MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2013

Avviz Numru. 233/2012

Victor Pace, Chris D'Ugo u Joseph Zammit fil-kwalita' taghhom bhala President, Segretarju u Tezorier rispettivament tal-Kumitat ta' Ta' Xbiex Aquatic Sports Club

vs

Joe u Maria Dolores konjugi Dalli

Il-Qorti,

Rat illi l-atturi pprezentaw ir-rikors taghhom nhar it-12 ta' Lulju 2012 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi nomine s-somma kumplessiva ta' disat elef u dsatax-il ewro u wiehed u erbghin centezmu (€9,019.41) u cioe' nkwantu ghall-hamest elef u hames mitt ewro (€5,500) in lenia ta' arretrati ghall-kumpens ta' uzu u okkupazzjoni tal-bar Ta' Xbiex Aquatic Sports Club – Ta' Xbiex u nkwantu ghal tlett elef, hames

mija u dsatax-il Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€3,519.41) rapprezentanti arretrati ta' servizzi ossia dawl u ilma wzat u kunsmat mill-konvenuti, kif ukoll ihallsu l-imghaxijiet legali dekorribli mill-ittra legali tat-22 ta' Marzu 2012 sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk tat-taxxa fuq il-valur mizjud in konnessjoni mad-drittijiet professjonali fuq dawn il-proceduri, tal-ittra legali datata 22 ta' Marzu 2012 u tal-mandat ta' Sekwestru kawtelatorju ntavolat qabel illum u bil-konvenuti t-tnejn ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti pprezentata nhar is-7 ta' Awwissu 2012 fejn eccepew:

1. "Illi fl-ewwel lok din il-Qorti mhix kompetenti sabiex tisma' kwistjonijiet ta' kera u se mai din il-kawza messa giet intavolata quddiem il-Bord tal-Kera ghax dak huwa l-Bord li ghandu kompetenza jisma' kazijiet ta' natura fejn hemm kwistjonijiet ta' kera.
2. Illi ghandu jirrizulta li l-kawza li ghaliha hemm referenza fil-kuntratt imsemmi ta' lokazzjoni giet deciza u ghalhekk kellu isir kuntratt ta' kera li jissupera dan il-ftehim u li ghalhekk il-bazi tal-kawza huwa kuntratt li huwa null u bla effett.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont reklamat mhuwiex dovut stante li kien hemm ftehim sabiex l-esponenti jitlaq qabel iz-zmien mill-fond in kwistjoni u tigi mahfura l-bilanc tal-kera kollha anki l-arretrati.
4. Illi l-esponenti qieghed joggezzjona ghall-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju stante illi l-kawza giet istitwita tardivament u ghalhekk il-mandat huwa null u bla effett."

PL Victor Bugeja xehed nhar l-10 ta' Ottubru 2012 fejn iddikjara li qabel il-konvenut beda' jokkupa il-bottegin jew restaurant li hemm f'Ta' Xbiex Aquatic Sports Club, kien hemm lease agreement ma' terzi persuni. Dawn it-terzi persuni kienu naqsu li jhallsu il-kirjiet skont il-ftehim vigenti dak iz-zmien u l-lease agreement kien itterminat skont il-procedura li kienet tistabbilixxi il-kuntratt b'ittra ufficcjali u

