MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 1079/2010

Christopher Gatt
vs
Daniel Doneo

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta’ Christopher Gatt tas-26 ta’ Ottubru li jghid hekk:

1. Illi il-konvenut jiddetjeni b’titolu ta’ lokazzjoni l-hanut bl-isem ta’ The Perfect Cup fi Triq l-Iklin, Iklin;

2. Illi fit-13 ta’ Settembru 2010 il-kontendenti ghamlu ftehim permezz ta’ liema l-konvenut kellu jcedi l-kirja tal-hanut favur l-attur u dan versu l-hlas ta’ ghoxrin elf Euro (€20,000);

3. Illi in effetti fl-istess data l-konvenut ipproduca skrittura ta’ kera allegatament iffirmata mill-proprjetarji tal-hanut, sabiex jiffirmaha wkoll l-attur (Dok. A);

4. Illi hekk kif l-attur beda jopera fil-hanut in kwistjoni faccata tieghu fetah hanut iehor tal-istess generu ta' negozju bil-konsegwenza illi l-hanut in kwistjoni m'ghadux aktar vjabbli;

5. Illi l-konvenut kien jaf illi kien sejjer jiftah hanut faccata u naqas li jinforma lill-attur b'dan;

6. Illi apparti minn hekk meta l-attur avvicina lis-sidien tal-hanut in kwistjoni dawn innegaw li qatt iffirmaw xi skrittura ta' kera fit-13 ta' Settembru 2010. Anzi dawn avzaw lill-attur li l-konvenut ma kellux dritt icedi jew jissulloka l-lokazzjoni tal-hanut. Kwindi l-iskrittura prodotta mill-konvenut hija wahda falza;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti joghogobha:

i. Tordna r-rixessjoni tal-ftehim bejn il-kontendenti fejn il-konvenut ceda l-lokazzjoni tal-hanut bl-isem ta' The Perfect Cup fi Triq l-Iklin, Iklin lill-attur fit-13 ta' Settembru 2010 u dan a bazi tal-artikolu 976 u l-artikolu 981 tal-Kap. 16 u konsegwentement;

ii. Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma imhallsa ta' ghoxrin elf Euro (€20,000);

B-ispejjez inkluz dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju u l-imghax u l-konvenut ingunt in subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata ta' Daniel Doneo li tghid hekk:

1. Illi, qabelxejn u preliminarjament, il-konvenut jecepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* u dana billi skond l-Art. 39(5) tal-Att Nru. X tas-sena 2009 din il-kawza ghandha tinstemgha mill-Bord li jirregola l-Kera jekk kif qed jallega dejjem l-attur hemm kirja;

2. Illi l-konvenut jecepixxi, anke in vena preliminari, li m'hemm l-ebda ftehim ta' cessjoni ta' jedd lokatizzju u dana billi ma saret l-ebda skrittura bejn il-kontendenti

f’dan ir-rigward skond l-Art. 1470 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ghalhekk dan il-ftehim hu inezistenti u ma jista’ jhalli l-ebda effett legali;

3. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u minghajr ebda pregudizzju ghall-posizzjoni tal-konvenut, l-attur kien kompartecipi f’dak kollu li sehh u ghalhekk hu issa ma jistax guridikament jipproponi l-azzjoni odjerna u dana skond l-applikazzjoni tal-Art 991(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u skond il-principju *fraus omnia corrumpit*;

4. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, anke jekk jezisti xi tip ta’ ftehim bejn il-kontendenti li jista’ jigi meqjus bhala validu fil-ligi, dan m’ghandux jithassar ghar-ragunijiet indikati fir-rikors mahluf promotorju;

5. Illi l-konvenut jaghmel riferenza ghar-raba u l-hames premmessa tar-rikors mahluf promotorju u qed jirrespingi l-istess bhala fl-ewwel lok li m’ghandhomx mill-verita’ u fit-tieni lok li ma kien hemm impost l-ebda obbligu fil-ftehim ta’ bejn il-kontendenti li l-konvenut ma jistax jiftah hanut iehor tal-istess generu;

6. Salv linji difensjonali ulterjuri skond il-ligi meta dawn ikunu permessi;

Rat il-verbal taghha tal-24 ta’ Marzu 2011 fejn il-partijiet ghalqu s-sottomissjonijiet taghhom dwar l-ewwel eccezzjoni maghmula mill-konvenut cioe dik tal-inkompetenza *ratione materiae*;

Rat in-noti pprezentati mill-partijiet dwar din l-eccezzjoni;

Rat li l-kawza thalliet ghat-28 ta’ Marzu 2011 ghas-sentenza preliminari fuq din l-eccezzjoni ta’ inkompetenza *ratione materiae*;

Ikkunsidrat

Kif qal ben tajjeb id-difensur legali tal-konvenut fejn ikkwota s-sentenza Frankie Refalo nomine vs Jason

Azzopardi et deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997:
"Illi hu pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha".

