jiġi dikjarat null minħabba inkapaċità u vizzju fil-kunsens da parti tiegħu; kif ukoll minħabba l-inadempjenza kuntrattwali daparti tal-konvenuti fejn naqsu milli jikkonsenjaw l-oġġett tal-kirja fi stat li seta' jintuża mill-attur għall-iskop li għalih kien ġie mikri. Kif ġa ngħadd dak li nġieb quddiem din il-Qorti huma tliet skritturi mhux iffirmati li l-attur stess qed jgħid li mhumiex l-iskrittura li kien iffirma fil-villa tiegħu mal-intimati u li l-intimata stess tgħid li dawn it-tliet skritturi qatt ma kienu ġew iffirmati. Din il-Qorti ma tistax tiskarta wkoll il-fatt li mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur kien għaddej minn problem ta' saħħa mentali fiż-żmien li allegatament seħħ il-ftehim bejnu u bejn il-konjuġi Pace. In fatti, mill-file mediku tal-attur, din il-Qorti tinnota li kemm qabel kif ukoll wara, l-attur kien qiegħed jieħu l-kura l-isptar. Fil-fatt jirriżulta s-segwenti:

11.01.2016 fit-8:40	Outpatient	Gozo Gerneral Hospital	Psych. Op	Grech, Anton
8.02.2016 fis-2:50am	Emergency	Gozo Gerneral Hospital	Gozo Gerneral Hospital	
08.02.2016 fl-3:58am	Inpatient	Gozo Gerneral Hospital	SSW Room	Grech, Anton
24.02.2016 fis-20:24	Inpatient	Gozo Gerneral Hospital	SSW Room	Grech, Anton
26.02.2016 fir-18.17	Inpatient	Gozo Gerneral Hospital	SSW Room	Grech, Anton
02.03.2016 17.32	Inpatient	Gozo Gerneral Hospital	SSW Room	Grech, Anton
05.03.2016 18:14	Inpatient	Gozo Gerneral Hospital	SSW Room	Grech, Anton
07.03.2016 15:25	Ward Attender	Gozo Gerneral Hospital	SSW Room	Grech, Anton
21.03.2016 09:40	Outpatient	Gozo Gerneral Hospital	Psych. Op	Grech, Anton
21.03.2016 13:39	Ward Attender	Gozo Gerneral Hospital	Short Stay	Grech, Anton
11.04.2016 16:30	Ward Attender	Gozo Gerneral Hospital	Short Stay	Grech, Anton

18.04.2016 13:20	Ward Attender	Gozo Gerneral Hospital	Short Stay	Grech, Anton
21.05.2016 9:00	Outpatient	Gozo Gerneral Hospital	Dermatology	Scerri, Lawrence
23.05.2016 14:56	Ward Attender	Gozo Gerneral Hospital	Short Stay	Grech, Anton
30.05.2016 14:55	Ward Attender	Gozo Gerneral Hospital	Short Stay	Grech, Anton

Illi għalhekk jirriżulta li l-attur kien qiegħed taht kura kemm qabel, waqt u anke wara in-negozjati. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tistax tistrieħ fuq dak li jaħseb li ġara l-attur. Għalkemm din il-Qorti tifhem il-pożizzjoni li jinsab fiha l-attur, fl-ebda ħin ma tressqu quddiemha biżżejjed provi dwar x' kien dan il-kuntratt ta' kera li skont l-attur kien ġie konkluż bejnu u bejn l-intimati. Kien jinkombi fuq l-attur li jressaq tali prova iżda minn dak li tressaq quddiem din il-Qorti, din il-Qorti ma tqisx li għandha biżżejjed provi biex tkun tista' tevalwa u tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi.

