-kuntratt ta' kirja mhux miktub null
-rifużjoni ta' kontijiet ta' dawl u ilma waqt kirja nulla
-arrikiment inġust – Art. 1028A u 1028B Kodiċi Ċivili
-trasferiment ta' kawża mill-Bord li Jirregola l-Kera lill-Prim'Awla
- 741(b) u (d) tal-kodiċi ritwali

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rik. 57/2017
Epifanio Azzopardi
vs
Alberto Decelis

Seduta tad-9 t'April 2019

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tiegħu l-attur fis-sustanza talab li l-konvenut:

(1) jiġi kkundannat iħallas €4,000) kera tal-Flat 7C,21, Triq Censu Bugeja hamrun bejn Settembru 2014 u April 2017.
(2) jiżgombra mill-istess flat.
(3) iħallas €1,370.03 jew ammont verjuri għall-konsum u servizz sta' dawl u ilma;

Rat l-atti tal-kawża, inklużi d-dokumenti esibiti, u l-affidavit tal-attur a fol 16 tal-proċess;

Rat illi l-konvenut deher fl-udjenza tal-Bord tal-14 ta' Settembru 2017 assistit mill-avukat tiegħu u ta ruħu b'notifikat u bi qbil bejn il-partijiet żamm id-dritt lil jippreżenta risposta f'każ li t-transazzjoni esplorata bejniethom ma sseħħx; illi fil-fatt din ma seħħitx u ngħata 20 jum għar-risposta iżda naqas milli jagħmel dan (ara verbal tal-udjenza tal-11.01.2018);

Rat li l-Bord b'sentenza tal-4 t'Ottubru 2018 sab li ma kellux kompetenza *rationae materiae* billi ma rriżultalux li kien hemm kirja bejn il-partijiet, u għalhekk ordna, a tenur tal-artikolu 741(b) u (d) tal-kodiċi ritwali, li l-atti ta' quddiemu jiġu trasferiti lil din il-Qorti;

Rat illi fil-21 ta'Novembru 2018 il-konvenut ġie nnotifikat personalment bl-ewwel seduta quddiem din il-Qorti li saret fis-17 ta' Jannar 2019 u li fiha

ingħata, a tenur tal-Artiklu 158(10) tal-kodiċi ritwali, terminu t'għaxart ijiem biex jagħmel nota ta' sottomissjonijiet iżda naqas li jagħmel dan;

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta mill-affidavit fuq imsemmi li r-rikorrent kera l-fond in kwistjoni lill-intimat permezz ta' ftehim verbali madwar is-sena 2014. Skont l-Artiklu 1525(1) tal-Kodici Civili. ".... l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba". Imbagħad l-Artiklu 1531A jipprovdi liema huma r-rekwiżiti essenzjali ta' kuntratt ta' kiri bil-miktub. Subinċiż (2) tal-istess provvediment jistipula li "Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null". Il-Qorti tal-Appell f'każ ieħor ta' kirja verbali ma kellha l-ebda eżitazzjooni biex tirrimarka b'mod skjett iżda inċisiv li "Ovvjament fin-nuqqas ta' kuntratt miktub, m'hemmx kirja"[1]. F'każ ieħor, din il-Qorti, diversament ippreseduta, ikkumentat iktar fid-dettall fuq kirjiet verbali wara l-1 ta' Jannar 2010:

"Illi huwa minnu li l-atturi aċċettaw il-ħlas mingħand l-intimat Tlas, bħala korrispettiv għall-okkupazzjoni tiegħu mingħajr il-konfort tal-iskrittura, l-intimat ma jistax jistrieħ fuq relazzjoni ta' kera.

"Jiġi rilevat ukoll, li l-artiklu 1531A tal-Kodici Civili, jipprovdi li għar-rigward ta' "kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub, u jistipula:

[1] Carmen Sherry v Franco Grech 16.12.2015 Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) per Imħ. Anthony Ellul

"a) il-fond li ser jinkera, b) l-użu miftiehem, ċ) iż-żmien li għalih il-fond ikun qed 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 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-artikli ta' dan il-Kodiċi";