eventwalment kien hemm ukoll zgrumbrament taghhom fiziku minn dan il-font skont il-ftehim. Zied li kien hemm ukoll kawza ghal arretrati u kien hemm ukoll mandat ta' qbid fejn inqabdu l-effetti immobli li kien hemm etc. Tenna li fil-mori ta' dawn il-proceduri saret kawza ta' spoll li saret tardiva u li ghadha pendenti quddiem l-imhallfin kontra l-klienti tieghu, ghaliex kienu qabdu u biddlu c-cwievet etc. allegatament. Stqarr li wara li kienu saru l-proceduri, xi membri tal-kumitat gew avvicinati mis-sinjur fejn talabhom sabiex jidhol hu fil-kirja, u jibda jiggestixxi il-bar hu. Naturalment peress li kien hemm il-kwestjonijiet legali haduh quddiem ix-xhud u x-xhud spjegalu li l-kirja ma' tistghax tinghatalu koncessjoni ta' kirja ghaliex kien ghad hemm kawza pendenti, u wiehed ried jara l-ezitu taghha x'kien ser ikun u x'ser ikunu il-konsegwenzi li jissuccidu wara dik is-sentenza. Ix-xhud qallu pero' li wiehed jista' jaghmel promessa tal-lokazzjoni mieghu fl-eventwalita' li jkun hemm ezitu favorevoli ta' dik is-sentenza u fil-frattemp biex jibda jokkupa u jidba jahdem, il-kumitat kien lest li jippermettilu li jikkoncedilu pussess mhux titolu ta' kera, fil-fatt jirrizulta minn l-istess skrittura u jhallas biss kumpens ghall okkupazzjoni, ghal dak il-perjodu, kemm idum minghajr it-titolu. Iddikjara li l-ewwel parti tal-kuntratt taghmel referenza propju ghal dak li stqarr, li hija l-promessa ta' lokazzjoni. Tenna li t-tieni parti tal-agreement fit-tielet pagna tghid li fit-tieni lok fil-virtu' prezenti skrittura, is-sidien qeghdin jippermettu lill-okkupanti, il-konjugi Dalli li matul il-perjodu kollu tal-promessa ta' lokazzjoni hawn fuq stabbilita juzaw il-bottegin, ossija bar jew snack li jifforma parti mill-club sportiv maghruf bhala Ta' Xbiex Aquatic Sports Club, f' Ta' Xbiex Coast Road etc. Qal li aktar il-quddiem jitkellmu versu l-kumpens ghall-uzu u okkupazzjoni ta' wiehed u ghoxrin elf fis-sena. Iddikjara li l-kuntratt li kienu qed jitkellmu fuq okkupazzjoni li ma kinitx kirja u ma kinitx suggett ghal-ligijiet tal-kera, tajjeb ghaliex il-ftehim dak iz-zmien li kien hemm fis-sehh, kien ghad irid jigi ratifikat aktar il-quddiem wara li jkun hemm ezitu fil-kawza li ghadha pendenti sal-lum, pero' kien jistabbilixxi l-kumpens ghall-okkupazzjoni li kien irrid ihallas. Tenna li naturalment dan kellu obligu ukoll li barra il-kumpens kellu jhallas ghall-okkupazzjoni u kellu wkoll jhallas ghall-

ispejjez tad-dawl u l-ilma li kien qed jikkonsma. Dan gara li ghal xi zminijiet kien miexi sewwa, filwaqt li f'xi zmien iehor waqa lura bil-pagament u l-attur gab quddiemu l-istorja passata fejn l-inkwilin ma hallasx il-kera u spicca l-Qorti u kien ghalhekk li huwa kellem lill-konvenuti u issuggerilhom ma jkomplux bl-okkupazzjoni. Tenna li huwa kien irrakomandalu li ahjar ma jzidx il-problema u l-istorja tieqaf hemm. Ikkonferma li dan telaq minn jeddu, telaq il-pussess, mhux mill-kirja. Iddikjara li l-kirja qatt ma kienet dahlet fis-sehh. Kompla jzid li meta dan telaq u abbanduna l-pussess, dan kien ghadu fi stadju ta' promessa, xi haga li ghad trid tavvera ruha aktar 'il quddiem, pero' kien fi stadju tal-pussess. Ikkonferma li l-kuntratt jistabbilixxi wkoll li fl-eventwalita', li kellu jkun ezitu negattiv fil-kawza li ghandha mat-terzi, dan kellu jaqbad il-bagalja u jitlaq, ghaliex ma kellu l-ebda titolu ta' kera, u ma kellu l-ebda rbit. Zied li huma ma kellhom l-ebda rbit mieghu, l-irbit kien, li fil-kaz ta' ezitu favorevoli jaghmillhu kuntratt ta' kirja, imbaghad jkompli minn hemmhekk. Spicca billi jghid li f'kaz ta' ezitu negattiv l-istorja tieqaf hemm.

