MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2008

Appell Civili Numru. 369/2004/1

Joseph u Josephine konjugi Mifsud

vs

Paul Cutajar u b'digriet tal-Qorti giet kjamata fil-kawza Diane Cutajar

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Novembru, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fil-5 ta' Lulju 2004 fejn talbu lil din il-Qorti li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond *Blossoms Pharmacy*, Triq Gurgier, Birzebbugia, u dan stante li huma baqghu moruzi fil-hlas tal-kera dovut fit-termini tal-ftehim ta' lokazzjoni stipulat bejniethom kopja ta' liema hu

hawn esebita u markata Dok A u B, ghall-liema terminazzjoni u zgumbrament huwa gie nterpellat mill-atturi b'ittri 25 ta' Novembru u 22 ta' Dicembru 2003 u ittra ufficjali tat-3 ta' Frar 2004, kopji hawn ezebiti u mmarkati Dok C,D u E, liema zgumbrament gie f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-kera huwa ta' Lm787 fis-sena kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kienu l-istess atturi li riedu jiddipartixxu mill-ftehim iffirmat bejn il-partijiet ghaliex riedu jaqbdu u jghollu l-kera tal-konvenut.
2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut dejjem ried ihallas il-kera iffissata ai termini tal-ftehim.
3. Illi l-eccipjenti jixtieq ihallas il-kera kollha dovuta ai termini ta' l-imsemmi ftehim u ghalhekk qed jitlob zmien minn dina l-Onorabbli Qorti.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif premessi mil-ligi.

Rat id-digriet taghha ta' l-14 ta' Marzu, 2005 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta' mart il-konvenut Diane Cutajar.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-avukat ta' Diane Cutajar fejn zamm ferm l-istess eccezzjonijiet ta' zewgha (fol 45).

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni tas-6 ta’ Novembru 1995 in atti Nutar Mario Bugeja, l-atturi kienu krew lill-konvenut il-hanut bl-isem ta’ *‘Blossoms’* fi Triq Gurgier, Birzebbugia flimkien ma’ garage li kellu jintuza bhala spizerija bir-rata hemm stabbilita kif ukoll bil-kondizzjoni li kemm-il darba l-inkwilin jonqos li jhallas skadenza kera sa xahar minn meta taghlaq, tispicca l-kirja awtomatikament. Sussegwentement fit-23 ta’ Jannar 1997 il-partijiet ghamlu skrittura ohra fejn irrevedew il-kera tal-garage u nghata permess li dan jintuza bhala clinic ta’ tabib. Fl-istess hin il-partijiet iddikjaraw illi kemm-il darba li l-inkwilin u cioe’ l-konvenut ma jhallasx il-kera fi zmien stipulat il-kirja tispicca awtomatikament u l-inkwilin jintrabat li jassenja l-proprjeta’ lis-sid bil-*‘vacant possession’* immedjatament.

Ghal xi zmien il-kondizzjonijiet pattwiti bejn il-partijiet inzammu mit-tnejn, pero’ l-konvenut beda jaqa’ moruz fil-hlas tal-kera u l-ahhar kera li thallset kienet fit-2002.

Ikkunsidrat:

Il-konvenut a fol 55 ikkonferma l-awtenticita’ tal-kopji ta’ l-iskritturi u ammetta illi ma hallasx il-kera dovut lill-attur u meta mar ihallas xi sitt xhur wara, l-attur ma accettahhomx u qallu li kellha ssir kirja gdida peress illi dak illi kien hemm qabel m’ghadux aktar isehh. Il-partijiet jikkonfermaw illi saret proposta gdida b’rata ghola li giet accettata mill-konvenut, pero’ l-atturi jghidu illi meta marru ghand in-Nutar b’appuntament mal-konvenut, dan ta’ l-ahhar ma tfaccax. Il-konvenut jammetti illi kien sar dan l-appuntament u li anke kienu ftiehmu bir-rata l’gdida pero’ ma marx fuq il-kuntratt peress illi l-attur kien qed jinsisti illi l-permess ta’ l-ispizerija jdur fuqu u l-konvenut ma accettax dik il-kondizzjoni. Illum is-sitwazzjoni hi li l-konvenut baqa’ jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr la hallas u lanqas ma ddepozita l-kera dovuta lill-atturi. Fi

