MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 307/2004/1

Giorgia u George Cilia, Joseph Zammit u Anthony Axiaq

vs

Albert Degiorgio

Il-Qorti,

Fil-15 ta’ Gunju, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentata mill-atturi fit-8 ta’ Gunju 2004 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jizgombra mill-fond bin-numru sitta u sebghin (76) fi Triq il-Merkanti, Valletta u dana stante illi l-konvenut iddekada mill-iskrittura ta’ lokazzjoni ta’ bejnithom datata 24 ta’ Frar 1995 (Dok. A), senjatament il-klawsola numru tlieta(h)

[3(h)] tal-ftehim ta’ lokazzjoni, u dana stante illi ai termini ta’ l-istess ftehim f’kaz ta’ inadempjenza min-naha tal-konvenut, l-attur ghandu dritt li jittermina l-lokazzjoni.

Ai fini ta’ kompetenza, l-ammont ta’ kera huwa ta’ Lm1095 fis-sena.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Albert Degiorgio fejn eccepixxa:

Illi d-domandi attrici huma nfondati stante li l-konvenut dejjem hallas il-kera.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond numru 76, Triq il-Merkanti, Valletta wara li kien moruz fil-hlas tal-kera ghal aktar minn darbtejn konsekuttivi jew ammont ekwivalenti. L-atturi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 3(h) ta’ ftehim ta’ lokazzjoni maghmul fl-24 ta’ Frar 1995.

Ikkunsidrat:

Illi l-artikolu fuq imsemmi jghid, "Il-partijiet jaqblu li f’kaz li Degiorgio jonqos li jhallas zewg skadenzi jew ammont ekwilvalenti ghal zewg skadenzi ta’ twellija, dan il-ftehim jigi awtomatikament rexxiss ‘ipso jure’ minghajr ebda bzonn ta’ xi preavviz lil Degiorgio."

L-atturi qeghdin jghidu li l-konvenut kiser dan l-artikolu u ghalhekk huma ntitolati jitolbu l-izgumbrament tieghu.

Skond il-ftehim fuq imsemmi, l-kera kellha tithallas kull tliet xhur b’lura, izda jidher illi kien hemm xi diffikulta sabiex jinzamm dan it-terminu u l-partijiet ftehmu li l-kera tithallas

kull xahar. Jidher illi dan beda jigi attwat, izda skond l-atturi, l-konvenut baqa’ morus f’Jannar, 1999, fi Frar, Lulju u Dicembru 2000, fi Frar, Marzu, Lulju, Awissu u Dicembru 2003. Sar pagament iehor fi Frar 2004 u xejn aktar.

Irrizulta wkoll illi l-pagamenti kienu jsiru permezz ta’ *cheque* mill-organizazzjoni YMCA, illi taghha l-konvenut huwa fondatur. L-atturi jghidu illi huma qatt ma rcevew xi pagamenti ghax-xhur fuq indikati u mhux minnu li l-konvenut kien ihallas fi flus kontanti.

Il-konvenut [fol. 33] kkonferma l-arrangament tal-hlas li jsir kull xahar, izda qatt ma nghata rcevuti. Peress illi huwa *founder-member* tal-YMCA, u impjegat maghha ghal servizz ta’ bil-lejl, jircievi mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fix-xahar u gie li jaghti struzzjonijiet illi minn dan l-ammont jitnaqqas il-parti tal-kera dovuta lill-atturi. Beda jhallas bic-*cheque* xi tliet snin ilu u waqaf meta saret il-kawza. Ma jistax jeskludi l-possibilita illi ilu ma jhallas ghad-dawl u ilma tal-fond ghal dawn l-ahhar erba’ snin.

Jean Paul Mifsud, ic-chairman tal-bord tal-YMCA [fol. 41], kkonferma li l-konvenut jopera s-servizz ta’ bil-lejl ta’ l-organizazzjoni u jithallas mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fix-xahar. Gie li hargu *cheques* fuq isem ta’ Toni Axiaq fuq struzzjonijiet tal-konvenut, izda ma hemm l-ebda *standing order* minn naha tal-konvenut illi dan il-hlas isir kull xahar. Ihallsu biss meta jghidilhom il-konvenut.