Joseph Zammit xehed nhar l-10 ta' Ottubru 2012 fejn gie muri ktieb immarkat mill-qorti bhala dokument X, filwaqt li ddikjara li l-ktieb mhux miktub minnhu. Zied li kitbu Joseph Dalli, l-attur. Pero' stqarr li l-firma fuq kull pagna tal-ktieb, hija firma tieghu. Tenna li ma' jafx jaqra u jikteb bl-ingliz, pero bil-malti jaf. Iddikjara li hu qatt ma wera is-segwenti ircevuta lil hadd qabel ma' iffirma. Zied li huwa ffirma diversi ircevuti minn Marzu sa Settembru tas-sena elfejn u hdax (2011). Stqarr li huwa ma kienx jivverifika ghal xiex kien qed jifferma, ghaliex fdah.

Joseph Zammit xehed nhar l-10 ta' Ottubru 2012 fejn esebixxa agreement li l-kumitatt ta' Ta' Xbiex Aquatic Sports Club ghamel mal-konvenut li gharaf prezenti fl-Awla bhala Joe Dalli. Ikkjarifika li l-ftehim jirrigwardja kiri ta' fond u cioe' l-ftehim jirrigwarda promessa ta' lokazzjoni fl-ewwel parti, u fit-tieni parti hemm koncezzjoni ta' okkupazzjoni. Id-dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument Z.

Joseph Zammit reggha xehed in subizzjoni nhar l-10 ta' Ottubru 2012 fejn meta muri l-ktieb li gie immarkat mill-Qorti bhala Dok X, iddikjara li dan ma kienx miktub minnu. Kien kitbu Joseph Dalli l-konvenut. Il-firma pero' fuq kull pagni ta' dan il-ktieb hija tieghu. Huwa ddikjara li ma jafx jaqra u jikteb bl-Ingliz pero' bil-Malti jaf. Hu qatt ma wera din l-ircevuta lil hadd qabel ma ffirmaha. Huwa iffirma diversi rcevuti minn Marzu sa Settembru 2011. Qal li hu ma kienx jivverifika ghal x'hiex kien qed jiffirma ghaliex fdah.

Rat in-nota tal-PL Victor Bugeja prezentata f'isem l-atturi fir-registru ta' din il-Qorti nhar il-11 ta' Ottubru 2012 li permezz taghha huwa esebixxa zewg ricevuti ta' hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni mahruga mir-rapprezentant ta' Ta Xbiex Aquatic Sports Club a favur ta' Joe Dalli kif ukoll iddikjara li l-kalegrafija tal-ircevuti VB1 hija tieghu ossia l-kontenut tal-imsemmija ircevuta hija tieghu stess.

Semghet lill-partijiet jittrattaw l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut seduta stante nhar il-31 ta' Ottubru 2012.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Victor Pace et ipprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar il-5 ta' Dicembru 2012 u dik responsiva tal-konvenuti pprezentata fl-atti nhar it-18 ta' Dicembru 2012.

Rat il-verbal tal-Qorti tal-5 ta' Dicembru 2012 fejn il-partijiet awtorizzaw lil Qorti tghaddi ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni dwar il-kwistjoni ta' inkompetenza 'ratione materiae' u dan ghaliex fil-fehma tal-konvenuti huwa il-Bord li jirregola l-Kera li ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' din il-kawza u mhux il-Qorti ordinarja kif inhi din prezenti.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jittantaw jigbru minghand il-konvenuti somma flus rapprezentanti din is-somma in kwantu ghal hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) in linea ta' arretrati ghal kumpens ta' uzu u okkupazzjoni tal-bar Ta' Xbiex Aquatic Sports Club – Ta' Xbiex u in kwantu ghal rimanenenti tlett elef, hames mija u dsatax-il Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€3,519.41) rapprezentanti arretrati ta' servizzi ossia dawl u ilma uzat u kkunsmat mill-konvenuti.

