



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-18 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 3/2019 LM

**Ronald Mercieca (K.I. 579279M)**  
*("l-appellant")*

**vs.**

**David Cauchi (K.I. 241272M)**  
*("l-appellat")*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Ronald Mercieca (K.I. nru 579279 (M))** [minn issa 'l quddiem "l-appellant"], mis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Frar, 2021, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] fl-ismijiet fuq premissi, li

permezz tagħha ddecieda kif ġej it-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimat **David Cauchi (K.I. nru 241272M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellat"]:

- (i) *Jiċċhad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat għal dak li għandu x'jaqsam ma' Catherine Cauchi, filwaqt li jilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimat;*
- (ii) *Jilqa' l-ewwel talba tal-kontrotalba, u jiddikjara li l-ftehim ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, magħmul u ffirmit bejn il-kontendenti rigwardanti l-fond, 85, ġja Trieste, Triq Nazzarenu, Raħal Ġdid, huwa null u bla effett, għaliex mhux konformi għal-liġi, senjatament l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 3 et seq. tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
- (iii) *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba tal-kontrotalba;*
- (iv) *Jiċċhad l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mir-rikorrenti għal kontrotalba;*
- (v) *Jiċċhad it-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mir-rikorrenti għal kontrotalba, filwaqt li jiddikjara ruħhu kompetenti biex jisma' u jiġġudika l-mertu tal-kontrotalba mressqa quddiemu;*
- (vi) *Jiċċhad t-tielet eċċezzjoni tar-rikorrenti mressqa fir-rigward talkontrotalba, filwaqt li jilqa' t-tielet u r-raba' talba tal-kontrotalba fis-sens li l-ammonti kollha mħallsa ai termini tal-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, mill-intimat lir-rikorrenti, u cioè s-somma globali ta' €6,600, għandha tiġi mħallsa lura lill-intimat. L-imgħax għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;*
- (vii) *Jilqa' r-rimanenti eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati, u r-rimanenti eċċezzjonijiet imressqa mir-rikorrenti għal kontrotalba sa fejn dawn huma kompatibbli ma' dak deċiż minn dan il-Bord f'din is-sentenza, filwaqt li jiċċhad r-rimanenti eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati, u r-rimanenti eċċezzjonijiet imressqa mir-rikorrenti għal kontrotalba, sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż minn dan il-Bord f'din is-sentenza;*
- (viii) *Jordna li l-ispejjeż kollha relatati, kemm mat-talba tar-rikorrenti, kif ukoll mal-kontrotalba, jiġu sopportati fl-intier, mir-rikorrenti Ronald Mercieca"*

## **Fatti**

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-fond bin-numru 85 u bl-isem “Trieste” f’Triq Nazzarenu, Raġal il-Ġdid, [minn issa ’l quddiem “il-fond”], mikri mill-appellant lill-appellat bil-kera ta’ €550 kull xahar skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma permezz ta’ skrittura privata tal-25 ta’ Ottubru, 2017<sup>1</sup> [minn issa ’l quddiem “il-ftehim”].

## **Mertu**

3. Ir-rikorrent Ronald Mercieca istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-prezentata ta’ rikors fl-4 ta’ Jannar, 2019, fejn talab sabiex l-imsemmi Bord:

- “1) Jiddikjara illi l-intimat qiegħed jippossjedi d-dar numru ħamsa u tmenin (85), fi Triq Nazzarenu, Raġal Ġdid, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*
- 2) Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-imsemmija dar u għal dan il-għan tipprefiġġi terminu qasir u perentorju għall-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond.*
- 3) Tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti somma ekwivalenti għal arretrati ta’ kera dekoribbli mil-ħamsa u għoxrin t’Ottubru elfejn u tmintax (25/1002018).*
- 4) Tordna lill-intimat sabiex jaddivjeni għat-trasferiment tal-meters tad-dawl u l-ilma, u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jesegwixxi l-istess trasferiment.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.*

---

<sup>1</sup> Dok. RM1 a fol. 4.