Ikkunsidrat:

Peress illi l-konvenut qieghed jecepixxi l-pagament, jinkombi fuqu jgib din il-prova. Din ma ssirx b’semplici *statement* fejn minghajr prova ta’ xejn jitnizzlu d-dati meta allegatament sar il-pagament [fol. 22].

Fil-kawza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet <u>Joe Chetcuti et vs Joseph Pearson et noe</u> deciza fil-5 ta’ Ottubru 1998, il-Qorti qalet li meta jkun hemm allegazzjoni ta’ pagament, l-onero tal-provi taqa’ fuq min jaghmel din l-allegazzjoni u l-ircevuta tkun l-ahjar tip ta’ prova.

L-unika prova li gab il-konvenut tikkonsisti f'fotokopja ta' *cheques* li gew mahruga mill-YMCA ghan-nom tieghu lill-atturi. L-atturi jirrikonoxxu illi rcevew dawn il-pagamenti u mhumiex qeghdin jitolbu l-hlas taghhom. Tant hu hekk, illi l-attur fix-xhieda tieghu meta kien qed isemmi x-xhur ta' morosita' ma nkludiex ix-xhur li jkopru c-*cheques* in kwistjoni. Lanqas ma gie allegat illi l-atturi talbu xi hlas doppju minghand il-konvenut.

F'kawza deciza wkoll mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1996 fl-ismijiet <u>Francis Saliba MD et vs David Vassallo</u> l-Qorti kienet qalet li l-igi tghid preciz li l-inkwilin jista' jigi zgumbrat meta ma jhallasx fil-hin zewg skadenzi ta' kera mitluba. L-inkwilin mhux gustifikat li ma jhallasx rata ta' kera ghax is-sid meta halas l-iskadenza ta' qabel ma tahx ircevuta. Dan il-ghaliex l-inkwilin kien ihallas bic-*cheque* u wkoll li l-inkwilin qatt ma allega illi s-sid talab hlas doppju [ara wkoll <u>Raphael Fenech Adami et vs Francis Micallef</u> Avv. 32/99 deciz fit-13 ta' Novembru 2000].

Fl-ahhar il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza kkwotata mill-atturi fin-nota taghhom <u>Gemma Fenech vs John Bugeja</u> deciza 20 ta' Ottubru 2003 fejn il-hlas tal-kera gie deskritt bhala "L -iprem obbligi tal-kerrej kif preskritt fl-artikolu 1554(b)". Il-Qorti jidhrilha li dan l-obbligu ma giex osservat minn naha tal-konvenut peress illi huwa ma ssodisfax ir-rekwizit tal-ligi illi jipprova illi huwa kien dejjem puntwali bil-pagament tal-kera jew inkella illi huwa dejjem hallas fi zmien hmistax-il gurnata (15) minn mindu gie nterpellat mis-sid biex jaghmel dan.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tiddikjara lill-konvenut li huwa ddekada mill-ftehim ta' lokazzjoni datata 24 ta' Frar, 1995 peress illi ma osservax il-klawsola numru 3(h) li jirrikwarda l-puntwalita' tal-hlas tal-kera u ghalhekk tordna li fi zmien tliet xhur (3) huwa ghandu jizgombra mill-fond 76, Triq il-Merkanti, Valletta u jhallih liberu f'idejn l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut."

Fir-rikors ta' l-appell tieghu fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza l-konvenut jadduci b' aggravju illi l-konsiderandi li fuqhom l-ewwel Qorti rpozat il-konkluzjoni taghha huma zbaljati. Huwa jikkontendi illi bhala fatt il-provi ma jsostnux il-versjoni ta' l-atturi illi kien hemm ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni jew, ghallanqas, tali versjoni ma kellhiex tigi emnuta. Bhala punt ta' dritt huwa jissottometti illi l-Qorti kien messha applikat il-principju proceduralі li min jallega jrid jipprova u, konsegwentement, kien jinkombi fuq l-atturi li jipprovaw il-fatt kostitutiv tat-talba taghhom;

