PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 29 t'April 2025

Nru: 2

Rikors Ġuramentat Nru. 1189/2022

Marcus Muscat Baron, Victor Muscat Baron, Agnes Baldacchino, Yves Muscat Baron, Roman Muscat Baron, Olaf Muscat Baron, Louis Muscat Baron f'ismu u in rappreżentanza ta' l-imsiefra Howard Adrian James Muscat-Baron u Bonnie Muscat-Baron

v

Derk Brown

Daħla

1. Is-sur Brown jokkupa l-fond 14, Star Street, Bormla (il-"Fond") bis-saħħa ta' kirja li hu kien daħal fiha fl-2017 ma' ċertu Anthony Muscat Baron, illum mejjet, li kien wieħed mis-sidien tal-Fond. L-atturi, li huma s-sidien attwali tal-Fond, jgħidu li l-kuntratt li jistrieħ fuq is-sur Brown ma jiswiex għaliex il-kitba li tipprova l-kuntratt (ara paġni 4 – 7) għandha

elementi formali essenzjali nieqsa. Jgħidu ukoll li jekk il-kuntratt jiswa', għandu jitwarrab għaliex Anthony Muscat Baron daħal fih mingħajr il-kunsens ta' dawk li kienu sidien flimkien miegħu meta sar il-kuntratt. F'kull każ qed jitolbu li s-sur Brown jiġi ordnat joħroġ jew, kif jingħad, jiżgombra, mill-Fond. Is-sur Brown jgħid li għandu titolu validu jew li l-kawża tressqet tard.

L-argumenti tal-atturi

2. L-atturi jgħidu li l-kirja għandha titħassar, jew tiġi annullata, għal żewġ raġunijiet, imressqa fl-alternattiv. Jgħidu fl-ewwel lok li l-kitba li bis-saħħa tagħha ġiet maqbula l-kirja ma fihiex elementi li, skont l-artikolu 1531A tal-Kap. 16, huma essenzjali biex il-kirja titqies valida. L-artikolu (sa fejn hu relevanti) jaqra hekk:

> (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;
>
> 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.
>
> (2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżitiessenzjali, il-kuntratt ikun null

3. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, l-atturi jgħidu li l-kitba ma fihiex l-indirizz tal-Fond; ma tgħidx iż-żmien li għalih il-Fond inkera; u ma' tgħidx jekk il-kirja tal-Fond tistax tiġġedded u, fl-affermattiv, kif tista' tiġġedded.

4. L-atturi jgħidu ukoll li jekk il-qorti kellha ssib li l-kitba tgħodd, l-kirja xorta għandha titwarrab għaliex huma ma kienux aċċettaw li l-Fond jinkera lis-sur Brown. Tant hu hekk li jgħidu - għalkemm bħala mhux element essenzjali għal din id-difiża - li lanqas biss kienu jafu bil-kirja sakemm qalilhom is-sur Brown. Għal din il-bażi tal-kawża tagħhom, l-atturi jistrieħu fuq l-artikolu 1527(3) tal-Kap. 16, li jgħid hekk:

> Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kum-pussessuri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Bord tal-Kera, jew fil-każ ta'mobbli mingħajr awtorizzazzjoni tal-qorti kompetenti, jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kom-pussessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' wieħed minn dawn il-kom-pussessuri l-oħra, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dakinhar li dan il-kom-pussessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri.

Id-difiża tas-sur Brown

5. Fir-risposta ġuramentata tiegħu s-sur Brown jaċċetta, bħala fatt, li l-kitba ma fihiex dispożizzjoni espressa dwar jekk il-kirja tistax tiġġedded u, jekk iva, kif tista' tiġġedded. Jgħid li din kienet potenzjalment - għall-anqas fil-fehma tiegħu - l-unika kwistjoni li setgħet titqajjem għall-finijiet tal-argument tas-sidien mibni fuq l-artikolu 1531A tal-Kap. 16. Dwar il-mertu tal-argument jgħid li l-ġurisprudenza taffiet l-effetti drastiċi ta' nuqqas bħal dan, billi sabet li fejn kuntratt ta' kera ma jkunx fih dispożizzjoni dwar tiġdid, dan ifisser li l-partijiet ikunu ftehmu li l-kirja ma tistax tiġġedded (ara *Sefra Trading Limited v Joseph Briffa et*, Qorti tal-Appell, deċ. 2 ta' Marzu 2018; *Catherine Cauchi v Francesca Gerada et*, Qorti tal-Appell (Inf.), deċ. 28 ta' Ottubru 2020 u *Treac Holdings Ltd v Thomas Franks Malta Limited*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċ. 7 ta' Ottubru 2021).