zmien illi ma setghax ihallas il-kera, l-konvenut ighid illi kellu xi problemi fuq ix-xoghol. Biz-zmien, dawk il-problemi ma baqghux jezistu izda lill-attur ma qallu xejn, u meta mar biex ihallas, l-attur qallu li kien tard wisq.

Fin-nota tieghu l-konvenut donnu qieghed jammetti illi huwa kien moruz fil-hlas tal-kera peress illi l-argument tieghu huwa aktar wiehed formali fis-sens illi ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-ftehim gie mhassar minhabba mozorita' u fi kwalunkwe kaz il-konvenut kellu jinghata terminu biex jottempra ruhu mal-ftehim. Il-Qorti ma jidhirliex li l-konvenut ghandu ragun f'dawn l-argumenti.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi l-artikolu 171 tal-Kap 12 ighid illi quddiem il-Qrati inferjuri l-procedura ssir f'ghamla ta' avviz semplici, iffirmat mir-registratur li fih ikun hemm l-isem u l-kunjom ta' l-attur u tal-konvenut, it-talba ta' l-attur u l-jum u l-hin meta l-konvenut ghandu jidher. Dawn l-fatturi kollha huma nkorporati fl-avviz in kwistjoni u t-talba hija wahda cara ghall-izgumbrament tal-konvenut minhabba morozita' fil-hlas tal-kera. Il-fatt illi dan kien naxxenti minn skrittura, hija ncidentali ghat-talba u ma kienx hemm ghalfejn min nahha ta' l-atturi illi jinkludu wkoll talba dikjaratorja li l-ftehim in kwistjoni m'ghadux isehh. Barra minn hekk il-Qorti taghmel referenza ghall-artikolu 213 tal-Kap 12 minn fejn jirrizulta car illi quddiem il-Qorti tal-Magistrati ma hemmx ghalfejn dak il-formalizmu u rigorozita' illi jkun hemm quddiem il-Prim Awla fejn dik il-Qorti ma tistax tmur oltre t-talba li jkun fih ir-rikors. Pero' quddiem il-Qorti tal-Magistrati jekk jigi ppruvat jedd iehor ghad illi dan l-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali l-Qorti tista' tiddeciedi fuq dan il-jedd iehor kif ikun gie hekk ippruvat fuq l-istess citazzjoni. Dan ifisser quindi illi l-Qorti tal-Magistrati tista' tinkorpora talbiet illi

jidhlu fl-ambitu generali tat-talba originali, basta ma tmurx il-boghod jew lil hinn mit-talba billi tinkludi jedd illi assolutament ma jezistix.

It-talba dikjaratorja kif jippretendu l-konvenuti hija nkorporata u tidhol sew fit-talba originali ta' l-izgumbrament u ghalhekk il-Qorti ma tara xejn hazin billi hawn ukoll tidhol f'din id-dikjarazzjoni u tezamina l-kwistjoni jekk il-kuntratt ghandhux jibqa' fis-sehh jew le.

Ikkunsidrat:

Ma hemmx dubbju illi l-kirja maghmula bejn il-partijiet mhijiex wahda protetta u huma l-kondizzjonijiet tal-ftehim illi jirregola r-relazzjonijiet guridici bejniethom. Hu prezunt illi l-kuntratti jew skritturi jkunu in buona fede u l-partijiet huma obbligati illi josservaw il-kundizzjonijiet pattwiti rigorozament skond l-intenzjonijiet taghhom meta gie redatt il-ftehim. F'dan il-kaz il-ftehim jaghmilha cara x'jigri meta l-inkwilin, voldieri l-konvenut ikun moruz fil-hlas tal-kera. Dak tas-6 ta' Novembru 1995 ighid illi l-inkwilin jitlef kull dritt kemm-il darba jonqos li jhallas skadenza sa xahar minn meta jaghlaq. F'dak il-kaz il-kera kellha tithallas kull sena bil-quddiem. L-istess inghad fit-tieni ftehim tat-23 ta' Jannar 1997 li kemm-il darba l-inkwilin ma jhallasx il-kera fi zmien stipulat, il-kera tispicca awtomatikament.