Evidentement, ma jidherx li jezisti kuntrast illi l-istanza odjerna hi ispirata mill-klawsola (h) ta' l-iskrittura ta' ftehim ta' l-24 ta' Frar 1995 (fol. 2) li tghid li "l-partijiet jaqblu li f' kaz li Degiorgio jonqos li jhallas zewg skadenzi ta' twellija dan il-ftehim jigi awtomatikament rexxiss *ipso jure* minghajr ebda bzonn ta' xi preavviz lil Degiorgio";

Bla dubju din il-kondizzjoni, appattwita mill-partijiet ghall-konsegwenza awtomatika ta' l-inosservanza tal-hlas, hi dik rizoluttiva li, meta ssehh, iggib il-hall *ipso jure* tal-kuntratt, u l-qorti ma tkun tista' taghti ebda zmien lil konvenut biex fih jaghmel tajjeb ghal dik l-inosservanza tieghu. Dan hu hekk dezunt b' mod generali mill-Artikolu 1067 Kodici Civili u, in partikulari, mill-Artikolu 1569 (1) ta' l-istess Kodici. F' kaz bhal dan, ghan-nuqqas ta' rispett tal-kundizzjoni miftehma, il-pronunzjament tal-Qorti jsir wiehed merament dikjarattiv tal-qaghda kostitwenti l-vjolazzjoni taghha. Naturalment, gjaladarba minn jallega l-ksur ghandu dejjem jipprovah, jaggrava dejjem fl-ewwel lok fuq l-atturi li jiddemostraw il-fatti kostitutivi tad-dritt pretiz minnhom. Dan anke fejn il-konvenut jallega l-pagament in kwantu, kif inhu sew ritenut, dik id-difiza tieghu biex jikkumbatti l-pretensjoni ta' l-atturi ma tiddispensax lil dawn mill-oneru li juru adegwatament il-legittimita` u l-fondatezza tal-mertu tal-kaz u tal-pretensjoni taghhom. Ghall-approfondament fuq din it-

tematika ssir riferenza ghad-decizjoni fl-ismijiet "**Manuel Zerafa -vs- Nazzareno Muscat Scerri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Mejju 1970 per Imhallef Maurice Caruana Curran, citata wkoll b' approvazzjoni in re "**Desmond Mizzi *nomine* -vs- Patrick Filletti *proprio et nomine***", Appell, 28 ta' Jannar 2000;

Fil-kaz prezenti l-atturi appellati wrew ghas-sodisfazzjon ta' l-ewwel Qorti illi l-appellant naqas li jhallas diversi skadenzi tar-rata ta' kera miftehma. Minn naha tieghu, pero`, l-appellanti jattakka dan il-konvinciment indott fil-Qorti billi, bl-iskop li juri l-inkongruwenza u l-illogicita` tal-motivazjoni, igib 'il quddiem b' argoment l-inverosimiljanza tal-versjoni ta' l-atturi. Dan fuq zewg livelli. Il-wahda li mhux verosimili li hu ma hallasx fl-iskadenzi specifikati meta saru hlasijiet ohra minnu wara. It-tieni, li hu inverosimili li l-atturi jippromwovu istanza ghar-rizoluzzjoni tal-ftehim fir-rigward ta' morozita ta' hlas ghall-iskadenzi ta' erba' jew hames snin qabel. F' dan l-istess kuntest l-appellant jissottometti wkoll illi ma giet mill-atturi prodotta ebda prova ta' xi intima rigwardanti n-nuqqas ta' hlas da parti tieghu;