6. Dwar il-kwistjoni tal-għarfien tal-atturi dwar il-kirja, is-sur Brown jgħid li (i) il-kawża saret tard; (ii) fuq il-kitba, Anthony Muscat Baron deher kemm f'ismu u kif ukoll f'isem is-sidien l-oħra; (iii) jekk, kif jgħidu, l-atturi ma kienux jafu bil-kirja, allura dan kien nuqqas tagħhom – bil-Latin, *imputet sibi* - li tiegħu m'għandux ibati hu;[1] u (iv) f'kull każ, l-atturi kienu jafu bil-kirja, u dan hu biżżejjed.[2]

---

[1] Saret referenza għas-sentenza *Antonia Spiteri v Mario Spiteri et*, Qorti tal-Appell, deċ. 25 ta' Mejju 2007. Iżda l-bran ċitat hu mis-sentenza tal-prim'istanza. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell ma applikatx il-massima, almenu mhux f'dak il-każ.

[2] Saret referenza għal sentenza fl-ismijiet *Fenech noe v Caruana et*, Qorti tal-Appell, deċ. 24 ta' Marzu 2020 li l-qorti ma setgħetx issibha.

Analiżi

L-artikolu 1531A tal-Kap. 16

7. It-teżi tal-atturi, mibnija fuq l-artikoli 1531A tal-Kap. 16, li l-kitba ma tiswiex ma tistax tintlaqa'.

8. Huma jgħidu l-Fond mhux indikat sew fil-kitba għaliex, fl-ewwel paġna tiegħu (paġna 4), hemm biss it-triq – Star Street – indikata. Dan hu minnu, iżda fit-tielet paġna (paġna 6, u anki 7), fil-parti imsejħa "Garanzija dwar l-Obbligi tal-kera", l-indirizz hu indikat b'mod sħiħ.

9. Jgħidu ukoll li ż-żmien tal-kirja mhux indikat, iżda dan ukoll m'għandux mis-sewwa għaliex, kif jisħaq is-sur Brown, iż-żmien tal-kirja jinftiehem sewwa mill-iskeda, fit-tieni paġna tal-kitba (paġna 5), li fiha hi indikata l-kera għal kull sena tal-kirja, mill-ewwel sena sal-għoxrin sena.

10. L-argument tal-atturi mibni fuq il-fatt li l-kitba ma tgħidx, espressament, li l-kirja tista' jew ma tistax tiġġedded u, jekk iva, kif, ukoll ikollu jiġi miċħud. Il-qorti, filwaqt li ssegwi d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell f'*Sefra Trading Limited v Joseph Briffa et,* imsemmija aktar 'l fuq, iżżid li ma tistax tifhem x'wassal lill-leġislatur biex jgħid li kitba dwar kirja għandha, biex tkun tgħodd, ikun fiha kundizzjoni dwar jekk il-kirja tistax tiġġedded jew le (u kif). In-nies normali ġeneralment jiftehmu fuq il-kera u ż-żmien tal-kirja, u jħallu kull kwistjoni dwar tiġdid għal diskussjoni fil-futur. Xi kultant jinkludu dispożizzjoni dwar tiġdid, imma din hi pjuttost l-eċċezzjoni. Iżda anki meta jkun fiha tali dispożizzjoni, dejjem hemm data li, warajha, ma jistax ikun hemm iżjed tiġdid ħlief bi ftehim ġdid. Għalhekk, kull kirja dejjem fiha data ta' egħluq li warajha tiġdid jista' jsir biss bi ftehim.[3] Għalhekk, kieku għandhom raġun l-atturi dwar kif għandu jinftiehem l-artikolu 1531A(1)(e), kull kirja ta' wara 1 ta' Jannar 2010 trid titqies nulla jekk ma fhiex dispożizzjoni espressa li l-kirja ma tistax tiġġedded wara li jagħlaq iż-żmien (oriġinali jew, f'xi każi, estiż) tagħha. It-tifsira li

[3] Dan hu fin-natura ta' kirja: ara artikolu 1526 tal-Kap. 16.

ngħatat lil din id-dispożizzjoni fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'*Sefra Trading* evitat il-ħtieġa li titqies li tagħti riżultat assurd.

