MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 1922/2000/1

**Miriam Cavallo, Michael Zammit Gauci, John Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci**

**vs**

**Paul Borg**

**Il-Qorti**

Dan hu appell tal-konvenut Paul Borg minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Ottubru, 2000 fl-ismijiet premessi.

Is-sentenza appellata taqra hekk:

"Din hija kawza bil-procedura sommarja specjali ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u ghall-izgumbrament tal-konvenut talli waqa' lura fil-hlas.

Ic-citazzjoni tghid illi l-konvenut ghandu jaghti lill-atturi erba' mija u hamsin lira (Lm450) kera li ghalaq fl-1 ta' Lulju 2000 tal-fond f'Hal Balzan, Triq San Valentino, numru sitta u hamsin (56). Il-konvenut kien imsejjah biex ihallas izda ghalxejn. Barra minn hekk b'sentenza fl-istess ismijiet (avviz nru 1354/99) moghtija fit-28 ta' Frar 2000 il-konvenut kien già gie kundannat ihallas zewg skadenzi ta' qabel ta' l-istess kera, izda xorta baqa' ma hallasx.

Billi qeghdin ighidu illi d-dejn huwa wiehed cert, likwidu, u li ghalaq, l-atturi talbu li l-qorti:

1. taqta' l-kawza bid-dispensa tat-trattazzjoni;
2. tikkundanna lill-konvenut ihallas erba' mija u hamsin lira (Lm450) kif imfisser fuq; u
3. tikkundanna lill-konvenut jizgombra mill-fond f'Hal Balzan, Triq San Valentino, numru sitta u hamsin (56) fi zmien qasir u perentorju li jinghatalu.

Talbu wkoll l-ispejjez.

Il-konvenut fittex li jattakka l-procedura sommarja specjali, u li jitlob li jinghata fakoltà li jikkontesta l-kawza, ghar-raguni biss illi ried iressaq l-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* billi t-talba hija ghall-hlas ta' erba' mija u hamsin lira (Lm450) biss.

Il-qorti izda rat li hemm ukoll talba ghall-izgumbrament tal-konvenut, u rat illi l-valur tal-kiri, mahdum fuq il-kuntratt ta' kiri[1] kif ighidu l-artt. 755 u 756 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ghall-ghanijiet ta' kompetenza, huwa fil-kompetenza ta' din il-qorti.

L-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* ghalhekk ma hix tajba, u, billi ma ntweriet ebda raguni ohra ghala l-konvenut ghandu jithalla jikkontesta l-kawza, il-qorti ghandha taghti s-sentenza llum stess, kif iridu l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Il-qorti ghalhekk taqta' l-kawza billi, wara li tippremetti d-dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet huwa mahlul

---

[1] *Foll.* 6 *et seq.*

minhabba inadempiment tal-konvenut skond l-art. 1570(1) tal-Kodici Civili, tikkundanna lill-konvenut:

1. ihallas erba' mija u hamsin lira (Lm450) arretrati ta' kera lill-atturi;
2. jizgombra mil-fond f'Hal Balzan, Triq San Valentino, numru sitta u hamsin (56) fi zmien xahrejn millum; u
3. ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza."

Jigi precizat li fil-kors tat-trattazzjoni quddiem din il-Qorti l-abbili difensur tal-appellati talab, fl-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2003, korrezzjoni fic-citazzjoni u kull fejn jirrikorri n-numru billi minflok in-numru 56 jidhol in-numru 4. Id-difensur tal-appellant irrimetta ruhhu, u din il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li ssir il-korrezzjoni mehtiega hlief, naturalment, fis-sentenza appellata. Il-korrezzjoni fis-sentenza appellata ghandha ssir, se mai, in segwitu ghad-decizjoni ta' din il-Qorti.

L-aggravji tal-appellant huma erbgha, u ser jigu kkunsidrati *seriatim.* L-ewwel aggravju jghid testwalment hekk:

**Fl-ewwel lok skond il-kuntratt ezibit, il-kirja kienet f'effett** [recte: **b'effett**] **mill-1 ta' Novembru, 1995, renovabbli hames snin hames snin. Huwa stramb kif tista' tigi milqugha talba li tirreferi ghall-kera li ghalqet fl-1 ta' Lulju, 2000 fl-ammont ta' Lm450, meta l-istess kera kienet taghlaq fl-1 ta' Novembru, 2000. Anke meta inghatat dik is-sentenza ma kienx hemm dik l-iskadenza.**

Dana l-aggravju, ghalkemm apparentement ingenjuz, huwa infondat. Huwa veru li l-kuntratt ezibit mill-atturi jirreferi ghal kirja "dekorribbli mill-ewwel ta' Novembru tas-sena korrenti" (i.e. tas-sena 1995), pero` l-appellati, fir-risposta taghhom ghar-rikors ta' appell, fissru li l-konvenut "beda ihallas l-iskadenzi f'Lulju ta' kull sena" u li "din kienet il-prattika bejn il-partijiet u baqghet sejra sakemm il-konvenut arbitrarjament waqaf ihallas il-kera". Din l-ispjegazzjoni hi korroborata mill-kopja tas-sentenza tal-Qorti Inferjuri tat-28 ta' Frar, 2000 (ezibita a fol. 8) li

ssemmi proprju zewg skadenzi (li wkoll kienu ma thallsux) u cioe` dawk tal-1 ta' Lulju, 1998 u tal-1 ta' Lulju, 1999. Quddiem dik il-Qorti f'dik il-kawza il-konvenut Borg kien ammetta t-talbiet attrici, u fil-fatt dik il-Qorti kienet ikkundannatu jhallas lill-atturi s-somma ta' tmien mitt lira. Fid-dawl tad-dikjarazzjoni guramentata ta' John Zammit Gauci prezentata flimkien mac-citazzjoni (fol. 4) fis-sens li l-kera kellha tithallas fl-1 ta' Lulju, 2000, din il-Qorti ma tara ebda validita` f'dan l-aggravju u kwindi qed tirrespingih.