*Salv kull provvdiment ieħor li dan l-Bord jidhirli xieraq u opportun”*

4. L-intimat wieġeb fl-20 ta' Frar, 2019 fejn issottometta li fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent huma kollha fattwalment u ġuridikament insostenibbli stante li l-ftehim tal-20 ta' Ottubru, 2017 iffirmit bejn il-partijiet kien null u bla effett fil-liġi.

### **Is-Sentenza Appellata**

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

***“Ikkunsidrat:***

#### **Dwar it-talba tar-rikorrenti**

*Ir-rikorrenti qed jitlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mertu tal-kawża, u sabiex l-intimat iħallas somma ekwivalenti għal arretrati ta' kera, dekoribbli mill-ħamsa u għoxrin t'Ottubru 2018, kif ukoll sabiex jaddivjeni għat-trasferiment tal-meters tad-dawl u l-ilma, u fin-nuqqas, sabiex jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jeseġwixxi l-istess trasferiment.*

*Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat sostna li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu. Il-Bord iqis li minkejja din l-eċċezzjoni, irriżulta li l-ftehim ta' kera sar bejn l-intimat u r-rikorrenti. Fix-xhieda mogħtija mix-xhieda prodotti mill-intimat, irriżulta wkoll li s-sub-ċens, u sussegwentement il-kera, dejjem tħallsu minn missier l-intimat, u imbagħad minn omm l-intimat lir-rikorrenti, u lill-ġenituri tiegħu preċedentement. Il-Bord qies ukoll ix-xhieda tal-attur, u l-atti eżebiti minnu bħala Dok RM1 u Dok RM2 (għalkemm dan tal-aħħar jidher li għandu xi paġni neqsin li ma ġewx eżebiti). Irriżulta wkoll li fil-mori tal-kawża, ma baqgħetx issir insistenza fuq din l-eċċezzjoni, minkejja li ma ġietx irtirata formalment. Tenut ta' dan kollu, jirriżulta għas-sodisfazzjoni tal-Bord, li l-attur ipprova t-titolu tiegħu.*

*L-intimat David Cauchi eċċepixxa li t-talbiet attriċi, huma ġuridikament insostenibbli, għaliex il-kuntratt ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, huwa null u bla effett legali in kwantu l-esponent, anke jekk indirettament, igawdi minn titolu ta' kera protetta a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158. Eċċepixxa fit-tielet, fir-raba', fil-ħames u fis-sitt eċċezzjoni, li stante li kien hemm enfitewsi temporanja lil missier l-intimat, omm l-intimat li tiġi l-armla, u kif ukoll l-intimat, għandhom titolu validu ta' kera a tenur tal-Artikolu 2 tal-istess Kap 158. Sostna għalhekk li r-rikorrent ma setax jagħmel kuntratt ta' kera mal-intimat meta ġà kien hemm kera valida a favur tal-omm Catherine Cauchi fuq l-istess proprjetà. L-intimat sostna fis-seba' eċċezzjoni, li ma tista' ssir l-ebda skrittura ta' kera b'kondizzjonijiet ġodda, meta dik il-kera tkun waħda protetta, jekk ma jintalabx awtorizzazzjoni a tenur l-Artikolu 3 tal-Kap 69, u kif ukoll ġie eċċepiet li l-intimat u ommu, minn dejjem osservaw l-obbligi tagħhom fil-liġi, u ma hemm l-ebda raġuni valida għar-ripreża.*

