QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 24 ta' Ottubru 2017

Rikors Ġuramentat Numru: 73/2016 PC

Robert Court

vs

John Pace u Salvina Pace

sentenza in parte

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta:

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 Tinghi, Xewkija;

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 tmine mitt euro (€28,800) lill-intimati;

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

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-inabbilita' 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;

Illi inoltre tnejn mill-proprjetajiet mikrija lill-esponenti ma humiex, jew almenu dakinhar tal-kuntrtt 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;

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;

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 kopoja ta' dak li ffirma, l-intimati bdew isostnu li qatt ma ġiet iffirmata xi tip ta' skrittura;

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;

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;

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

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-kuntratt ta' kera konluż 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 għall-perjodu ta' tliet snin sħaħ li matulhom suppost kellha ddum fis-seħħ il-kirja;

5. Konsegwentement tikkundannakom sabiex tirriforndu lill-attur din l-istess somma bl-imgħaxx b'effett mid-data tan-notifika lilkom tal-ittra uffiċċjali 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 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

l-Kera u fil-fatt l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-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 għar-rifużjoni u l-kundanna għall-ħlas tal-ammont imsemmi għandha tiġi konsegwentement miċħuda;

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

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Mejju 2017 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza preliminari dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza mqajjma mill-konvenuti.

Rat in-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attur dwar din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li jiġi annullat kuntratt ta' kera li allegatament għamel mal-konvenuti, għad-divesi raġunijiet indikati fir-Rikors tiegħu. Il-konvenuti eċċepew preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti, ġialadarba hawn si tratta minn materja ta' kirja, u jiċċitaw l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 f'dan ir-rigward.

Illi bl-emendi li saru għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, l-artikolu 1525 ġie jaqra hekk:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal- Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba."

Imma l-kwistjoni li trid tiġi deċiża f'din il-kawża hija n-natura vera tar-relazzjoni li hemm bejn il-kontendenti. Minn naħa l-attur qed jikkontendi li l-ftehim ta' kera li għamel mal-konvenuti huwa null għax ma ġewx osservati l-formalitajiet rikjesti mil-liġi u għax allegatament kienet tonqos fih il-kapaċita' mentali meta daħal fl-istess ftehim. Minn naħa l-oħra l-konvenuti qed isostnu li ma kien hemm ebda ftehim ta' kera bejn il-kontendenti, imma xi tip ta' ftehim ieħor.

Għalhekk sakemm ma jiġix stabilit li tassew kien hemm kirja valida bejn il-kontendenti, żgur li ma jistax ikun kompetenti l-Bord tal-Kera biex jiddeċidi l-kwistjoni presenti. Dan il-Bord għandu kompetenza speċifika u limitata bil-liġi. Jitratta kwistjonjiet rigward kirjiet ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali, imma jrid ikun hemm kirja eżistenzi, ħaġa li fil-każ in eżami għadha nċerta u qed jintalab li tiġi appuntu determinata b'din il-kawża. A tenur tal-artikolu 50(2)(b) tal-Kap. 12, din il-Qorti għandha:

"attribuzzjoni superjuri, li bis-saħħa tagħha, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, tieħu konjizzjoni tal-kawżi kollha tax-xorta ta' dawk illi, skont l-artikolu 32, huma ta' kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili."

L-artikolu 32(2) tal-istes Kodiċi jistipula li:

"Il-Qorti Ċivili taqta' l-kawżi kollha ta' natura ċivili jew kummerċjali, u dawk il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom."

Għalhekk għamel sew l-attur li ntavola l-kawża tiegħu quddiem din il-Qorti, li bħall-Prim'Awla għandha l-kompetenza titratta l-materji kollha, mhux ta' kompetenza ta' xi Qorti, tribunal jew Bord ieħor, speċifikament indikati mil-liġi.

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tikkonfema l-kompetenza tagħha li tkompli tisma l-kawża presenti, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjez jibqgħu riservati.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

24.10.2017 – Sup73.2016 – Robert Court vs John Pace et
1289