Jibda biex jigi osservat bi twegiba ghall-argoment imqanqal illi ghalkemm hu minnu in linea ta' principju illi tezisti l-presunzjoni tal-hlas ta' l-iskadenzi arretrati fil-kaz ta' hlasijiet perjodici bhal ma hu l-kera, u dan kif ahjar imfisser fl-Artikolu 1160 Kodici Civili, tali presunzjoni ma hijiex *juris et de jure* imma biss *juris tantum*, fis-sens ta' l-Artikolu 1162, li jghid li l-hlas ma jitqiesx li sar jekk ikun hemm cirkustanzi li minnhom jidher li ma hux probabbli li d-dejn thallas, jew li minnhom jidher li kien hemm raguni tajba sabiex dak id-dejn ma jissemmiex fil-hlas li sar jew fil-kontijiet maghmulin wara li dak id-dejn ikun ghalaq. Ara **Kollez. Vol. XLIV P I p 446**. Barra minn dan, anke kieku stess din il-Qorti kellha, ghall-grazzja ta' l-argoment, tammetti r-ragonament ta' l-appellant fir-rigward ta' l-iskadenzi specifikati risalenti qabel Jannar 2004, jibqa' l-fatt illi sakemm giet intavolata l-azzjoni fit-8 ta' Gunju 2004, l-appellanti baqa' lura fil-hlas ghall-iskadenzi ta'

diversi xhur b' effett mill-ahhar hlas li ghamel fil-21 ta' Frar 2004. Anke dan il-fatt gie hekk rilevat mill-attur Anthony Axiaq (ara deposizzjoni tieghu a fol.24) u dwar dan l-appellant ma avvanza ebda spjegazzjoni jew argoment bhal dak fil-kaz ta' l-iskadenzi l-ohra specifikati;

Dan kollu jwassal ghal konsiderazzjoni illi, pruvat in-nuqqas ta' hlas mill-atturi, il-piz probatorju ghas-sostenn ta' l-eccezzjoni tal-pagament gie jghaddi fuq l-appellanti. Dan ghaliex, kif inhu ben not, *reus in excipiendo fit actor* u allura, meta l-konvenut f' kawza jikkontrapponi difiza artikolata fuq fatt divers minn dak tal-bazi tad-domanda ta' l-attur huwa obbligat li jforni dimostrazzjoni adegwata ta' dan il-fatt divers jew kontraprova. Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 5**. Similment ghal dak deciz mill-ewwel Qorti din il-Qorti ma ssibx li l-appellant f' dan il-kaz ghamel il-prova tal-hlas allegat minnu. Hemm raguni ghal din il-konkluzjoni. Jekk kif ritenut minnu u mix-xhud tieghu Jean Paul Mifsud (fol. 41) il-hlas beda jsir bic-cekkijiet (fol. 36 sa fol. 39) biex juri l-hlasijiet li ghamel ghal uhud mill-iskadenzi, kien daqstant iehor facli ghalih li jipprezenta wkoll dawk l-ohra rapprezentanti l-hlasijiet ghall-iskadenzi espressament indikati mill-atturi, gjaladarba fil-maggor parti dawn suppost li wkoll saru bil-mezz tac-cekkijiet. Dan intant l-appellanti baqa' ma ghamlux u allura ma tistax titwemmen jew tigi accettata l-asserzjoni tieghu ta' xi nasba mnissga jew "disinn manipulat" fil-konfront tieghu mill-atturi biex jisfrattawh minn fond kummercjalment vijabbli;

Fl-ahharnett, irid jinghad ghar-rigward ta' certa sottomissjoni ta' l-appellanti illi fil-kaz ta' hall *ipso jure* ma hu mehtieg xejn aktar hlief is-sehh tal-kundizzjoni ghalbiex tahtha jinhall il-kuntratt. Difatti, l-istess klawsola kontrattwali tattribwixxi l-poter lis-sidien kredituri l-poter li jirrizolvu l-ftehim minghajr il-htiega ta' ebda preavviz. Dik l-intima hi mehtiega biss ghall-kaz li wahda mill-partijiet tonqos li taghmel dak li weghdet ossija ghall-inadempjenza [ara Artikolu 1569 (2), Kodici Civili] li mhux hawnhekk il-kaz, trattasi minn kundizzjoni espressament

miftehma, kif prospettata fl-Artikolu 1569 (1) ta' l-istess Kodici;

F' dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax tallontana ruhha mir-*ratio decidendi* ta' l-ewwel Qorti u jkollha ghalhekk tikkonferma r-rizoluzzjoni tal-ftehim u r-restituzzjoni lura tal-fond lill-atturi-sidien.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Iz-zmien prefiss ta' tliet xhur ghal fini ta' l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond jibda jghaddi mil-lum. Finalment, l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu wkoll sopportabbli mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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