*Il-Bord iqis li l-azzjoni tal-attur hija bbażata fuq il-fatt li, ġialadarba ntlahaq ftehim rigwardanti l-kirja datat 25 ta' Ottubru 2017, huma tali termini u kundizzjonijiet li għandhom jissussistu u jirregolaw il-partijiet. Mill-provi rriżulta li l-fond residenzjali inizjalment, ġie konċess minn Alfred Mercieca lil missier il-konvenut Raffaele Cauchi, permezz ta' att pubbliku ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena, permezz tal-att datat 26 ta' Marzu 1965, atti tan-Nutar Dottor Geroge Cassar. Fid-29 ta' Janar 1988, saret l-istess tip ta' konċessjoni fid-29 ta' Jannar 1988, għal perijodu ta' 21 sena, u dan meta missier il-konvenut u ommu kienu miżżewġin, u stabilixxew din ir-residenza bħala l-fond matrimonjali tagħhom. Meta ntemm iż-żmien miftiehem għas-subenfitewsi temporanja, u cioè fid-29 ta' Jannar 2009, kienet omm il-konvenut li kienet taqa' taħt id-definizzjoni mogħtija mill-Artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk li tibqa' f'dak l-istess post bis-saħħa ta' kirja, kien jedd li nħoloq bl-emendi li saru fil-liġi, preċiżament bl-Artikolu 12 tal-Kap 158. Ċertament ma kienx jedd li s-sidien u omm il-konvenut għażlu minn rajhom li joħolqu, iżda dan il-jedd inħoloq mill-Kap 158 innifsu. Dawn l-emendi ma ħolqu l-ebda obbligu li s-sidien u l-inkwilina, li hija omm il-konvenut, kellhom bilfors jagħmlu xi kitba ta' lokazzjoni biex omm il-konvenut, tibqa' tirisjedi fil-fond de quo, b'kirja li nħolqot mil-liġi.*

*F'dan ix-xenarju, il-Bord għandu quddiemu skrittura li saret bejn is-sid tal-post in eżami u iben l-inkwilina, li mill-provi miġbura f'din il-kawża, jirriżulta li b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-liġi, ingħatat dritt li tibqa' tirisjedi fil-fond, b'kirja li nħolqot mil-liġi nfisha. Dan il-ftehim raġġunt fil-25 ta' Ottubru 2017, ma jagħmel l-ebda aċċenn għall-fatt li omm David Cauchi, kienet qed tirisjedi ġewwa l-fond li kien qed jiġi mikri, ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta'*

*Malta. Addirittura, l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ma ssemmi xejn dwar il-fatt li l-fond mhuwix bil-pussess battal, u li hemm già omm il-konvenut tabita fih. Il-fatt li hemm omm l-intimat tabita f'dan il-post, gie ampjament ippruvat f'din il-kawża. Il-Bord iqis li l-ftehim ta' lokazzjoni fih innifsu, huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' haġa, għal żmien miftiehem, u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha (vide Artikolu 1526(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Għaldaqstant, dan il-Bord ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qed isostni li ta b'lokazzjoni dan il-fond lill-intimat, meta fil-verità, dan il-fond kien già mikri lill-omm l-intimat, permezz ta' kirja maħluqa mil-liġi nfisha, u meta minn imkien ma jirrizulta li tal-anqas gie b'xi mod imniżżel f'dik l-iskrittura ta' lokazzjoni datat 25 ta' Ottubru 2017, li l-intimat kien qed jingħata dan il-post b'titolu ta' lokazzjoni flimkien ma' ommu.*

*In oltre, lanqas ma jista' jiġi b'xi mod argumentat, li l-fatt li saret skrittura bejn is-sid u l-intimat odjern, twassal għal sitwazzjoni fejn seħħet bidla ġdida fir-rabta kuntrattwali eżistenti bejn is-sid u omm il-konvenut. Il-konvenut, meta ffirma dan il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, deher f'ismu proprju, u mhux f'isem ommu. Omm il-konvenut qatt ma ffirmit dan il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017. Għalhekk, bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni, ma jista' jiġi argumentat li b'tali ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, inħolqot xi novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Is-sitwazzjoni jista' jkun kienet tkun differenti, li kieku l-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, gie ffirmit minn omm il-konvenut. Dan il-Bord għalhekk iqis li l-ftehim ta' kera li gie raġġunt mal-intimat, bl-ebda mod ma jista' jimpingi fuq r-relazzjoni lokatizja li hemm fil-konfront ta' omm l-intimat, u li giet imposta bil-liġi.*