Illi l-konvenut qed jecepixxi in linea preliminari li din il-kawza si tratta fuq kwistjoni ta' kera ghalkemm l-attur

sejhilha okkupazzjoni u uzu ta’ fond kummercjali u jghid sahansitra fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu li l-ftehim li jorbot il-kontendenti fih l-elementi kollha ta’ kuntratt ta’ kera partikolarment hemm imsemmi l-proprjeta’ li qed tigi mghoddija lill-konvenuti il-perijodu ta’ zmien versu il-korrespetttiv. Jirrizulta li l-fond li gie trasferit lill-konvenuti huwa ta’ natura kummercjali.
Il-Qorti ghalhekk ezaminat l-ftehim li jorbot lill-partijiet li bla dubbju ta’ xejn jammonta ghal *pacta sunt servanda* u ghandu l-forza ta’ ligi. Fil-fatt il-principju ewlieni mhaddan fil-kamp tal-kuntratti huwa *pacta sunt servanda.* Propju ghaliex il-ligi trid li kuntratt pattwit skond il-ligi jkollu l-forza ta’ ligi bejn il-kontraenti.
Fil-kawza “**Spiteri vs Camilleri et**” deciza minn din il-Qorti (PA/RCP) fit-30 ta’ Mejju 2002 inghad:
“Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa’dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta’ tal-kontraenti kif espress filkonvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata”,
Principju tad-dritt daqstant importanti u rilevanti ghall-fini tal-vertenza bejn il-partijiet kif del resto qal l-istess attur huwa migbur fl-**Art. 993 tal-Kap.16** li jaqra hekk: “*Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, w jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita’, bl-uzu jew bil-ligi.* (ara - “**Depares noe vs O’Dea noe**” – A.C. -25 ta’ Gunju 1996).
Kif tajjeb osservat il-Prim’Awla fis-sentenza taghha tal-25 ta' Frar, 2010 fl-ismijiet ‘**F. Advertising Limited (C27689) vs Francis u Antonia konjugi Grixti’:**
“*Hi disposizzjoni espressa tal-Kodici Civili fl****-artikolu 992 (1****), illi l-kuntratt hu ligi ghall-partijiet kontraenti. Jinzel minn dan il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-ligi illi l-partijiet kienu tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke ghaliex "pacta sunt servanda", u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruhu bil-volonta" unilaterali ta' xi parti*.”
Illi din is-sentenza hija limitata ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li permezz taghha qeghdin jeccepixxu n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti biex tisma’ l-kawza izda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera. L-emendi fil-ligi tal-kera fis-sena 2009 introdotti fil-Kapitolu 16 permezz tal-Att ‘X’

amplifikaw il-kompetenza tal-Bord tal-Kera u dan ai termini ta' l-**Artikolu 1525 tal-Kodici Civili.**
Illi l-**Artikolu 1525 tal-Kodici Civili** jistipula hekk:
'*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.'*
Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-**Artikolu 39 (5)** ta' l-istess Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. **L-Artikolu 38 (a)** jipprovdi subartikolu gdid wara l-**Artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69**:
"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja";
Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet '<u>**Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited**</u>**',** deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-31 ta' Ottubru, 2011:
'*Illi huwa 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 jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha* – "<u>**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et**</u>" (Appell 7 ta' Ottubru 1997).
Min-naha tieghu l-attur nomine fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ssottometta li f'dan il-kuntratt fl-ewwel parti insibu li l-konvenuti nghataw id-dritt ta' okkupazzjoni u uzu ta' fond kummercjali peress li l-atturi stess kienu gja marbuta f'kirja ma terzi u fit-tieni parti kien hemm promessa ta' kirja f'kaz li l-kawza li kien hemm pendenti bejn l-istess attur u terzi giet deciza faavur tieghu u b'hekk jigi rexiss il-kirja li kien hemm ezistenti

anterjorment. Ghalhekk l-attur jghid li l-Bord m'ghandux ikollu kompetenza izda hija din il-Qorti Ordinarja li ghandha l-kompetenza li tideciedi dwar it-talba attrici peress li l-kuntratt *ut sic* mhux kirja izda promessa ta' kirja.

Il-konvenuti min-naha l-ohra ssottomettew illi din m'hijiex kwistjoni ta' semplici talba ta' flus kif qed jallega l-attur rapprezentanti arretrati ta' hlas ta' konsum ta' dawl u ilma u arretrati ta' hlasijiet ghall-okkupazzjoni taghom izda il-kaz jikkoncerna l-obbligi u d-drittijiet tal-inkwilin u sid li jhallsu w jircievu l-kera rispettivament. Ghalhekk din il-kawza tikkoncerna l-bazi tal-kuntratt ta' kiri nnifsu. Zied ukoll pero' illi anke kieku kien semplici hlas t'arrettrati ta' kera ghandu jkun il-Bord tal-Kera li jkollu kompetenza.