L-artikolu 1527(3) tal-Kap. 16

11. Niġu għat-tieni kawżali tal-atturi, dik li fiha jgħidu li qatt ma taw il-kunsens tagħhom biex Anthony Muscat Baron jidħol fil-kirja mas-sur Brown f'isimhom.

12. Kif rajna, is-sur Brown jgħid li ma kienx tort tiegħu jekk l-atturi ma kienux jafu bil-kirja: *imputat sibi,* jew tort tagħhom, jgħid. Kif imressaq, dan l-argument m'għandux siwi. Kien ikollu siwi li kieku kien applikat għal żmien ta' wara li l-atturi saru jafu bil-kirja u ħallew iż-żmien jgħaddi mingħajr azzjoni. Imma applikat għaż-żmien meta l-atturi ma setgħux ikunu jafu bil-kirja, l-argument ma tantx jagħmel sens.

13. Induru issa għal argument ieħor tas-sur Brown. Hu jgħid li l-kunsens ingħata. Il-prova li jistrieħ fuqha s-sur Brown hi d-dikjarazzjoni li għamel Anthony Muscat Baron, fil-kitba li hu kien qiegħed jidher 'bhala representanti ta' diversi sidien' jew, fi kliem ieħor, li kellu prokura biex jidher f'isimhom (ara paġna 4). Ingħad f'*Giuseppina Agius et v Paola Farrugia et* (App. Ċiv, 26 ta' Mejju 1958) li:

> ... il-piz tal-prova tax-xjenza tal-kiri fil-kompossessur instanti ghandhu jippruvaha min jallega dik ix-xjenza, jigifieri l-konvenuti ... u fil-kaz li din il-prova ma tkunx adegwata, jew anki fil-kaz ta' dubju, l-allegata xjenza ghandha tkun respinta[4]

14. Li kieku l-atturi ma ressqux provi li ma tawx il-kunsens, din il-prova kienet titqies biżżejjed? Il-qorti m'għandhiex għalfejn tqis din il-mistoqsija għaliex, kif ser naraw, tal-anqas żewġ sidien xehdu li ma tawx il-kunsens u jekk, kif ser jiġri, ix-xhieda tagħhom tintlaqa' il-każ tas-sur Brown dwar dan il-punt jingħeleb.

---

[4] Bid-dovut rispett, il-qorti ma tarax għaliex il-prova trid tkun lil hinn mid-dubju. Għandha tasal sal-grad applikabbli f'kull kawża ċivili (għajr fejn il-liġi tgħid mod ieħor). Ukoll, il-prova ma tridx tkun biss tax-xjenza. Il-prova trid tkun tal-kunsens.

15. Min-naħa tal-atturi, tressqu affidavits ta' Roman Muscat Baron, Mark Anthony - magħruf bħala Marcus - Muscat Baron u Victor Muscat Baron. Roman u Mark Anthony huma tfal ta' Anthony Muscat Baron. Meta saret il-kirja Roman ma kienx wieħed mis-sidien tal-Fond, iżda Mark Anthony kien.

16. Roman spjega kif mar biex jidħol fil-Fond għall-finijiet ta' xi valutazzjoni u billi ma kien hemm ħadd, ħalla nota bin-numru tiegħu. Ċempillu s-sur Brown u qallu li kellu kirja mingħand Anthony Muscat Baron u bagħtlu paġna mill-kitba (dik li hemm f'paġna 5) permezz ta' mezz elettroniku. Roman talab kopja tal-kitba sħiħa u din waslet, bl-istess mezz, ftit jiem wara. Roman qal li meta rċieva l-kitba sħiħa, mill-ewwel għadda din l-informazzjoni lis-sidien l-oħra. Spjega ukoll kif kien fittex kopja tal-kitba fil-karti ta' missieru, iżda li ma sab xejn.