Veru illi l-iskritturi jghidu illi l-kera kellha tithallas bil-quddiem, izda din il-kundizzjoni ma gietx mizmuma mill-konvenut meta, ex admissis, jikkonferma illi huwa mar joffri l-kera xi sitt xhur wara li ghalqet u bir-ragun l-atturi nvokawlu l-kondizzjonijiet ta' l-istess ftehim u qalulu li dak kien skada u kellu jsir wiehed gdid. Dan pero' baqa' ma sarx u llum is-sitwazzjoni bejn il-partijiet hi illi ghandhom ir-relazzjonijiet taghhom regolati permezz ta' zewg skritturi fuq imsemmija u skond dawn l-iskritturi l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-

kera u quindi ghandu josserva l-kondizzjonijiet l-ohra ta’ l-istess skrittura u cioe’ illi jaghti lura l-fond lill-atturi.

Fin-nota tieghu l-konvenut talab illi jinghata terminu sabiex jottempra ruhu mal-kondizzjonijiet tal-ftehim. Il-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tuza d-diskrezzjoni taghha biex taghtih din il-fakulta. Il-konvenut ma ta l-ebda raguni valida ghaliex ma kellhux ihallas fil-hin u l-anqas ma hu gust fic-cirkostanzi illi l-Qorti tippretendi li s-sidien kellhom jaccettaw pagamenti ta’ kera wara daqshekk zmien (ara Appell Sebastian Brincat et vs Antonio u Pawla Mifsud deciza fis-16 ta’ April 2004).

Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-fatt illi l-konvenuti ma ppruvawx isanaw il-kwistjoni billi joffru l-kera flimkien ma’ l-arretrati jew inkella jeddepozitawhom il-Qorti. Ghalhekk jidhrilha illi llum is-sidien huma ntitolati illi jitterminaw il-kirja u jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut minhabba morozita’ fil-hlas tal-kera (ara fost ohrajn Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio Appell Inferjuri deciza fid-29 ta’ Settembru 2000).

Permezz taz-zewg ittri tat-22 ta’ Dicembru 2003 u 3 ta’ Frar 2004, kif ukoll ittra ufficjali tal-25 ta’ Novembru 2003 l-atturi talbu sabiex il-konvenut vivvaka mill-post in kwistjoni. Dawn l-ittri u ittri ufficjali jservu ta’ kongedo sa fejn dan hu mehtieg, fil-kuntest ta’ l-artikolu 1568 tal-Kap 16.

Fil-kawza Guzeppe Attard Portuges vs Guzeppe Bona (Vol XXXVI pt 1 pg 199) il-Qorti qalet fost affarijiet ohra illi *“il-ligi ma tehtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta’ xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta’ volonta’ hija notifikata lill-kontro parti: l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat l-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo”.*

Ghalhekk f'dan l-istadju l-konvenuti m'ghandhomx triq ohra hlief illi joqghodu ghal tali manifestazzjoni u jizgumbraw mill-fond lokat.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt illi tiddikjara illi l-iskritturi tas-6 ta' Novembru 1995 u tat-23 ta' Jannar 1997 m'ghadhomx aktar fis-sehh minhabba morozita' fil-hlas tal-kera da parti tal-konvenuti.