Issa permezz tat-tielet talba, l-attur bħal donnu jammetti li ma hux ċert jekk effettivament ġietx iffirmata skrittura jew le. Infatti, huwa talab li jekk huwa minnu kif qed isostnu l-konvenuti li qatt ma ġiet iffirmata skrittura li tirregola l-kundizzjonijiet tal-kirja, dak il-kuntratt huwa wkoll null minħabba li jonqos li jissodisfa r-rekwiżiti stabbiliti fl-Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili. Din il-Qorti għarblet ix-xhieda prodotta f' din il-kawża. Minn naħa l-waħda, hemm l-attur li mhuwiex ċert x'ġara f' dak il-perjodu u din il-Qorti tikkompattih ħafna in vista tal-fatt li rriżulta mill-provi hekk kif ġa spjegat li fiż-żmien relattiv kien għaddej minn problem ta' saħħa mentali. Mill-banda l-oħra, hemm ix-xhieda tal-intimati b'mod partikolari dik ta' Salvina Pace, li jidher li kienet il-persuna li kienet qed tinneggozzja u tiddiskuti mal-attur, li sostniet li qatt ma sar ftehim bil-miktub ta' kera u li qatt ma ġew mgħoddija xi flejjes mill-attur, nonostante li huwa ngħata l-pussess ta' tliet proprjetajiet tagħha u ta' żewġha.

Din il-Qorti iżda ma tistax tiskarta l-irċevuta ta' ħlas datata 26 ta' Frar 2016 a folio 104 tal-proċess li tgħid "*Robert Court paid for 3 years rent from March 01.2016 to April 30 2019*" fuq liema skrittura hemm il-firma ta' Salvina Pace u Robert Court. Minn din l-irċevuta, jirriżulta li Salvina Pace kkonfermat li tħallsu lilha bħala kera s-somma ta' € 10,440 għal kera minn 1 ta' Marzu 2016 sal-30 ta' April 2019. Għalkemm meta ġiet murija din l-irċevuta, Salvina Pace sostniet li din ma kinitx taf biha, meta ġiet rinfaċċjata b' ordni mogħtija minn din il-Qorti li jinħatar espert kalligrafiku sabiex jikkonstata li l-firma u l-kitba fuq din l-irċevuta hija tagħha, din dawret il-verżjoni filwaqt li kkonfermat li l-irċevuta kienet ġiet rilaxxata minnha.

Din il-Qorti tqis li hija din l-irċevuta li hija l-crux ta' din il-vertenza. Fiha hemm imniżżel li kien sar ħlas ta' kera mill-attur. Iżda mill-banda l-oħra, l-intimata ammettiet ukoll li l-ebda skrittura qatt ma ġiet iffirmata. Din il-Qorti tqis li għalhekk il-ftehim verbali li sar għal kiri tal-immobbli pertinenti għal din l-irċevuta ma kienx wieħed validu stante li ma jissodisfax ir-rekwiżiti stabbiliti fl-artikolu 1531A tal-Kodici Ċivili.

Skont l-artikolu 1531A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, 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; (c) 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. Imbagħad is-subartikolu (2) ikompli jistipola li fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

Per konsegwenza, ladarba rriżulta li ma sar l-ebda ftehim ta' kera bil-miktub, ma jistax jiġi kkunsidrat li kien hemm ftehim ta' kera valida. Miżjud ma' dan, l-Art. 1233(e) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kuntratt ta' kiri ta' fond urban għal żmien ta' iżjed minn sentejn huwa null, jekk dan il-kuntratt ma jsirx b'att pubbliku jew imqar b'kitba privata. Fiż-żewġ ċirkostanzi, in-nullità hija msemmija b'mod espress mil-liġi.

Huwa minnu li rriżulta li l-pussess ta' tliet proprjetajiet effettivament kien għand l-attur stante li l-konvenuti għaddewlu ċ-ċwievet tal-proprjetajiet tagħhom. Madanakollu, f'għajnejn il-liġi, huwa tassattiv li kera ta' proprjetà immobbli għandha ssir permezz ta' skrittura.

Isegwi għalhekk li ġaladarba ma saret l-ebda skrittura, kwalsiasi pagament li ġie mgħoddi mill-attur lill-konvenuti in segwitu għal dan il-ftehim ta' kera li ma ġiex redatt fi skrittura, għandu jiġi mħallas lura lill-attur.

