MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 156/2003/1

Avviz Numru: 156/2003/JAB

Francis u Rose mizzewgin Debono

vs

Peter Leonard u Josephine mizzewgin Nind

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fis-7 ta' Frar 2011 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu 'l ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li, jhallsu lill-istess atturi s-somma ta' hamest elef Liri Maltin

(Lm5,000) jew somma verjuri bhala penali mill-konvenuti dovuta minhabba vjolazzjoni tal-konvenut tal-kuntratt tal-20 ta' Frar 1997 li kopja tieghu gie esebit mal-avviz u markat Dok A meta l-konvenuti naqsu milli jitterminaw il-kirja tal-fond Jess Supermarket, Mensija Road, San Gwann, u jcedu lura lill-atturi l-pussess tal-istess fond fi zmien tliet (3) xhur minn meta gew notifikati illi l-fond il-gdid gie kompletat kif imsemmi fl-istess kuntratt u dan bi vjolazzjoni tal-istess kuntratt.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru pprezentat mal-avviz kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti u minghajr pregudizzju ghal procedura ohra gia intavolata mill-atturi kontra l-istess konvenuti.

Rat id-dokument imsemmi fl-avviz in esami a fol 2 et seq ibid u markat Dok A.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuti (fol 14 tal-istess atti) u li biha eccepew bir-rispett:

1. Illi l-ebda hlas m'huwa dovut peress l-eccipjenti ma vvjolaw l-ebda obbligazzjoni mposta fuqhom permezz tal-ftehim datat 20 ta' Frar 1997. Anzi, kif ser jirrizulta mill-provi kienu l-atturi li naqsu mill-obbligi taghhom, fosthom dik li jibnu 'l-fond l-gdid' tal-istess daqs bhal dak li fil-prezenti huwa mikri lill-eccipjenti.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 114 u fol 174 ibid.

Ikkunsidrat

Illi l-attur Frances Debono spjega (fol 17 et seq ibid) illi l-atturi kienu krew lill-konvenuti il-post li hu indikat 'the old tenement' skont il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif mifthema skont l-iskrittura esebita a fol 2 sa fol 7 tal-atti. Skont l-istess ftehim, kif jigi kompletat il-post adjacenti, l-

atturi kellhom jinformaw lill-konvenuti dwar dan sabiex dawn jivvakaw il-post l-antik u minflok jokkupaw dak sviluppat mill-gdid bl-istess titolu ta' kera u bl-istess partijiet u kundizzjonijiet (ara fol 3 tal-atti – l-ahhar paragrafu). Inoltre l-atturi kellhom jinformaw lill-konvenuti li l-post il-gdid kien lest u dawn kellhom jitterminaw il-kirja fuq il-post l-antik taht 'fine' ossija penali ta' Lm5,000 f'kaz li ma jroddux lura l-pussess fi zmien tliet (3) xhur. Pero`, gara li l-konvenuti, meta hekk avzati (ara l-ittra datat l-20 ta' Lulju 2001 a fol 20 ibid) baqghu jokkupaw l-istess post anke sad-data ta' meta xehed l-attur ossija s-7 t'Ottubru 2003. Anzi l-atturi kienu gew mitluba li jhallsu somma sabiex il-konvenuti jivvakaw il-post l-antik (ara f'dan irrigward l-ittra datata l-11 ta' Marzu 2003 a fol 109 ibid). L-attur kompla jispjega illi ma kienx jaf x'kienet ir-raguni preciza tal-agir tal-konvenuti izda darba l-konvenuta kienet semmiet 'daqs' abbinat ma zewg bibien ta' barra'. Illi dwar din l-ahhar kwistjoni, hemm imnizzel fl-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuti illi l-atturi naqsu '… li jibnu 'l-fond il-gdid' ta l-istess daqs bhal dak li fil-presenti huwa mikri lill-eccipjenti'. L-istess punt fil-fatt gie deciz permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar 2010 fl-istess ismijiet (ara fol 122 et seq ibid u l-atti relattivi ghall-kaz citat a fol 102 ibid – citazzjoni numru 1062/02). F'din is-sentenza jinghad, testwalment '…il-konvenuti (il-konjugi Nind) ma kienux gustifikati li ma jaccettawx li jmorru fil-post il-gdid billi dan kien effetivament kompletat u ghalhekk …. Inoltre ma kien hemm xejn xi jzomm milli l-permessi kollha jigu ottenuti kieku l-konvenuti verament riedu joperaw mill-post il-gdid'.