"In vista tas-suespost, u tal-artikolu tal-liġi suċċitat, l-intimat ma jistax isostni li hemm kirja *in vigore* valida jew saħansitra li kienet teżisti hekk kif tesiġi l-liġi, fiż-żmien li Tlas kien qed jirrisjedi fil-fond. Dan jinneċessita skrittura *ad validitatem* kif hemm provdut fl-artikli suċċitati "taħt piena ta' nullita`." Skont il-ġurisprudenza tagħna " huwa car li... fejn il-forma skritta hija rikjesta *ad validitatem*, tali nuqqas ta' forma fl-istess skrittura ma jistax jiġi supplimentat b'xhieda jew mezzi oħra magħrufin fl-istess Kodici tal-Organizzazzjoni u tal-Proċedura Civili". (**Deidre Cachia vs Gaba Diamonds Company Limited** (P.A. (RCP) 8 ta' Novembru 2000);

"Fis-sentenza **Vella vs Carroll** fit-12 ta' Gunju 1944 (A.I.) ġie ribadit li " meta il-liġi trid dik il-formalita taħt piena ta' nullita', dik il-formalita' għandha tiġi osservata... meta dik l-iskrittura għandha isservi *ad validitatem,* ikun meħtieġ, taħt piena ta' nullita`, illi jkunu osservati l-formalitajiet stabbiliti mil-liġi" (A.C. 4 ta' Dicembru 1944. XXXII.i.92) (**Giuseppina Vella vs William Carroll** - A. C. 12 ta' Gunju 1944 - XXXII.i. 686)"[2];

[2] Maria Alfreda sive Freda Micallef v Hussein Tlas 27.10.2016 Prim'Awla, Imħ. Lorraine Schembri Orland

Illi jirriżulta mill-affidavit tal-attur[3] li waqt l-okkupazzjoni tal-intimat, inkorra kontijiet tad-dawl u ilma fis-somma ta' €1,676.02. Għalkemm il-kirja kienet nulla, ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lir-rikorrent milli jitlob il-ħlas ta' dawn il-flus, anke abbażi tal-prinċipju tal-arrikkiment inġust, sekolarment elaborat mid-dottrina u l-ġurisprudenza estera u lokali u magħruf mil-leġislatur permezz tal-artikli 1028A u 1028B tal-Kodiċi Ċivili miżjudin b'Att VIII tas-sena 2007. Azzjoni disponibbli meta min sofra t-telf ma jistax juża azzjoni oħra sabiex jagħmel tajjeb għad-dannu (Art. 1028B). L-Imħallef A. V. Camilleri, sedenti f'din il-Qorti in re: **Vincent Parnis v Av.Dr. Giuseppe Vella**[4] kiteb li "wieħed mill-modi kif jista' jsir dan arrikkiment huwa dak li jitnissel minn negozju ġuridiku ntervenut bejn id-danneġġjat u l-arrikkit, li skond il-liġi huwa null, u, kwindi, ma titwieledx azzjoni" u jagħti għadd ta' eżempji, fosthom l-Artikolu 1197 (illum 1154) tal-Kodiċi Ċivili: "Ma jiswiex il-ħlas magħmul lill-kreditur jekk dan ma kienx kapaċi li jirċevih, ħlief jekk id-debitur jipprova illi l-ħaġa mħallsa marret għall-vantaġġ tal-kreditur" u l-Artiklu 1265 (illum 1221): "Meta l-minuri jew l-interdetti jistgħu jitolbu r-rexissjoni tal-obbligazzjonijiet tagħhom minħabba li mhumiex persuni kapaċi, ma jistax jintalab lura dak li jkun tħallas lilhom… ħlief għas-somma li dak il-ħlas ikun safa ta' vantaġġ lilhom". Fil-każ preżenti, għalkemm l-obbligazzjoni tar-rimborż tal-kontijiet tad-dawl u ilma tiskatta minn kuntratt ta' kera null, xorta waħda l-ekwita` - bażi tal-azzjoni sussidjarja tal-arrikkiment inġust – titlob li l-attur jiġi kkumpensat tagħhom, ġaladarba gawdihom il-konvenut;

[3] a fol 16 u 17
[4] 30.11.1955 Prim'Awla, Kollez. XXXIX.ii.764

Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħdha tiċħad it-talbiet fejn dawn għandhom x'jaqsmu mal-ħlas tal-kera; tilqagħhom fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħlas tas-servizzi u konsum ta' dawl u ilma, tillikwida l-ammont fis-somma ta' €1,676.02 u tikkundanna lill-konvenut iħallas l-istess somma lill-attur, bl-imgħax legali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 2015 sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri inklużi dawk tal-missiva interprellatorja tas-7 ta' Marzu 2015 u l-ittra uffiċjali msemmija kemm quddiem il-Bord kif ukoll quddiem il-Qorti a kariku tal-konvenut.

Onor. Imħallef

Grazio Mercieca