Tilqa' t-talba ta' l-atturi u tordna lill-konvenuti illi fi zmien xahrejn millum jizgumbraw mill-fond Blossoms Pharmacy, Triq il-Gurgier, Birzebbugia ghar-ragunijiet fuq moghtija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Telegrafikament, l-ilmenti tal-konvenut u tal-kjamat in kawza fl-impunjattiva taghhom ta' din is-sentenza huma li gejjin:-

(1) L-atturi naqsu milli jipprecedu t-talba ta' l-izgumbrament b'talbiet dikjaratorji tal-ksur tal-ftehim u li l-iskritturi ta' lokazzjoni ma ghadhomx fis-sehh. Konsegwentement, isostnu, illi t-talba attrici hija intempestiva u guridikament insostenibbli;
(2) L-atturi wkoll ipprocedew b'mod intempestiv ghaliex il-kongedo minnhom moghti kellu jservi ghall-iskadenza li taghlaq fl-1 ta' Novembru, 2004, mentri, invece, il-kawza gietipprezentata fil-5 ta' Lulju, 2004;
(3) Il-Qorti kellha skond l-Artikolu 1068 Kodici Civili id-diskrezzjoni li tikkoncedilhom terminu halli huma jottemperaw ruhhom mal-ftehim. Din in vista ta' l-ezistenza ta' "raguni serja" kostitwita mit-telf tal-ghixien taghhom jekk huma jigu zgumbrati;

Il-kaz prezenti jqieghed quddiem il-Qorti diversi kwestjonijiet guridici li kienu forsi jimmeritaw attenzjoni

aktar akkurata u approfondita. Dan qieghed jinghad ghaliex anke sa fejn setghet tosserva din il-Qorti, il-Qorti ta' l-ewwel grad ma kienetx ghal kollox preciza f'certi affermazzjonijiet legali li ghamlet, jew kienet ukoll tolleranti izzejjed meta stharrget certa linja difensjonali li ma kienetx sollecitata b'eccezzjoni formali fiz-zmien u fil-mod prevvist mill-Kodici ritwali taht il-Kapitolu 12;

Mill-atti processwali jirrizulta illi l-ewwel darba li l-appellanti odjerni ssollevaw l-eccezzjonijiet taghhom – hekk kwalifikati minhom bhala li jammontaw ghall-intempestivita ta' l-azzjoni – kien permezz tan-Nota ta' sottomissjonijiet taghhom f'eghluq il-kompilazzjoni tal-provi. Gurisprudenza pacifika tirritjeni li "eccezzjonijiet formali ma ghandhomx jinghataw f'Nota ta' l-Osservazzjonijiet imma bil-mod formali procedurali" ("**Emmanuele Busuttil -vs- Francesco Mercieca**", Appell Inferjuri, 15 ta' April, 1950). Jissokta allura jinghad illi "meta eccezzjoni ma tigix moghtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti ma hix tenuta tiddecidiha" ("**Maria Debono -vs- Dolores Portelli**", Appell Civili, 22 ta' Ottubru, 1954 u "**Tommaso Sammut -vs- Carmela Farrugia *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 19 ta' Ottubru, 1954);

Multo magis, dan kellu jkun hekk fil-kaz ta' eccezzjoni ta' intempestivita`. Dan ghaliex eccezzjoni bhal din hi ta' natura dilatorja, u "ghalhekk mhix attendibbli jekk ma tigix moghtija *in limine litis*, jekk ir-raguni li fuqha hija bbazata dik l-eccezzjoni kienet tezisti mill-bidu, u ma nqalghetx waqt il-kawza" ("**Joseph Fenech *et* -vs- Rev. Sac. Prof. Serafino Zarb *nomine et***", Appell Civili, 10 ta' Ottubru, 1952 u "**Carmelo Spiteri -vs- Luqa Ellul**", Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Mejju, 1965;

Dan premess, gjaladarba l-ewwel Qorti okkupat ruhha mill-eccezzjonijiet hekk ventilati, din il-Qorti lanqas ma tista', ghal dawk ir-ragunijiet l-ohra, tiddeklina milli

tezamina l-ewwel zewg aggravji bazati fuq dawk l-eccezzjonijiet;