Ikkunsidrat

Illi minn dak premess jidher li l-eccezzjoni sottomessa mill-konvenuti ma hiex accettabbli peress li l-uniku lment specifikat fl-istess eccezzjoni digja gie deciz skont is-sentenza citata u nstab li kien minghajr ebda bazi. Illi, anke kif hemm accenn fin-nota tal-konvenuti a fol 174, din il-Qorti trid tara jekk, f'dan il-kaz, hemmx lok ghal riduzzjoni tal-penali ('fine') miftehma bejn il-partijiet skont il-ftehim hawn fuq citat. Dwar dan l-artikoli 1120 tal-Kodici Civili jghid li penali hi '… l-kumpens tal-hsara li jbati l-

kreditur minhabba n-nuqqas ta' esekuzzjoni ta l-obbligazzjoni principali' f'dan il-kaz 'obbligazione di fare'. L-artikolu 1122 ibid jispecifika illi l-Qorti ma tistax ittaffi jew tnaqqas penali hlief fiz-zewg kazijiet hemm indikati ossija esekuzzjoni 'in parte' tal-obbligazzjoni bl-accettazzjoni tal-kreditur jew f'kaz li l-parti esegwit tkun 'bic-car tiswielu' dejjem b'referenza ghall-kreditur salv f'dan l-ahhar kaz, jekk id-debitur jkun irrinunzja espressament ghal tnaqqis jew f'kaz ta' dewmien biss. Wara li l-Qorti qieset dak li ghadu kemm gie premess kif ukoll ic-cirkostanzi ta' dan il-kaz fejn jidher evidenti li obbligazzjoni assunta mill-konvenuti lanqas ma giet esegwita 'in parte' u l-ksur da parti tal-konvenuti ghadu jippersisti sallum jew ghal zmien konsiderevoli, l-istess Qorti tara li ma tistax tirriduci jew tnaqqas l-penali oltre li l-konvenuti ma jimmeritawx xi esercizzjoni da parti tal-istess Qorti sabiex naqqasha fuq bazi ta' diskrizzjoni li ghandha skont l-ekwita.

Illi, ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi akkolta 'in toto'.

Ghal dawn il-motivi waqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti l-Qorti tilqa' it-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm5,000 ossija €11,646.87 bl-imghax legali mis-26 ta' Ottubru 2001 ossija tlie (3) xhur wara d-data ta' notifika tal-ittra interpellatorja a fol 20 tal-atti sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes inkluzi dawk tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru tal-11 ta' Marzu 2003."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Peter Leonard u Josephine konjugi Nind fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi konatra l-atturi appellati, jew sussidjarjament tvarja l-istess sentenza billi taghmel temperament fil-kwantum tal-penali imposta.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Mejju 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati Francis u Rose mizzewgin Debono datata 18 ta' Marzu 2011 a fol 9 tal-

process fejn sostnew ghar-ragunjiet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-17 ta' Mejju 2011 fejn meta ssejjah l-appell ma deher hadd. L-appell gie differit *sine die*.

Rat ir-rikors tal-Peter Leonard Nind et datata 6 ta' Ottubru 2011 a fol 16 tal-process fejn l-esponenti talbu lill-Qorti joghgobha terga' tappunta l-appell ghas-smigh; u l-Qorti laqghet it-talba u rriappuntat l-appell ghas-smigh ghas-17 ta' Novembru 2011.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-17 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Dominic Cassar ghall-appellat prezenti u Dr. Alex Sciberras ghall-appellant prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 7 ta' Frar 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji konsistenti fl-appell odjern huma (a) li l-appellanti ma kienux inadempjenti fil-kuntratt bejn il-partijiet ghaliex l-appellati ma kienux ottjenew il-permessi relattivi mill-awtoritijiet kompetenti *"for them on on their behalf";* dan kien nuqqas tal-atturi u in vista tal-principju *"inademplenti non est ademplendum"* mela allura ma jistawx minhabba l-istess nuqqas l-atturi jimputaw vjolazzjoni da parte tal-appellanti u dan apparti kompensazzjoni ta' vjolazzjoni ma' ohra **("Celestino Muscat vs. Giovanni Attard et"** – A.C. – 3 ta' Gunju

1938); **“Emmanuele Aquilina vs Salvatore Aquilina et”** – A.K. – 12 ta’ Marzu 1965); **“Nicola Callus et vs Nicolina Farrugia”** – A.C. – 2 ta’ Gunju 1959); **Carmelo Cremona vs Victor Angilieri”** P.A. (MCC) – 11 ta’ Ottubru 1966); **Geraldu Vella vs Av. Dr. Joseph Fenech Adami”** – P.A – 5 ta’ Ottubru 1957); **“Theodora Gauci Borda et vs Frank Saverio Borda”** – A.I.C. (PS) - 7 ta’ Novembru 2008); (b) bla pregudizzju ghall dak sottomess ic-cirkostanzi tal-kaz kellhom iwasslu ghal tnaqqis fil-piena b’uzu tad-diskrezzjoni tal-Qorti abbazi tal-**artikoli 1118 u 1220 (1) tal-Kap. 16.**

Illi l-punt f’din il-kawza huwa jekk il-post il-gdid li l-appellanti kellhom jmorru fih fiz-zmien stipulat fil-ftehim bejn il-partijiet datat ta’ 20 ta’ Frar 1997 (Dok. “MD 1” – fol. 72) kienx lest meta intbaghat l-avviz kontemplat mill-appellati lill-appelanti fl-20 ta’ Lulju 2001 (fol. 20) b’mod li giet sodisfatta l-klawsola tal-istess skrittura premessa li tghid testwalment li:-

“Upon completion of the new tenement – and completion shall mean that the tenants can, upon being notifiedm immediately move in in order to continue running their business that is to say any relative permits necessary from any authority would have been obtained by them or on their behalf – the landlords are to notify the tenants that the new tenement is ready for occupation, whereupon, the tenants shall, on pain of a fine of five thousand Malta liri to be paid by the tenants to the landlords, terminate the lease od the old tenement and within the period of three months relinquish same, immediately and mutatis mutandis under those same terms and conditions under which the old tenement is being rented and continue the same lease in the new tenement under the same terms and conditions under which the old tenement is being rented out” (fol. 3)

Illi jirrizulta li b’sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **“Francis Debono et vs Peter Leonard Nind”** (15 ta’ Frar 2010 – Citaz. Nru. 1062/02) fejn bl-iktar mod car gie deciz li l-fond il-gdid offert lill-appellanti mill-appellati in virtu tal-istess ftehim kien skond kif pattwit fl-istess

skrittura u dan anke ghaliex l-appellanti kienu raw minn qabel fejn kien ser jinbena l-fond il-gdid u dan kien accettabli ghalihom, ix-xoghol beda u l-appellanti odjerni kienu wkoll isegwu l-istess xoghol kif l-istess haddiema ikkonfermaw, u ghalhekk kwantu ghall daqs ma jirrizultax li skond kif redatt l-istess ftehim, l-appellanti kellhom xi raguni ghaliex jilmentaw mill-fond offrut lilhom mill-appellati; dwar il-kwistjoni tal-permessi inghad li kien hemm il-permessi tal-Mepa debitament mahruga mill-appellati, u dwar il-permessi ghas-supermarket fil-fond il-gdid ma jihder li kien hemm ebda problema li tali permessi fuq il-konvenuti fuq il-fond il-qadim jigu imdawra mill-istess konvenuti fuq il-fond il-gdid – izda l-konvenuti ma talbux li jaghmlu dan, tant li lanqas talbu *"owner's consent";* kien ghalhekk li l-istess konvenuti proprju ghaliex ma riedux jiccaqqalqu fil-post il-gdid lanqas applikaw ghat-trading licence u ghall-permess tas-Sanita. B'hekk l-Onorabbbli Qorti tal-Appell ikkonkludiet b'mod mill-iktar skjet li *"ghalhekk meta l-partijiet ftehmu li l-atturi kellhom igibu "any relative permits necessary from any authority" ghall-konvenuti, dawn kienu jirreferu ghal dawk il-permessi li l-atturi setghu jgibu. "Ghalhekk hi fehma ta' din il-Qorti li l-konvenuti ma kienux gustifikati li ma jaccettawx li jmorru fil-post il-gdid billi dan effettivament kompletat u ghalhekk kellhu jsir il-hlas bil-kera riveduta. Inoltre ma kien hemm xejn xi jzomm milli l-permessi kollha jigu ottenuti kieku l-konvenuti verament riedu joperaw mill-post il-gdid".*

Illi allura l-ilment tal-appellanti fl-ewwel aggravju hawn imressaq gja gie deciz finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, li propju ddecieda kontra dak li llum ghadhom qed jallegaw l-appellanti f'dan l-appell u dan meta fuq dan il-punt hemm allura bejn il-partijiet odjern punt deciz finalment minn Qorti kompetenti li jammonta ghal *res judicata* **("Aquluina vs Gasan"** – 5 ta' Novembru 1934 – Vol. XXIX.i.1155; **"Dr. Jose' Herrera nomine vs Anthony Cassar et nomine"** (A.K. – 5 ta' Ottubru 1992 – Vol. LXXVI.ii.489) u certament din il-Qorti ma ghandhiex u lanqas tista' terga tiftah dak deciz bejn l-istess partijiet u ghalhekk dak li inghad mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward lanqas hemm dubju li huwa korrett. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi dwar tnaqqis mill-penali kontemplata zgur li kif qalet l-Ewwel Qorti dan ma huwiex il-kaz tenut kont tal-fatt li l-konvenuti ilhom li gew interpellati sabiex jmorru fil-fond il-gdid u jirrilaxxaw il-fond l-antik mill-ittra datata l-20 ta' Lulju 2001 u minkejja d-decizjoni fuq citata, u dawn il-proceduri li ilhom pendenti mis-sena 2003, l-istess appellanti ghadhom ma ottemperawx ruhhom ma din il-kwalsola u ghalhekk ma hemmx lok sabiex dan isehh kif sewwa deciz mill-Ewwel Qorti. B'dan ghalhekk li dan l-aggravju wkoll qed jigi respint.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellati datata 18 ta' Marzu 2011 biss in kwantu l-istess hija konformi ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Peter Leonard u Josephine konjugi Nind datat 25 ta' Frar 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi u ghalhekk din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi "Francis Debono et vs Peter Nind et" (Avviz Numru 156/03/JAB) datata 7 ta' Frar 2011 ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Peter Leonard u Josephine konjugi Nind.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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