*Dan kollu qed jingħad, nonostante li omm il-konvenut qatt ma kienet parti f'din il-kawża, u nonostante li dan il-Bord jaf ben tajjeb, li din is-sentenza tista' torbot biss lill-partijiet f'din il-kawża. Madanakollu, dawn il-fatturi kollha huma essenzjali, peress li din l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ma tistax tiġi kkunsidrata in vacuo, iżda trid tiġi meqjusa fid-dawl ta' dawn il-fatturi kollha, li rrizultaw fis-smiġħ ta' dan il-każ. Is-sid ma seta' qatt jasal biex jagħmel dan it-tip ta' ftehim ta' lokazzjoni mal-intimat, meta kien ben konsapevoli, li l-post in kwistjoni, kien già mikri bl-applikazzjoni tal-Kap 158 tal-Lgijiet ta' Malta, lill-omm l-istess konvenut.*

*Għaldaqstant, meta gie ffirmit dan il-ftehim, is-sid ma setax jagħti dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut, għaliex dan il-fond kien già mikri lill-omm l-istess konvenut. Dan il-Bord sejjer għalhekk, jilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimat, fis-sens li r-rikorrenti ma setax jaqbad u jagħmel kuntratt ta' kera mal-intimat, meta già kien hemm kera legalment valida a favur ta' omm il-konvenut fuq l-istess proprjetà. In vista ta' dan, il-Bord sejjer jiċċad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.*

### **Dwar il-kontrotalba**

*Permezz tal-kontrotalba, l-intimat talab li jiġi dikjarat li l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, kienet nulla u bla effett, għaliex mhux konformi għal-liġi, senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Artikolu 3 et seq. tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Ir-rikorrenti Ronald Mercieca eċċepixxa li t-talba rikonvenzjonali, hija waħda nulla, għaliex m'hijiex ġuramentata hekk kif rikjest mil-liġi. Il-Bord sejjer jiċċad din l-eċċezzjoni peress li ma jirriżulta mill-ebda disposizzjoni tal-liġi, li kontrotalba li ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għandha tiegħu l-forma ġuramentata.*

*Ir-rikorrenti Ronald Mercieca eċċepixxa l-inkompetenza ta' dan il-Bord, għaliex il-Bord ma huwiex munit bil-kompetenza li jiġġudika l-mertu tat-talba rikonvenzjonali. Il-kontrotalba hija msejsa fuq kuntratt ta' kera li huwa proprju l-kuntratt li abbażi tiegħu, ġiet imsejsa t-talba tar-rikorrenti. Huwa dan il-Bord li huwa kompetenti li jisma' tali kwistjoni, u teżisti ġurisprudenza ampja dwar dan il-punt (Vide l-ġurisprudenza li saret referenza għaliha fir-Rikors Numru 218/2019 fl-ismijiet, A.M. Developments Limited vs Ohayon Travelling Goods & Co. Limited già A.CH. Ohayon Co. Ltd deciz minn dan il-Bord kif ippresedut, fit-18 ta' Jannar 2021). Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi wkoll miċħuda.*

*Il-Bord, kif già spjega iktar 'il fuq f'din is-sentenza, iqis li l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, ma saritx in konformità mal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dana għaliex, ġialadarba già kien hemm kirja kostitwita a favur ta' omm il-konvenut ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid ta' dan il-fond ma setax jidħol f'kuntratt ta' lokazzjoni ieħor mal-intimat. Già ntqal ukoll li bl-ebda mod ma jista' jiġi argumentat, li dan il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, seta' jitqies li kien xi novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Li kieku din l-iskrittura ta' kera tal-25 ta' Ottubru 2017, kellha tiġi dikjarata bħala waħda valida, is-sid ikun irnexxielu jmur kontra, mhux biss id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda wkoll kontra l-Artikolu 3 et seq. tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-sid ma għandux il-jedd li jidħol fi ftehim ġdid ta' lokazzjoni ma' terzi persuna fuq l-istess immobbli biex b'hekk, b'xi mod, jipprova jwaqqaf jew jostakola titolu ta' lokazzjoni, li già għandhom persuni oħra tramite l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet viġenti tal-Kap 158 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inklużi anke persuni li huma familjari ta' dik l-istess terza persuna. Skrittura oħra ta' lokazzjoni tista' biss tikkreja relazzjoni lokatizja ġdida, jekk din tkun saret mal-inkwilini li jaqgħu fid-definizzjoni ta' inkwilini, ai termini tal-Kap 158 u Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tkun saret b'tali*