Fil-fatt l-**Artikolu 1526(1) tal-Kapitolu 16** jipprovdi is-segwenti dwar definizzjoni ta' kirja:

"*Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.*"

Issa minn ezami tal-kuntratt datat 10 ta' Gunju 2010 u mmarkat bhala Dok Z, esebit fl-atti a fol. 9 jirrizulta li l-kontraenti f'dan il-kuntratt obbligaw ruhhom taht numru ta' kundizzjonijiet. L-attur obbliga li ruhu li jaghti b'titolu ta' lokazzjoni (tgawdija) lill-inkwilini (konvenuti) li bl-istess titolu ta' lokazzjoni qeghdin flimkien u in solidum jwieghdu u jobbligaw ruhom li jikru minghand is-sidien (l-atturi) il-bottegin ossia bar snack bar formanti parti minn club sportiv maghruf bhala Ta' Xbiex Aquatic Sports Club u dan ghal perijodu ta' hames snin dekorribli mill-eventwali lokazzjoni u dan versu l-korrespettiv hemm imsemmi.

Jinghad f'din l-iskrittura li l-fond in desamina soggett ghal dan il-ftehim huwa l-bazi ta' kawza sub judice qudiem il-Qorti tal-Magistrati diversament preseduta bejn l-atturi u terza persuna u dan in konnessjoni mal-kirja li kienet saret bejniethom.

Ma hemmx dubbju li l-konvenuti hadu pussess ta' dan il-fond wara li gie iffirmat dan il-kuntratt minkejja li l-atturi kienu ghadhom marbutin ma' terzi persuni u l-istess konvenuti bdew ihalsu l-korrespettiv skond l-attur bhala uzu u okkupazzjoni tal-fond waqt li skond l-konvenuti dawn bdew ihalsu l-kera kif del resto jirrizulta mil-istess

ricevuti iffirmati minn l-atturi esebiti fl-atti a fol. 16 tal-atti. Minn ezami ta’ dan il-librett esebit u mmarkat bhala Dok X jirrizulta li in effetti l-kovenut kienu qed ihalsu kera ghall-okkupazjoni taghhom u kienu qed ihalsu elfejn Ewro (€2,000) fix-xahar ‘*being part payment of rent of the bar’.* Fil-fatt fl-atti hemm tmien ricevuti li hargu mensilment minn Marzu sa Otttubru 2011 ilkoll ghas-somma ta’ elfejn Ewro (€2,000) il-wiehed.
Illi nonostante dak li jghid l-attur fin-nota tieghu u cioe’ li dan il-kuntratt kien biss promessa ta’ kirja soggetta ghal kundizzjoni sospensiva fil-fatt spicca gie interpretat bhala l-kirja innifisha.
M’hemmx dubbju li l-fond mertu tal-kawza ghandu jitqies li huwa fond kummercjali kif imfisser fis-**sub inciz (3) tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16** li jiddisponi is-segwenti:-
“(3) Għall-finijiet ta’ dan it-Titolu:
“Fond kummerċjali ifisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta’ qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta’ oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew blimnut, posta fis-suq, maħżen u fond b’liċenza għall-bejgħ ta’ oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta’ ikel jew ta’ xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni.”

Jinghad li l-kuntratt in kwistjoni gie ffirmat nhar l-10 ta’ Gunju 2010 u ghalhekk ma hemmx dubbju li huwa kolpit b’dak li jiddisponi l-**1531A tal-Kapitolu 16** li jiddisponi s-segwenti:

“(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;
(ċ) 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-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-artikoli ta’ dan il-Kodiċi.”

Illi minn apprezzament ta’ dan l-istess kuntratt Dok Z jirrizulta ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-elementi imsemmija fl-artikolu su citat huma kollha prezenti u ghalhekk ghandu jitqies li l-lokazzjoni kienet wahda ta’ kirja u ghalhekk din il-Qorti m’ghandhiex il-kompetenza tisma’ din il-lanjanza.

Ghaldaqstant, din il-Qorti qieghda tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li m’ghandhiex kompetenza sabiex tkompli tisma’ il-kaz u tillibera lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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