Issa bl-att promotur taghhom l-atturi ppremettew illi l-konvenut kien baqa' moruz fit-termini tal-ftehim ta' lokazzjonijiet tas-6 ta' Novembru, 1995 u 23 ta' Jannar, 1997, annessi ma' l-istess Avviz. Huma ppremettew ukoll illi kienu intimaw ukoll lill-konvenut b'ittra ufficcjali tat-3 ta' Frar, 2004 illi kienu qeghdin jikkonsidraw il-ftehim bhala terminat u konsegwentement talbuhom ir-radd lura tal-fond. In segwitu, ghaddew biex talbu wkoll l-izgumbrament tieghu mill-fond. Issa, avolja skond l-Artikolu 171 tal-Kapitolu 12, ghal dak li hu l-Avviz quddiem Qorti Inferjuri, il-premessi ma humiex strettament necessarji (ara "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu, 1982), eppure, fil-kaz prezenti il-premessi li saru huma sufficjentement cari u t-talba tissodisfa l-vot tal-ligi. Mhux dan biss, in kwantu fil-fehma tal-Qorti, xorta wahda d-dikjarazzjonijiet ghal liema jirreferu l-appellanti jistghu jitqiesu certament u implicitament proposti ghaliex huma f'rapport ta' konnessjoni necessarja mat-talba espressament formulata ta' l-izgumbrament u ghal liema jikkostitwixxu l-antecedent logiku u guridiku. Hu, del resto, insenjament pacifiku illi "d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m'hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' domandi" ("**Joseph Gasan -vs- Farmacista Nicola Spiteri**", Appell Kummercjali, 28 ta' Gunju, 1948 u "**Gloria Beacom *et* -vs- AIC Anthony Spiteri Staines**", Appell, 5 ta' Ottubru, 1998;

Il-Qorti tara anologija f' dan il-kaz ma' dak fejn il-Qorti kienet mitluba tilqa' talba ghal zgumbrament minghajr talba li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond bla titolu. Hekk inghad illi "il-Qorti ma tarax li kien necessarju ghall-atturi li jaghmlu talba *ad hoc* fic-citazzjoni ghal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu billi din il-kwestjoni hi implicita fl-imsemmija talba ghall-izgumbrament" ("**Dottor George Vassallo *et* -vs- Julain Sammut**",

Appell, 12 ta' Marzu, 1990). Similment, inghad illi ma kienx necessarju ghar-regolarita` tal-kawza ta' zgumbrament illi tintalab id-dikjarazzjoni precedenti tan-nullita` tat-titolu li l-konvenut ikun qieghed jeccepixxi ghat-talba attrici. Ara "**Avukat Dottor Carmelo Agius -vs- Stella Azzopardi *et nomine***", Appell Civili, 1 ta' Settembru, 1967;

In vista tal-premessi konsiderazzjonijiet l-ewwel aggravju qieghed jitqies infondat;

B'introduzzjoni ghall-aggravji l-ohra sottomessi huwa opportun li tigi inkwadrata sew ix-xorta ta' azzjoni esperita mill-atturi. Kif gja nghad, l-atturi qed jibbazaw ruhhom fuq il-portata tal-konvenzjoni stipulata fl-iskritturi tal-ftehim lokativ u l-aktar tal-kondizzjoni risoluttiva espressa li tghid illi jekk l-inkwilin jonqos li jhallas skadenza kera saz-zmien appatwit, jew mhux puntwalment, il-kirja tispicca awtomatikament. Issa il-kondizzjoni rizolutiva espressa hi dik imfissra fl-Artikolu 1066 (1) Kodici Civili, bl-aggunta illi meta din issehh iggib il-hall *ipso jure* tal-kuntratt, u l-Qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut (Artikolu 1067, Kodici Civili). Fil-kaz ta' kirjiet dan jattalja ma' dak provvdut fl-Artikolu 1569 (1) tal-Kodici Civili li jghid illi "il-kiri jinhall ukoll *ipso jure* jekk issehh xi kondizzjoni li tahtha l-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament …" Li jfisser fil-kaz konkret, illi stabbilit u accertat li avverat ruhha l-morozita, il-kirja kienet tinhall *ipso jure* bis-sahha ta' l-istess kuntratt ta' ftehim;