It-tieni aggravju tal-appellant Borg jghid hekk:

**Fit-tieni lok, it-talba ghall-hlas ta' Lm450 hija eccessiva u dan peress illi kif hemm indikat fil-kuntratt tal-kirja esebit mac-citazzjoni, il-kera dovuta ghall-ewwel hames snin tal-kirja hija dik ta' Lm400 fis-sena. Fil-fatt il-kirja ghadha fl-ewwel hames snin u dan stante illi l-iskrittura giet iffirmata fis-27 ta' Ottubru, 1995 ghal perjodu dekorribbli mill-1 ta' Novembru, 1995.**

L-appellant hawnhekk ghandu ragun. Indipendentement minn meta, per konswetudini, bdiet tithallas il-kera – 1 ta' Novembru ta' kull sena jew l-1 ta' Lulju – jibqa' l-fatt li meta giet prezentata c-citazzjoni fl-20 ta' Settembru, 2000 il-kirja kienet ghadha fl-ewwel hames snin taghha, u kwindi l-ammont dovut bhala kera kien ta' Lm400 lira, u dan skond il-kuntratt ezibit mill-istess atturi.

It-tielet aggravju jghid testwalment hekk:

**Rigward il-kwistjoni tal-kompetenza: Illi fic-citazzjoni ma hemmx dedotta ir-raguni ghall-izgumbrament minhabba l-morosita`. Dana specjalment, fit-talbiet ma hemm l-ebda ness l-anqas fit-tielet talba illi l-izgumbrament kellu jsir ghal raguni ta' non osservanza tal-patti kontrattawali kif ripurtat fis-sentenza. Illi f'dan** [recte: **b'dan**] **il-mod il-kompetenza tigi ta' dik inferjuri u ghalhekk il-procedura tal-artikolu 167 ma kienitx tghodd.**

Dana l-aggravju hu infondat u jirrazenta l-fieragh. Quddiem l-ewwel Qorti l-unika eccezzjoni sollevata, seduta stante, mill-konvenut appellant (ara l-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Ottubru, 2000) kienet dik tal-inkompetenza "ratione valoris", eccezzjoni li giet rigettata mill-ewwel Qorti ghar-ragunijiet migjuba fi, u kif jirrizulta minn, is-sentenza appellata. Issa, ic-citazzjoni torbot b'mod car in-nuqqas ta' pagament ta' kera pattwit mat-talba ghall-izgumbrament. In fatti, wara li gie premess li ma thallsitx il-kera ghal tlett darbiet, ic-citazzjoni tghid testwalment hekk:

**Peress illi ghalhekk hemm lok ta' terminazzjoni tal-kirja u l-izgumbrament tal-konvenut….**

u jsegwu t-tlett talbiet kif riportati fis-sentenza appellata. Jekk, mill-banda l-ohra, l-appellant, b'dan l-aggravju, qed jipprova jeccepixxi l-inkompetenza tal-ewwel Qorti mhux "ratione valoris" izda "ratione materiae" – u dan minhabba t-tibdil li sar fl-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap. 12 bl-Artikolu 76 tal-Att XXIV ta' l-1995[2] -- din l-eccezzjoni ma tistax tinghata u anqas tista' titqajjem *ex officio* mill-Qorti fi grad ta' appell (ara l-proviso tal-Artikolu 774 tal-Kap. 12).

L-ahhar aggravju ta' l-appellant jghid hekk:

**Illi llum effettivament il-post Triq San Valentinu numru 56 [3] mhux okkupat mill-konvenut imma huwa post iehor kif jirrizulta mill-istess notifika kif gie notifikat l-istess konvenut.**

Kif gie osservat, pero`, saret talba ghal korrezzjoni, li ma gietx opposta, u din intlaqghet. Il-fond, ghalhekk, li ghalih tirreferi s-sentenza appellata llum igib in-numru "4".

Ghall-motivi premessi, tirriforma s-sentenza appellata bil-mod segwenti:

---

[2] Tibdil, pero`, li gie fis-sehh fl-1995, izda wara – ara a propositu l-A.L. 131/1995.
[3] Numru 4, in vista tal-korrezzjoni mitluba u awtorizzata mill-Qorti.

1. thassarha u tirrevokaha f'dik il-parti fejn ikkundannat lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' erba' mija w hamsin lira (Lm450), u minflok tikkundannah ihallashom is-somma ta' erba' mitt lira (Lm400); u
2. tikkonfermaha f'dik il-parti fejn ordnat lill-konvenut jizgombra mill-fond f'Hal-Balzan, Triq San Valentino fi zmien xahrejn mill-lum, b'dan li n-numru tal-fond huwa "4" (erbgha) u mhux "56" (sitta w hamsin).

Kwantu ghall-ispejjez, tordna li, kemm ghall-ispejjez tal-prim istanza kif ukoll ta' dana l-appell, dawn ghandhom jithallsu kwantu ghal parti wahda minn sitta (1/6) mill-atturi appellati, u l-kumplament (5/6) jithallsu mill-konvenut appellant.

**< Sentenza Finali >**

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