17. Mark Anthony qal li hu sar jaf bil-pretensjoni tas-sur Brown meta għarrfu biha ħuh Roman. Qal li kien jaf li missieru kien jirċievi ċens għall-Fond, imma li ma kellu l-ebda ħjiel tal-kirja lis-sur Brown. Mark Anthony xehed ukoll *viva voce* u sar ukoll kontro-eżami tiegħu, kif ser naraw.

18. Victor Muscat Baron, sid ieħor tal-Fond, qal li ilu jgħix il-Kanada għal iktar minn erbgħin sena u li sar jaf bil-pretensjoni tas-sur Brown lejn il-bidu ta' Novembru 2023 (żball tal-pinna?); li ma kienx jaf bil-kirja; u li ma kienx awtorizża lil ħuh Anthony biex jidħol fil-kirja f'ismu, jew li aċċetta li ssir il-kirja. Qal ukoll – punt li għamluh ukoll Roman u Mark Anthony[5] – li Anthony kien, fiż-żmien li ngħatat il-kirja, beda jsofri mid-demenzja.

19. Is-sur Brown irrinunzja għall-kontro-eżami ta' Roman Muscat Baron. Fil-fehma tas-sur Brown, billi Roman ma kienx wieħed mis-sidien meta saret il-kirja 'dak minnu dikjarat ... m'ghandux bazi legali quddiem it-talba mressqa' (ara dak verbalizzat għan-nom tiegħu fit-12 ta' Novembru 2024). Kienet x'kienet ir-raġuni tas-sur Brown, jibqa' li dak dikjarat minn

[5] Billi l-kwistjoni tal-kapaċità ta' Anthony Muscat Baron mhix kawżali, il-qorti m'għandhiex għalfejn tqis dak il ngħad dwarha. Kull ma tosserva hu li, għal din ir-raġuni, l-atturi ma kellhom iressqu argumenti dwar il-kwistjoni fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom.

Roman Muscat Baron, b'mod partikolari dwar kif u meta sar jaf bil-kirja ma ġiex attakkat.[6] L-istess jista' jingħad dwar ix-xhieda ta' Victor Muscat Baron.

20. Is-sur Brown ipprova iwaqqa' x-xhieda ta' Mark Anthony, jew Marcus, Muscat Baron rigward il-kwistjoni tal-kunsens. Mark Anthony xehed li hu kien żar il-Fond flimkien ma missieru fl-2016. Waqt il-kontro-eżami, is-sur Brown ipprova, permezz tal-avukat tiegħu, juri li meta kien żar il-Fond ma missieru, kien hemm żewġt irġiel fil-Fond u li, minn dan il-fatt, jirriżulta li hu kien konxju tal-kirja.

21. Dwar dan il-punt l-ewwel ħaġa li trid tingħad hi li ż-żjara saret fl-2016 mentri l-kirja saret f'Marzu 2017. Kif, f'dan id-dawl, wieħed jista' jislet il-konklużjoni li jrid is-sur Brown, jibqa' misteru.[7] It-tieni punt hu li Mark Anthony Muscat Baron jgħid li għalkemm jiftakar li kien hemm irġiel fil-Fond, hu ma ġiex 'indtroduċut lilhom'; bl-implikazzjoni, wieħed jassumi, li ma kienx jaf li s-sur Brown kien wieħed minnhom (punt, iżda, li ma ġiex investigat iktar waqt il-kontro-eżami). It-tielet punt hu li, fl-2016, il-Fond kien għadu soġġett għal ċens favur terz, u allura li kien hemm xi ħadd fil-Fond ma kellux jitqies bħala fatt li, b'xi mod, kellu jqanqal suspett. Ir-raba' punt hu li l-għarfien tal-eżistenza ta' kirja mhux, waħdu, biżżejjed, anki jekk ippruvat: hemm bżonn li jiġi ppruvat il-kunsens.[8]