*mod u manjiera, li tikkostitwixxi novazzjoni u ftehim ġdid li jirrimpjazza r-relazzjoni lokatizja maħluqa mid-disposizzjonijiet tal-liġi. Dan ma jirrizultax li seħħ fil-każ odjern, peress li kif ġià ġie osservat kemm-il darba, din l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, ma saritx ma' omm il-konvenut li kienet l-inkwilina, ai termini tad-definizzjoni misjuba taht il-Kap 158 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Il-Bord għalhekk sejjer jgħaddi biex jilqa' l-ewwel talba magħmula fil-kontrotalba tal-intimat.*

*Dwar it-tieni talba kontenuta fil-kontrotalba, il-Bord iqis li din kienet talba magħmula sussidjarjament, u li għalhekk, ġialadarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba magħmula fil-kontrotalba, il-Bord ma għandhux għalfejn jeżamina tali talba, u sejjer għalhekk jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik it-talba.*

*Dwar it-tielet talba u r-raba' talba magħmula fil-kontrotalba tal-intimat, il-Bord iqis li ġialadarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba, dawn it-talbiet għandhom jigu milqugħa, fis-sens li ġialadarba il-ftehim li sar bejn il-kontendenti hu wieħed null, l-ammonti kollha li gew mgħoddija lir-rikorrenti ai termini ta' dik l-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, għandhom jigu mħallsa lura lill-intimat. Dana peress li l-intimat ħallas kera ta' post li lanqas seta' jiġi mikri mis-sid, in vista tal-fatt li kien ġià mikri bl-operazzjoni tal-liġi lill-omm l-istess intimat. Il-Bord sejjer għalhekk, jordna li l-kera li tħallset lil Ronald Mercieca in segwitu għall-iskrittura tal-25 ta' Ottubru 2017, għandha tiġi mħallsa lura lil David Cauchi.*

*Jirrizulta li skont dak il-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, il-kera li kellha titħallas kienet dik ta' €550 kull xahar bil-quddiem. L-intimat ħallas €6,100 lis-sid bejn il-25 ta' Ottubru 2017, u l-25 ta' Ottubru 2018. Ma ħallasx €6,600 (€550 x 12) minħabba li s-sid Ronald Mercieca, kien naqqas l-ammont ta' €500 mill-ewwel ħlas tal-kera, sabiex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tat-tinda tal-aluminium li saret fit-terrazzin. Il-Bord iqis għalhekk, li l-intimat għandu jiġi rimborżat fis-somma ta' €6,600, u ċioè l-kera kollha li tħallset abbażi tal-ftehim tal-25 ta' Ottubru 2017, liema kuntratt qed jiġi dikjarat null minn dan il-Bord. Il-Bord ma jaqbilx li għandu jordna biss rimborż tal-arretrati tal-kera li tħallsu żejda, u ċioè l-ammont rappreżentanti d-differenza bejn dak li tħallas minn omm il-konvenut u l-konvenut, u dak li effettivament kellu jithallas minn omm il-konvenut ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-imgħax, dan il-Bord iqis li dan għandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza odjerna, sad-data tal-pagament effettiv.”*



## **L-Appell**

6. L-appellant ipprezenta r-rikors tal-appell tiegħu fid-19 ta' Frar, 2021 fejn talab lil din il-Qorti sabiex jogħgobha tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata, u dan filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-appellat u tilqa' t-talba tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellat. Dawn huma ż-żewġ aggravji tiegħu: (a) il-Bord naqas milli jagħmel apprezzament tal-punti legali sollevati mill-appellant, filwaqt li naqas wkoll milli japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda*; u (b) il-Bord sejjes id-deċiżjoni tiegħu fuq qerq, meta ma tressqet l-ebda prova konkreta in sostenn ta' dan.

## **Ir-Risposta tal-Appell**

7. L-appellat wieġeb fit-18 ta' Marzu, 2021 fejn sostna li l-appell kellu jiġi miċhud, u dan filwaqt li pprezenta r-raġunijiet tiegħu għal dan.