Bir-rispett dovut lejn l-ewwel Qorti l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili ma jiccentra xejn f'dan il-kwadru, anke ghaliex l-ittra ufficcjali li ntbaghtet lill-konvenut fit-3 ta' Frar, 2004 jew l-ittri legali li pprecedewha, qatt ma kienu intizi bhala xi kongedo billi dan, fir-realta` guridika tal-materja, ma kienx lanqas necessitat. Effettivament, ezami anke superficjali ta' dawk l-istess missivi turi b' mod inekwivoku illi dak intenzjonat mill-atturi ma kienx jitratta minn kongedo imma biss minn semplici komunikazzjoni lill-

konvenut illi huma kienu qeghdin jikkonsidraw terminata l-lokazzjoni skond l-ipotesi kkontemplata fil-ftehim. Anke allura t-tieni motiv ta' aggravju qed jitqies bla fondament;

Dan iwassal ghall-ezami u konsiderazzjoni tat-tielet u l-ahhar motiv ta' aggravju. L-appellanti ma jistghux jinvokaw id-dispost ta' l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili, li jikkontempla l-kondizzjoni rizoluttiva tacita fil-kuntratti kollha bilaterali in kwantu, kif gja manifest, hawnhekk si tratta ta' kondizzjoni rizoluttiva espressa u f'dan il-kaz sew l-Artikolu 1067, sew l-Artikolu 1569 (3) tal-Kodici Civili, ma jippermettux il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora;

Ankorke kellu, *gratia argomenti*, isib applikabilita` l-Artikolu 1068, ta' min ifakkar illi, kif ritenut, ghall-ezercizzju tal-fakolta b'dan id-dispost koncess iridu jikkonkorru zewg kondizzjonijiet, u cjoe, (i) li r-rizoluzzjoni tal-kuntratt ma tkunx giet espressament stipulata, u (ii) li l-ezercizzju ta' din il-fakolta ma jkunx ta' pregudizzju lill-kreditur, u mhux ukoll lill-kerrej debitur. "Skond l-imsemmija disposizzjoni tal-ligi, il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bi dritt lill-konvenut." (Ara "**Gerald Mercieca -vs- Gaetano Spiteri *nomine***", Appell Kummercjali, 14 ta' Mejju, 1956. Fil-kaz prezenti, imbaghad, kif sewwa annotat l-ewwel Qorti, il-konvenuti mhux biss naqsu milli jhallsu l-kera meta kien hekk dovut imma lanqas ma ssanaw il-qaghda taghhom b'offerta ta' kera flimkien ma' l-arretrati, jew ghallanqas bid-depozitu taghhom. Inghad korrettement hafna illi "*la morosita nel pagamento del fitto, quando è frequente, è un giusto motivo per negare tale dilazione*" ("**Giuseppe Azzopardi -vs- Emmanuele Debono**", Qorti tal-Kummerc, 21 ta' April, 1932). F'dawn ic-cirkostanzi, bhall-ewwel Qorti qabilha, din il-Qorti ma thossx li tista' takkorda l-indulgenza pretiza mill-appellanti. Fiz-zgur, mhux ghal dik ir-raguni prospettata minnhom. Anke dan l-ahhar aggravju qed jigi michud;

Minn dan kollu jsegwi illi, ghad illi l-impostazzjoni maghmula minn din il-Qorti hi xi ftit differenti, ma

jidhrilhiex li jezistu ragunijiet sufficjenti biex tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet finali ta’ l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi kollha, anke jekk issa ghal konsiderazzjonijiet kemm xejn wahda diversi minn dawk ta’ l-ewwel Qorti, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ta’ xahrejn stabbilit mill-ewwel Qorti ghal skop ta’ zgumbrament mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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