Minn hawn trid tibda l-indagini ta' din il-Qorti. Il-premessi tal-attur huma ftit konfuzi billi l-ewwel ighid li l-kontendenti ghamlu ftehim ta' cessjoni ta' kirja versa pagament ta' €20,000 lil konvenut (liema skrittura mhix esebita u l-Qorti qed tifhem hawn li l-konvenut hu l-inkwilin u l-attur dak li kien qed jidhol fil-kirja floku). Imbaghad pero f'paragrafu sussegwenti jghid ukoll illi bhala skrittura ta' kera giet prodotta wahda gia ffirmata mis-sidien u kien jonqos biss jiffirmaha l-attur, haga li jidher li ghamel mid-dokument esebit mar-rikors guramentat. Issir referenza wkoll fl-istess rikors guramentat ghal fatt li wara li l-attur beda jopera l-hanut infetah hanut iehor bl-istess generu faccata tieghu. Qari ta' dawn il-premessi wiehed jista' jigi indott jitfixkel x'kienet il-problema tal-attur. Pero l-ahhar paragrafu tal-premessi mqabbla mat-talbiet tidher cara d-direzzjoni tal-attur. Hu jallega li s-sidien tal-fond mikri li prezumilment il-firma taghhom tidher fl-iskrittura esebita cahdu li ffirmaw xi skritturi anzi infurmawh li l-konvenut ma kellux drittijiet icedi jew jissulloka l-fond. It-talba tal-attur ghalhekk issegwi din il-premessa u qed jitlob li l-ftehim ta' kera skond l-iskrittura allegatament ffirmata mis-sidien tigi rexissa a bazi tal-artikolu 976 u 981 tal-Kodici Civili.

L-artikolu 976 ighid illi zball ta' fatt ma jannullax il-kuntratt sakemm ma jolqotx is-sustanza tal-oggett tal-ftehim. L-artikolu 981 invece jghid li l-frodi hi kawza ta' nullita ta' kuntratt meta l-frodi prattikata hi tali li minghajrha l-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta.

Hu manifestament car illi dik li qed jattakka l-attur mhix il-kirja per se izda l-iskrittura stess fejn hu qed jallega li l-kunsens tieghu gie karpit bi zball ta' fatt sostanzjali u frodi

prattikata mill-konvenut li inducietu jiffirma kuntratt ta’ kera allegatament bil-kunsens ta’ sid il-fond.

Dawn huma l-parametri tal-azzjoni.

L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa’ bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f’materji li jolqtu kuntratti ta’ kera anzi jghid testwalment li l-Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban, dan ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali (sottolineari tal-Qorti). Din il-Qorti pero hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta’ fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta’ kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal-Kapitolu 69. Dak li qed jintalab invece mill-atturi jezorbita mid-determinazzjoni ta’ xi dritt jew obbligu bil-konsegwenzi kollha li jistghu johorgu minnhom fil-parametri l-ligijiet tal-kera. L-attur qed jallega li l-firma tieghu fuq l-iskrittura ta’ kera, bazi tal-kawza odjerna hi wahda karpita bi zball u b’qerq ghax ma gietx iffirmata mis-sidien kif moghti x’jifhem mill-inkwilin cioe l-konvenut li tah l-istess skrittura ta’ kera gia allegatament iffirmata mis-sidien. Ma hemm ebda artikolu tal-ligi la fil-Kapitolu 69 u anqas fil-Kodici Civili fl-artikoli relevanti tal-ligijiet tal-kera li jaghtu l-poter lil Bord tal-Kera biex jiddetermina vertenza simili.

Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lil Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta’ kera. Pero din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa’ tribunal specjali b’poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta’ dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri rridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji.

Il-fatt li f’dan il-kaz dak li qed jigi attakkat hu kuntratt ta’ kera, b’daqshekk ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza awtomatika li jismaghha hu. Il-kawza, kif

impostata mhix tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja izda dak li qed jigi attakkat hu l-awtenticita tal-firem fl-iskrittura (liema skrittura setghet kienet tirreferi ghal-kwalisiasi istitut tal-ligi) li jekk jirrizultaw mhux awtentici ser jolqtu l-ezistenza tal-istess. Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qed tichad l-ewwel eccezzjoni dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti. Spejjez jibqghu riservati ghal gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------