Dwar x'ammont ta' rifużjoni huwa ntitolat l-attur, din il-Qorti qieset li l-unika rċevuta li ġiet esibita kienet dik ta' € 10,440. Huwa minnu li l-attur ressaq lill-ħabib tiegħu Steven Whitehouse li sostna li l-attur kien iċempillu u jinfurmah kemm kien għadda flejjes lill-intimati. Madanakollu, dan ix-xhud stess ammetta li huwa qatt ma kien preżenti. Huwa minnu wkoll li ġew ipprezentati l-istatements bankarji tal-attur u li minnhom jirriżulta li dan ġibed € 10,500 fis-26 ta' Frar 2016 "*to pay rent for three years*", € 7,500 fit-2 ta' Marzu 2016 '*to pay three years rent for property in Marsalforn*' u € 10,500 fl-10 ta' Marzu 2016 '*to pay rent*'. Madanakollu, kif spjega r-rappreżentant tal-bank HSBC, dawn kienu dikjarazzjonijiet li għamel l-attur meta ġie mistoqsi mir-rappreżentant tal-bank minħabba issues ta' *money laundering*. L-attur naqas li jressaq provi suffiċjenti li verament dawn il-flejjes kollha ġew mgħoddija lill-intimati. Hija biss is-somma ta' € 10,440 li din il-Qorti hija ċerta li ġiet mgħoddija lill-intimati mill-attur. L-

oneru tal-prova kien jinkombi fuq l-attur u għalhekk din il-Qorti sejra biss tordna li r-rifużjoni ssir fir-rigward ta' € 10,440 biss.

Din il-qorti qieset ukoll li l-intimati resqu provi li l-attur verament kien fil-pussess tal-penthouse fix-Xewkija tant li resqu xhud okulari jixhed li ġieli ra lill-attur f'din il-penthouse. Madanakollu, ġaladarba, ma sar l-ebda ftehim bil-miktub, din il-Qorti sejra tordna li l-ammont imħallas mill-attur lill-intimati fis-somma ta' € 10,440 jiġi rifuż lill-attur. Semmai l-intimati għandhom mezzi legali opportuni oħra sabiex jirreklamaw ħlas għall-okkupazzjoni tal-attur f'dan il-fond proprjetà tagħhom.

Decide

Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda tiddisponi mit-talbiet tal-attur u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati (eskluża l-ewwel eċċezzjoni li ġa ngħatat deċiżjoni dwarha) fis-segwenti mod:

1. tiċħad l-ewwel u t-tieni talba tal-attur;

2. tilqa' t-tielet talba tal-attur;

3. tilqa' limitatament ir-raba' talba tal-attur fis-sens li tiddikjara u tikkonstata li l-attur huwa intitolat jitlob ir-rifużjoni tal-ammont ta' għaxart elef u erba' mija u erbgħin ewro (€ 10,440) imħallsa minnu lill-intimati bħala kera minn quddiem għall-perjodu ta' tliet snin sħaħ;

4. tilqa' limitatament il-ħames talba tal-attur fis-sens li tikkundanna lill-intimati jħallsu lill-attur is-somma ta' għaxart elef u erba' mija u erbgħin ewro (€ 10,440) bl-imgħax b' effett mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali bin-numru 299/2016 u ċjoè b'effett mid-9 ta' Lulju 2016 sad-data tal-ħlas effettiv;

5. tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet tal-intimati in kwantu inkompatibbli ma' din is-sentenza;

6. Tordna li l-ispejjeż relattivi għal din il-kawża inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat kontestwalment ma' din il-kawża iżda eskluzi dawk relatati mas-sentenza in parte mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2017 għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz mill-attur u in kwantu għal żewġ terzi mill-intimati. L-ispejjeż relattivi għas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Ottubru 2017 għandhom jiġu sopportati fl-intier mill-konvenuti.

Dr Simone Grech
Maġistrat

John Vella
D/Reġistratur