## **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet ipprezentati mill-appellat.

*L-ewwel aggravju: [il-Bord naqas milli jagħmel apprezzament tal-punti legali sollevati mill-appellant u naqas milli japplika l-prinċipju pacta sunt servanda]*

9. L-appellant jispjega l-ewwel aggravju tiegħu billi jagħmel riferiment għall-prinċipju li kuntratt għandu l-forza ta' liġi bejn il-partijiet, u dan jgħidu b'riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Gloria Beacom et vs. l-Arkitett u l-Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines**. Jissottometti li dan il-prinċipju huwa inkorporat fil-liġi tagħna permezz tal-artikolu 992 tal-Kap. 16, u jiċċita l-imsemmi artikolu tal-liġi.

10. L-appellat jikkontendi li għall-kuntrarju l-Bord għamel analiżi tajba u ferm dettaljata kemm tal-provi, iżda anki tal-punti u l-prinċipji legali applikabbli, u b'hekk laqa' s-sitt eċċezzjoni tiegħu. Filwaqt li jiċċita parti mis-sentenza appellata, jissottometti li l-Bord applika dak li jipprovdi għalih l-artikolu 14 tal-Kap. 158, minn fejn kien joħroġ ċar li r-regola kontrattwali stabbilita permezz tal-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili, mhijiex waħda assoluta u tippermetti diversi eċċezzjonijiet fejn uħud minnhom huma kontemplati fil-liġi. Ikompli jgħid li kwalsiasi negozjati u ftehim għandhom dejjem isiru fl-ispirtu ta' *bona fide* skont dak li jipprovdi għalih l-artikolu 993 tal-istess liġi. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 992 għandhom tendenza li jiġu misinterpretati u misapplikati. Jispjega li għaladarba kuntratt għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet, l-ebda wieħed minnhom ma seta' waħdu jbiddu jew iħassru, u dan għajr għall-eċċezzjoni li jipprovdi għaliha l-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili, iżda xorta waħda jibqa' li l-ftehim jista' jiġi mibdul jew imħassar permezz tal-awtoritá ta' qorti, bord jew tribunal kompetenti. Jagħlaq billi jgħid li parti ma tista' qatt tiegħu vantaġġ mill-*mala fede* tagħha u mill-iżball li tkun induċiet hija stess.

11. Il-Qorti tirrileva li kif jissottometti l-appellat, il-Bord xtar sewwa ferm mhux biss il-provi li tressqu quddiemu, l-aktar waħda rilevanti l-ftehim bejn il-partijiet, imma anki x-xenarji legali differenti applikabbli għall-każ odjern. Huwa minnu li s-sentenza appellata ma tagħmel l-ebda riferiment għall-prinċipju *pacta sunt servanda*, li jinsab assodat fil-liġi tagħna permezz tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili, iżda l-Bord mar pass lura u stqarr li ma setax jifhem kif l-appellant kien qed isostni li huwa ta b'lokazzjoni l-fond lill-appellat, meta dan kien diġà mikri lill-omm l-istess appellat in forza ta' kirja maħluqa mil-liġi u li dan l-istess ftehim saħansitra ma kienx jirrifletti dan il-fatt. Għalhekk il-Qorti tgħid li l-Bord sewwa għaraf li dak il-kuntratt ta' kiri ma seta' qatt isir, galadarba kien hemm viġenti kirja legali valida favur omm l-appellat. Tirrileva li meħud inkonsiderazzjoni dan kollu, ma kien hemm l-ebda ħtieġa li Bord jikkonsidra d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tgħid ukoll li l-appellat tajjeb jissottometti li l-Bord hawnhekk applika d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, iżda l-Qorti tmur oltre u tgħid li l-Bord kellu kull setgħa li jiskarta l-ftehim bejn il-partijiet anki bis-saħħa tas-subartikolu 992(2) tal-Kodiċi Ċivili kif moqri flimkien mal-artikolu 14 tal-Kap 158.

12. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

*It-tieni aggravju: [il-Bord sejjes id-deċiżjoni appellata fuq qerq mingħajr ma tressqet prova konkreta]*

13. L-appellant isostni li huwa evidenti li l-motivazzjoni tal-Bord giet imsejsa fuq qerq u maniggi skont kif gie eċċepit mill-appellat, iżda dan mingħajr ma qies l-elementi neċessarji ta' dan il-vizzju tal-kunsens. Huwa jagħmel riferiment għal żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Appell<sup>2</sup> fejn gew elenkati erba' elementi sabiex il-kunsens jista' jingħad li gie vvizzjat minn qerq, u anki jiċċita l-artikolu 981 tal-Kodiċi Ċivili. Jissottometti li fil-każ odjern ma kien irrizulta l-ebda wieħed minn dawn l-erba' elementi sabiex il-Bord seta' kien moralment konvint li l-appellant kien agixxa b'qerq. Żied jgħid ukoll li filwaqt li fix-xhieda tiegħu l-appellat kien spjega kif wasal għall-ammont ta' €5,444 rappreżentanti d-diskrepanza bejn il-kera li ħallas hu u dik li ħallset ommu, il-Bord wasal għas-somma ta' rimbors ta' €6,600, sabiex b'hekk effettivament id-deċizzjoni appellata kienet waħda *ultra petita*.

14. L-appellat wieġeb billi insista li filwaqt li huwa kien gab prova tal-qerq li ntuża fil-konfront tiegħu, kien evidenti li l-appellant kien naqas milli jaqra s-sentenza jew saħansitra ried ikompli jqarraq. Il-Bord kien ċar meta ddikjara li ma kienx ser jieħu konjizzjoni tat-tieni talba dwar il-vizzju tal-kunsens, għaladarba kien qed jilqa' l-ewwel talba tal-appellat rikonvenzjonant dwar in-nullità tal-ftehim. Għal dak li kien jirrigwarda l-kwistjoni jekk huwa kellux jirċievi rimbors tal-kera sħiħa li tħallset skont il-ftehim, jew id-differenza bejn dik li huwa ħallas u dik li kellha titħallas, l-appellat jirrimetti ruħu għall-gudizzju ta' din il-Qorti, iżda dan filwaqt li jissottometti li l-Bord hawn kien għamel applikazzjoni korretta tal-massima legali *quod nullum est nullum producit effectum*.

---

<sup>2</sup> Aquilina et vs. Ellul, 20.03.2003; Portelli et vs. Felice, 28.07.2004.

15. Anki mad-daqqa t'għajn, jirrizulta li fis-sentenza appellata l-Bord fl-ebda ħin jew mod ittratta l-kwistjoni tal-allegat qerq, kif migjuba permezz tat-tieni talba rikonvenzjonali tal-appellat. Wisq anqas allura l-Bord naqas milli jsejjes is-sentenza appellata fuq tali allegat qerq. Il-Bord saħansitra astjena milli jieħu konjizzjoni ta' din it-tieni talba wara li laqa' l-ewwel talba tal-appellat, kif magħmula fil-kontrotalba tiegħu.

16. Għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-appellant li d-deċiżjoni kienet *ultra petita* stante li l-Bord kien ordna li ssir rifużjoni lill-appellat tal-kera mħallsa fis-somma ta' €6,600, meta l-appellat kien xehed kif skont hu kien hemm differenza ta' €5,444 imħallsa żejjed, din il-Qorti tgħid li anki hawn l-Bord iddeċieda b'mod korrett. Għadarba gie ddikjarat null il-ftehim ta' bejn il-partijiet, il-konsegwenza kellha tkun ir-rifużjoni tal-kera sħiħa li tħallset mill-appellat lill-appellant għaliex dak il-ftehim sawwar relazzjoni ġuridika bejniethom, li permezz tas-sentenza appellata kellha tinħall. Tispjega ulterjorment li omm l-appellat la kienet tagħmel parti minn dak il-ftehim, u lanqas ma hija parti f'dawn il-proċeduri.

17. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li anki dan it-tieni aggravju tal-appellant mhux ġustifikat, u tiċħdu.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u tiċħad it-talbiet kollha tal-appellant.**

**L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom jitħallsu wkoll mill-appellant.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**