22. La darba l-kunsens ta' Mark Anthony Muscat Baron u ta' Victor Muscat Baron ġie eskluż - anki għaliex Mark Anthony ma ġiex kontro-eżaminat dwar il-punt u Victor ma ġiex kontro-eżaminat - ngħaddu biex inqisu jekk, kif jgħid is-sur Brown, kienx għadda żmien biex l-atturi jiftħu din il-kawża. Il-provi f'dan ir-rigward ma tantx iħallu spazju għal diskussjoni. Jidher li l-ewwel darba li wieħed mill-atturi, Roman Muscat Baron, kellu ħjiel

---

[6] Ara, fost oħrajn, 379/19 *Mifsud v Bianco*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċ. 10 ta' Diċembru 2020.
[7] Għall-ewwel it-tentattiv fil-kontro-eżami kien biex jintwera li Mark Anthony kien jaf b'kirja, anki jekk ma kienitx għadha teżisti. Eventwalment, it-tentattiv kien biex jintwera li kien jaf dwar kirja li għad kellha ssir.
[8] L-atturi jiċċitaw sentenza *John Debattista v Carmen Sammut et,* Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Marzu 1995 biex isostnu dan il-punt. Il-qorti ma setgħetx issib din is-sentenza, iżda hemm referenza għaliha fis-sentenza 637/2003 *Camilleri v Degabriele noe*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 24 ta' Jannar 2005. F'kull każ, dan ma jagħmilx wisq differenza, għaliex il-liġi hi ċara biżżejjed. F'dan il-każ ma jqumx il-punt dwar meta l-għarfien jista', flimkien ma' elementi oħra (b'eżempju l-mogħdija ta' żmien u nuqqas ta' azzjoni), jitqies mibdul f'kunsens, jew ratifika.

tal-kirja kien meta ċempillu s-sur Brown wara li s-sur Muscat Baron mar il-Fond u ħalla n-numru tiegħu.[9] Kif rajna, is-sur Brown qallu li hu kien qed jikri l-Fond skont kirja ma Anthony Muscat Baron. Meta seħħet din it-telefonata, ma nafux. Li nafu hu li fid-19 ta' Ottubru 2022 s-sur Brown bagħat lil Roman paġna mill-kuntratt. Dakinhar stess, Roman talbu l-kuntratt sħiħ. Dan intbagħat fil-25 ta' Ottubru 2022 u, wara, Roman informa lis-sidien kollha, fosthom Mark Anthony u Victor Muscat Baron, li jikkorroboraw dak li qal Roman. Hemm ukoll dokument, f'paġna 79, li jidher li juri l-iskambji bejn is-sur Brown u Roman Muscat Baron li permezz tagħhom is-sur Brown għadda, l-ewwel, paġna mill-kitba u, wara, il-kitba sħiħa.

23. Għalkemm, fir-risposta ġuramentata, is-sur Brown jgħid li l-kawża tressqet tard, dawn il-provi ma ġewx ikkontestati minnu waqt l-istadju tas-smigħ tal-provi. Għalhekk il-qorti ssib li Roman Muscat Baron sar jaf bil-kirja jew fid-19 ta' Ottubru 2022 jew ftit qabel; li Mark Anthony Muscat Baron sar jaf biha fil-25 ta' Ottubru 2022; u li Victor Muscat Baron sar jaf biha wara, jew f'Novembru 2023 kif jgħid fl-affidavit, jew Novembru 2022, jekk dak li qal kien żball tal-pinna.

24. Il-kawża tressqet fid-19 ta' Diċembru 2022, inqas minn xahrejn wara li sar jaf biha Mark Anthony Muscat Baron, u għalhekk saret, tal-anqas minnu, fil-ħin. Li forsi ma saritx fil-ħin ukoll minn Roman u minn Victor ma tagħmilx differenza, għaliex din il-kawża tista' ssir minn kull wieħed mis-sidien u, jekk għandu raġun, l-effett hu li l-kirja tiġi annullata.

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-ewwel talba; tilqa' t-tieni talba, tiddikjara li l-kirja tal-Fond saret mingħajr il-kunsens tas-sidien kollha tal-Fond u konsegwentement tannulla l-istess kirja; u tilqa' t-tielet talba u tordna lis-sur Brown jiżgombra mill-Fond fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

---

[9] Ċirkostanza ftit stramba, imma bl-ebda mod attakkata mis-sur Brown.

L-ispejjeż iħallashom is-sur Brown.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur