MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-16 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 2568/1998/1

Sebastian Brincat bhala mandatarju ta' l-assenti Joseph Borg, George Borg, Sebastian Borg, Paul Borg, Carmelo Borg u Christine armla ta' Anthony Borg, u Anton, Stanley u Maria ahwa Borg ulied il-mejjet Anthony Borg

vs

Antonio u Paola konjugi Mifsud u b'digriet tat-3 ta' Ottubru, 2002, l-atti gew legittimati f'isem Paola Mifsud stante l-mewt ta' zewgha Antonio Mifsud fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti:

PRELIMINARI
IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. B'att ta' citazzjoni l-appellati wara li ippremettew illi huma jikru lill-konvenuti l-fond "Gesu`" Mdina Road, Qormi bil-kera ta' Lm160 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u wara li ippremettew li l-konvenuti naqsu milli jhallsu lill-atturi l-iskadenzi kollha li ghalqu rispettivament bejn it-23 ta' Novembru, 1985 u it-23 ta' Novembru, 1998, ammontanti ghal Lm2,160 u dana nonostante diversi talbiet ghall-hlas komprizi zewg interpellazzjonijiet permezz ta' ittri registrati datati 7 ta' Awissu, 1995 u 28 ta' Novembru, 1995, talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex

1. Tiddikjara lill-konvenuti moruzi ghaliex ma hallsux il-kera minnhom dovuta bejn it-23 ta' Novembru, 1985, u it-23 ta' Novembru, 1998, relattivament ghall-fond minnhom mikri;

2. Tiddikjara u tiddeciedi x-xoljiment tal-lokazzjoni maghmula mill-atturi lill-konvenuti ta' l-imsemmi fond u dana minhabba inadempiment da parti tal-konvenuti ta' l-obbligu taghhom li jhallsu l-kera minnhom dovuta;

3. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi u talbu li l-istess Qorti tipprefigi terminu ghall-istess zgumbrament. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenut Antonio Mifsud baqa' kontumaci.

3. Il-konvenuta Paola Mifsud eccepiet is-segwenti:-

(1) Li qabel xejn Sebastian Muscat irid jipproduci l-prokuri mill-mandanti tieghu sabiex jistitwixxi l-kawza odjerna. U ghall-finijiet ta' l-avvizi dwar morozita` msemmija fic-citazzjoni;

(2) Illi l-appellanti ma hallsux l-ispejjez tal-kawza fuq l-istess meritu deciza mill-Qorti ta' l-Appell u ghalhekk l-appellanti ma setghux jibdew il-kawza odjerna qabel

ihallsu l-ispejjez tal-kawza msemmija u ghalhekk eccepiet in-nullita` tal-kawza;

(3) Illi hija mhijiex moruza fil-kera stante li kontestwalment mac-citazzjoni hija iddepozitat fir-registru tal-Qorti l-ammont ta’ Lm2,160 bhala arretrati ta’ kera wara li dan l-ammont gie rifjutat mill-appellanti;

(4) Illi d-dispozizzjonijiet dwar morozita` tal-kera kontemplati mil-ligi tal-kera ma ghandhomx japplikaw f’din il-kawza fejn il-morozita` hija regolata mill-Kodici Civili u kwindi l-Qorti tista’ taghti l-purgazzjoni tal-mora;

(5) Illi hija qatt ma giet interpellata sabiex thallas il-kera;

IS-SENTENZA APPELLATA

4. B’sentenza tat-28 ta’ Frar, 2001, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili iddecidiet li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta u t-talbiet attrici gew milqugha billi gie dikjarat li l-appellanti huma moruzi ghaliex ma hallsux il-kera dovuta bejn it-23 ta’ Novembru, 1985, u it-23 ta’ Novembru, 1998, relattivament ghal fond de quo, gie dikjarat u deciz ix-xoljiment tal-lokazzjoni maghmula mill-appellati lill-appellanti relattivament ghall-fond imsemmi minhabba inadempiment da parti ta’ l-appellati li jhallsu l-kera minnhom dovuta, u gie ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-istess fond Gesu`, Mdina Road, Qormi fi zmien sittin gurnata mid-data tas-sentenza bl-ispejjez kontra l-appellanti;

L-APPELL TAL-KONVENUTI

5. L-appellanti hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u interponew appell minnha fuq l-aggravji segwenti:
It-tieni eccezzjoni tan-nullita` ta’ l-azzjoni stante li l-appellanti ma hallsux l-ispejjez tal-kawza tas-sentenza datata 15 ta’ Ottubru, 1998, moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Sebastian Brincat nomine et vs Antonio Mifsud. Illi l-meritu ta’ din il-kawza huwa l-istess wiehed tal-kawza odjerna. Il-Qorti ta’ l-Appell sostniet illi l-Bord tal-Kera ma kellux gurisdizzjoni u kompetenza sabiex

jisma l-kawza bl-ispejjez kontra l-appellati. Jirrizulta lil-appellati ma hallsux lill-appellanti ta’ l-ispejjez ta’ din il-kawza. Kwindi a bazi ta’ l-Artikolu 907(2) tal-Kodici tal-Procedura huma ma setghux jifthu kawza ohra qabel ma jhallsu l-ispejjez tal-kawza l-ohra. L-ewwel Qorti irritjeniet illi l-provvediment ta’ l-Artikolu 907(2) ghandu japplika biss f’kazi biss ta’ rinunzja ta’ l-atti. Izda pero` logikament isegwi li dan il-provvediment ghandu wkoll japplika f’kazi fejn ikun hemm decizjoni mill-Qorti, anke jekk il-ligi ma titkellimx espressament fuq dan.

Illi t-tielet eccezzjoni ta’ l-appellanti li mhumiex moruzi fil-kera stante li kontestwalment mac-citazzjoni huma iddepozitaw l-ammont ta’ Lm2,160 bhala arretrati tal-kera, wara li dan l-ammont gie rifjutat mill-istess atturi. Dan l-ammont gie depozitat permezz ta’ cedola ta’ depozitu 404/2000, u dawn wara li l-appellati irrifjutawh ghal bosta drabi. Illi tajjeb li wiehed ikun jaf li l-kontendenti ilhom il-Qorti ghal aktar minn 9 snin u l-ammont ta’ arretrati tela’ daqshekk minhabba dan il-fatt. Qabel il-kawza tal-Bord tal-Kera fuq imsemmija numru 5B/96DM li giet appellata, kien hemm kawzi ohra bejniethom fuq il-kera ta’ l-istess post. Principalment kien hemm il-kawza fl-istess ismijiet deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Gunju, 1994. L-appellant kellu xi diffikultajiet finanzjarji u ma hallasx il-kera, imma dan kien ammont zghir. L-appellanti pero` qatt ma riedu jaccettaw kera, imma kull ma riedu kien li jizgombraw lill-appellanti. Il-kera giet offruta lilhom permezz ta’ l-avukat John Buttigieg lill-avukat Aldo Vella diversi drabi qabel il-kawza odjerna, imma dan dejjem wiegeb li l-klijenti tieghu ma jridux jaccettaw il-kera. L-appellanti Paola Mifsud halfet fid-dikjarazzjoni taghha li l-kera giet offruta lill-appellati, izda dawn irrifjutawha. L-appellat Sebastian Brincat ma cahadx fix-xhieda tieghu illi s-sidien kienu irrifjutaw li jaccettaw il-kera. Ghalhekk ma huwiex minnu dak li irritjeniet l-ewwel Qorti li anke wara s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-15 ta’ Ottubru, 1998, il-konvenuti ma hallsux il-kera. Fil-fatt huma ippruvaw diversi drabi biex ihallsu l-kera permezz ta’ l-avukat John Buttigieg, imma l-appellati irrifjutawh.

Illi stante illi l-kaz odjern a bazi ta' l-Artikolu 1570(2) si tratta ta' kundizzjoni risolutiva tacita u stante illi ma huwiex kaz ta' lokazzjoni ghal skopijiet kummerjcali, il-Qrati ghandhom diskrezzjoni fl-ghoti jew le tal-purgazzjoni tal-mora. Illi meta gie ippruvat li qabel l-kawza l-appellanti offrew il-kera lill-appellati u stante wkoll il-fatt li l-appellanti sabu l-mezzi biex ihallsu l-arretrati tal-kera ghad li kienu ammonti sostanzjali, il-Qorti ma kienx messa ordnat l-izgumbrament.

L-Artikolu 1507(2) tal-Kodici Civili jistabilixxi li l-Qorti tista' taghti zmien moderat ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni. Fil-kaz odjern lanqas biss kien hemm bzonn li jinghata terminu ghaliex kontestwalment man-nota ta' l-eccezzjonijiet giet prezentata cedola ta' depozitu. L-izgumbrament mid-dar residenzjali ta' zewg persuni anzjani u morda serjament huwa pass estrem, li qatt ma messu ttiehed meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni li l-kera thallset u meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni li l-arretrati telghu daqstant minhabba t-tul li hadu l-bosta kawzi bejn il-kontendenti. Barra minnhekk l-appellanti ma huma sejrin jsofru l-ebda hsara, ghaliex se jithallsu l-kera kollha dovuta lilhom.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu lil din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi tat-28 ta' Frar, 2001, billi tichad it-talbiet ta' l-atturi u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLANTI

6. Illi l-appellanti konjugi Mifsud jibbazaw l-ewwel aggravju taghhom fuq it-tieni eccezzjoni sollevata mill-appellanti Paola Mifsud u cioe` n-nullita` tal-kawza odjerna llum pendenti quddiem din il-Qorti. Dina l-allegazzjoni tan-nullita` tal-kawza odjerna hija bazata fuq l-allegazzjoni ulterjuri li l-esponenti ma hallsux l-ispejjez gudizzjarji ta' kawza ohra bejn l-istess partijiet, allegatament fuq l-istess meritu, liema kawza giet deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Ottubru, 1998. A bazi ta' dan l-appellanti jallegaw li qabel il-hlas ta' l-imsemmija spejjez

gudizzjarji, l-esponenti ma setghux jibdew l-imsemmija kawza odjerna li giet deciza mill-ewwel Qorti.

Dana l-aggravju ta' l-appellanti hu ghal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt stante li fil-ligi nostrali ma tirrizulta ebda dispozizzjoni tal-Ligi li tista' b'xi mod tissosstanzja dak minnhom allegat u cioe` li jekk l-ispejjez gudizzjarji ta' kawza ohra bejn l-istess partijiet, liema kawza titratta dwar l-istess meritu u tkun deciza minn Qorti ohra, ma jithallsux, allura l-parti li tkun naqset li teffettwa tali hlas ma tistax tibda kawza ohra fuq l-istess meritu quddiem Qorti ohra.

L-allegazzjoni maghmula mill-appellanti hija ibbazata fuq dak provdut fl-Artiklu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi li *l-parti li tirrinunzja ghall-atti ghandha thallas l-ispejjez tal-kawza u hija ma tistax tibda kawza ohra ghall-istess haga qabel ma tkun fil-fatt hallset dawk l-ispejjez lill-parti l-ohra*. Dana l-principju gie enuncjat mill-Qrati taghna f'numru ta' sentenzi bhal per ezempju fis-sentenza wara l-kawza fl-ismijiet Filippo Agius –vs– Vincenza Vassallo, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-26 ta' Frar, 1901[1].

Minn semplici qari ta' dan l-artikolu jirrizulta li dak provdut mil-Ligi u dak allegat mill-appellanti huma zewg sitwazzjonjiet kompletament differenti wahda mill-ohra. Di fatti, l-artikolu tal-Ligi jitkellem b'mod espress dwar meta parti f'kawza tirrinunzja ghall-atti mentri l-appellanti qed jitkellmu dwar kawza ohra li giet deciza minn Qorti ohra.

L-appellanti qed jaghmlu referenza ghall-kawza fl-ismijiet Sebastian Brincat noe et –vs– Antonio Mifsud, Rikors. Nru. 5B/96DM, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Ottubru, 1998. La darba l-imsemmija kawza giet deciza minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif hawn fuq espost, dak provdut fl-Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 ma jista' bl-ebda mod japplika ghall-kaz odjern u ghaldaqstant dana l-aggravju ta' l-appellanti ghandu jigi michud stante li hu ghal kollox guridikament insostenibbli.

[1] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Mata – Volum XVIIIC-25.

Bla pregudizzju ghal dak hawn espost, l-esponenti jissottomettu li l-aggravju ta' l-appellanti hu ghal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt minhabba fatturi ohra. L-appellanti jallegaw li l-kawza odjerna deciza mill-ewwel Onorabbli Qorti, hekk kifipprezentata mill-appellati, titratta dwar l-istess meritu tal-precitata kawza imsemmija mill-istess appellanti u cioe` l-kawza fl-ismijiet Sebastian Brincat noe et –vs– Antonio Mifsud, Rikors. Nru. 5B/96DM, liema kawza kif gia` premess, giet deciza minn din l-Qorti diversament presjeduta.

Tali allegazzjoni hi ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li s-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Ottubru, 1998, tittratta dwar il-kompetenza o meno tal-Bord tal-Kera sabiex ikun jista' jittratta u jiddeciedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti (l-esponenti odjerni) kif proposti minnhom fir-rikors ipprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Fis-sentenza taghha din il-Qorti, kif diversament presjeduta, iddikjarat *in-nuqqas ta' gurisdizzjoni u inkompetenza ta' l-istess tribunal biex jiddeciedi l-kaz* u a bazi ta' tali konsiderazzjoni irrevokat is-sentenza appellata u cioe` s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, fil-15 ta' Ottubru, 1997.

Minn tali decizjoni jirrizulta b'mod l-iktar car li qatt ma kien hemm decizjoni relativa ghall-meritu tal-kawza bejn Sebastian Brincat bhala mandatarju ta' l-assenti Joseph Borg u ohrajn kontra Antonio Mifsud u ghaldaqstant l-appellanti ma jistghux jallegaw li l-kawza odjerna hija fuq l-istess meritu bhal kawza ohra deciza minn din il-Qorti ta' l-Appell, stante li l-meritu ta' dik l-ewwel kawza ma giex deciz u ghalhekk ma jikkostitwixxix *res judicata*.

Inoltre l-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom ulterjorment jallegaw li *logikament isegwi li dan il-provvediment* [l-Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta] *ghandu wkoll japplika f'kazi fejn ikun hemm decizjoni mill-Qorti anke jekk il-Ligi ma titkellimx espressament fuq dan*. L-appellati jirrilevaw li nonostante l-fatt li l-appellanti jaghmlu

tali allegazzjoni huma ma gabu ebda tip ta’ prova guridika in sostenn ta’ dak minnhom allegat. Il-principju fundamentali huwa li l-Ligi tfisser espressament dak li tghid u kemm-il darba tista’ tirrizulta xi interpretazzjoni ohra, dina ghandha tirrizulta minn fonti guridika ohra u mhux minn semplici allegazzjoni hekk kif qed jippretendu li jaghmlu l-appellanti.

Ghaldaqstant l-appellati jissottomettu li fin-nuqqas ta’ prova contraria, l-Artikolu 907(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, a contrario ta’ dak allegat mill-appellanti, jitratta biss dwar meta f’kawza tirrinunzja ghall-atti tal-kawza u mhux anke dwar meta kawza tigi deciza mill-Qorti u dana jirrizulta proprio minhabba l-fatt li l-Ligi ma titkellimx espressament fuq dan.

In vista ta’ dan hawn fuq espost jirrizulta li s-sentenza appellata rigward it-tieni eccezzjoni ta’ l-appellanti Paola Mifsud, liema eccezzjoni tifforma l-ewwel aggravju ta’ l-appellanti odjerni, ghandha tigi ikkonfermata. Ghaldaqstant u konsegwentement ghandu jigi michud l-ewwel aggravju ta’ l-appellanti hekk kif minnhom dedott fir-Rikors ta’ l-Appell odjern.

It-tieni aggravju ta’ l-appellanti huwa bazat fuq it-tielet eccezzjoni sollevata mil-appellanti Paola Mifsud u cioe` li l-appellanti ma humiex moruzi fil-hlas tal-kera stante li kontestwalment **mac-citazzjoni** fl-ismijiet premessi, l-appellanti Paola Mifsud iddepozitat fir-Registru ta’ din il-Qorti l-ammont ta’ elfejn mija u sittin Liri Maltin (Lm2,160.00) bhala arretrati ta’ kera wara li dan l-ammont gie rifjutat mill-appellati. Fir-rikors ta’ l-Appell odjern l-appellanti jallegaw li *kontestwalment mac-citazzjoni huma iddepozitaw l-ammont ta’ Lm2,160 bhala arretrati tal-kera, wara li dana l-ammont gie rifjutat mill-istess atturi* [ossia l-appellati].

Jigi rilevat illi c-Citazzjoni fl-ismijiet premessi gietipprezentata mill-esponenti fis-7 ta’ Dicembru, 1998, filwaqt li l-imsemmija Cedola ta’ Depozitu nru. 404/2000, giet ipprezentata mill-appellanti Paola Mifsud fil-25 ta’

April, 2000. Di fatti l-appellanti Paola Mifsud iddepozitat tali somma fir-Registru tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili kontestwalment man-Nota ta' l-Eccezzjonijiet u cioe` sena u hames xhur wara li giet pprezentata c-Citazzjoni fl-ismijiet premessi, u mhux kif allegat mill-appellanti li dan id-depozitu sar flimkien mac-citazzjoni pprezentata mill-appellati.

In vista ta' dan il-fatt hekk ovvju u semplici l-appellanti ma jistghux jallegaw li huma ma humiex moruzi fil-hlas ta' l-arretrati ta' kera, partikolarment fiz-zmien meta giet ipprezentata c-Citazzjoni da parte ta' l-esponenti, minhabba l-fatt li fis-7 ta' Dicembru, 1998, ma saret ebda Cedola ta' Depozitu da parte ta' l-istess appellanti Paola Mifsud. Jigi in oltre rilevat illi l-istess appellanti mit-23 ta' Novembru, 1985, sal-25 ta' April, 2000, qatt ma kienu iddepozitaw ebda flus fir-Registru tal-Qorti sabiex ikunu in regola mal-Ligi in partikolari sabiex jonoraw l-obbligu taghhom bhala inkwilini li jhallsu l-kera lis-sid tal-post lilhom mikri.

Ghalhekk l-allegazzjoni ta' l-appellanti li ma humiex moruzi fil-hlas tal-kera tirrizulta bhala infondata fil-fatt u fid-dritt u b'hekk japplika dak provdut fl-Artikolu 1570(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` *li l-kiri jista' wkoll jinhall ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni risoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha*. Ai termini ta' l-**Artikolu 1554(b)** tal-Kapitolu 16, il-kerrej ghandu l-obbligu li jhallas il-kera miftiehem u fin-nuqqas ta' tali hlas la darba jkun qed jonqos milli jonora l-obbligu tieghu, sid il-fond mikri lilu ghandu d-dritt jitlob ix-xoljiment tal-kera, hekk kif qed jaghmlu l-esponenti fil-kaz prezenti.

Bla pregudizzju l-appellati jirrilevaw li l-appellanti fir-Rikors ta' l-Appell taghhom jiddikjaraw illi *tajjeb wiehed ikun jaf li l-kontendenti ilhom il-Qorti ghal aktar minn 9 snin u* b'hekk jallegaw li *l-ammont ta' l-arretrati tela' daqshekk minhabba dan il-fatt. Qabel il-kawza tal-Bord tal-Kera fuq imsemmija 5B/96DM*, li sussegwentement giet deciza minn din il-Qorti ta' l-Appell diversament presjeduta fil-15 ta' Ottubru, 1998, kien hemm kawzi ohra bejniethom fuq il-kera ta' l-

istess post. Principalment *kien hemm il-kawza fl-istess ismijiet deciza minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta deciza fis-6 ta' Gunju, 1994*.

L-appellanti ulterjorment jallegaw illi *l-appellant kellu xi diffikultajiet finanzjarji u ma hallasx il-kera, **imma dan kien ammont zghir**. L-appellati pero` qatt ma riedu jaccettaw kera, imma kull ma riedu kien li jizgombraw lill-appellanti. Il-kera giet offruta lilhom permezz ta' l-avukat John Buttigieg lill-avukat Dottor Aldo Vella diversi drabi qabel il-kawza odjerna, imma dan dejjem wiegeb li l-klijenti tieghu ma riedux jaccettaw il-kera … Ghalhekk ma huwiex minnu dak li irriteniet l-ewwel Qorti li anke wara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-15 ta' Ottubru, 1998, il-konvenuti ma hallsux il-kera. Fil-fatt huma ippruvaw diversi drabi biex ihallsu l-kera permezz ta' l-Avukat John Buttigieg, imma l-appellati irrifjutawh*.

Dawn l-allegazzjonijiet huma kollha intenzjonati sabiex ipoggu lill-appellati f'dawl ikrah f'ghajnejn din il-Qorti, pero` dawn l-istess allegazzjonijiet ma ghandhom ebda bazi guridika li tista` b'xi mod tissostanzjahom. L-appellanti jallegaw li huma ma hallsux il-kera ghaliex
(i) l-appellati ma kienux jaccettaw l-istess offerti ta' hlas allegatament maghmula lilhom mill-istess appellanti; u

(ii) ghaliex l-istess appellant kellu xi diffikultajiet finanzjarji u ma hallasx il-kera liema kera pero` kienet **ammont zghir**.

Fuq bazi guridika u del resto anke fattwali, l-appellanti ma jistghux jippruvaw jiggustifikaw l-inadempjenza taghhom fil-konfront ta' l-appellati permezz ta' allegazzjonijiet ta' dan it-tip. Rigward l-ewwel allegazzjoni, l-appellati jissottomettu li l-appellanti setghu jadoperaw favur taghhom ir-rimedji offerti mil-Ligi meta kreditur jirrifjuta l-hlas minghand id-debitur, hekk kif l-appellanti jallegaw li gara. Di fatti l-appellanti sabiex ma jippregudikawx il-posizzjoni taghhom messhom iddepozitaw il-hlas tal-kera fir-Registru tal-Qorti kompetenti matul dawn is-snin kollha li *l-kontendenti ilhom il-Qorti*.

Dan ir-rimedju jirrizulta mill-Artikolu 1173 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi *jekk il-kreditur ma jkunx irid jiehu l-hlas, id-debitur, jew dak li ghandu jedd ihallas, jista', bi spejjez tal-kreditur, jiddepozita s-somma jew il-haga li ghandha tinghata bil-mod li jinghad fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili*. L-Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li *d-depoziti irregolari ta' flus fil-qrati superjuri jew inferjuri jsiru b'cedola li ghandha tigi pprezentata fir-registru bil-ghadd tal-flus fil-lok mahtur mill-Ministru responsabbli ghall-gustizzja b'avviz fil-Gazzetta tal-Gvern*.

L-appellanti ippregudikaw il-posizzjoni taghhom permezz ta' l-agir taghhom stess billi ma segwewx dak provdut fil-Ligi fil-precitati artikoli, u llum ma jistghux jippruvaw jinkolpaw l-appellati f'ghajnejn din il-Qorti u jghidu li huwa tort ta' l-istess appellati jekk dan il-hlas ta' kera ma sehhx. Ghalhekk hi ghal kollox ingustifikata l-iskuza ta' l-appellanti li *huma ippruvaw diversi drabi biex ihallsu l-kera permezz ta' l-Avukat John Buttigieg, imma l-appellati irrifjutawh*.

Apparti dan, l-appellati ulterjorment jissottomettu li l-verzjoni moghtija mill-appellanti rigward id-diffikultajiet finanzjarji ta' l-istess appellanti hija ferm inverosimili. L-appellanti jallegaw li kien hemm perijodu fejn huma kellhom diffikultajiet finanzjarji u ghalhekk ma hallasx il-kera, izda dana l-ammont mhux imhallas kien ammont zghir. Kemm-il darba tali allegazzjoni kellha titwemmen, kif jistghu l-istess appellanti jiggustifikaw b'mod ragjonevoli u sodisfacenti l-fatt li l-arretrati ta' kera fir-realta` ma kienux ammont zghir izda li minhabba l-inadempjenza taghhom stess dana l-ammont zghir irrizulta f'arretrati ta' kera ta' Lm2,160.00 fuq medda ta' tlettax-il sena!

L-appellati jirrilevaw li fil-mori tal-kawza odjerna kien hemm skadenzi ohra ta' kera li saru dovuti u dawna ma gewx depozitati fir-Registru tal-Qorti kompetenti mill-appellanti. Dana juri bl-iktar mod car li l-partijiet kontendenti ser jergghu jispiccaw fl-istess sitwazzjoni

odjerna u ser jergghu jitqajjmu l-istess skuzi dghajjfa mill-appellanti. Dana juri n-nuqqas ta' buona volonta` u buona fede da parte ta' l-appellanti li jonoraw l-obbligi taghhom bhala inkwilini fil-konfront tas-sidien.

Dana juri wkoll li kemm-il darba kellha tigi moghtija l-purgazzjoni tal-mora lill-appellanti kif minnhom pretiz, l-istess appellanti ma jidhrux intenzjonati li jonoraw l-obbligi taghhom permezz ta' hlas tal-kera meta din issir dovuta u ghalhekk joholqu pregudizzju notevoli lid-drittijiet ta' l-appellati.

Ir-realta` tas-sitwazzjoni hija wahda biss – l-appellanti ghamlu d-depozitu hawn fuq indikat meta huma gew rinfaccjati bit-talba ta' l-appellati ghall-izgumbrament ta' l-istess appellanti mill-fond mertu tal-kwistjoni. L-appellanti ppruvaw jaghmlu hekk sabiex jikkonvincu lill-ewwel Qorti u llum lil din il-Qorti li huma ma humiex moruzi fil-hlas. Pero` in realta` l-atteggjament taghhom stess huwa ferm indikattiv tal-fatt li huma moruzi fil-hlas tal-kera u li ma ghandhom ebda intenzjoni li tali kera tithallas, stante li kif gia` hawn fuq espost, skadew u saru dovuti skadenzi ohra ta' kera u l-appellanti ma iddepozitawhomx fir-Registru tal-Qorti kompetenti. Il-male fede qeghdha fuq in-naha ta' l-appellanti u mhux ta' l-appellati u tirrizulta ghalhekk ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt l-alleggazzjoni ta' l-appellanti li kull ma riedu l-appellati kien li jizgombraw lill-appellanti mill-imsemmi fond.

It-tielet aggravju ta' l-appellanti jirrigwarda proprio l-fatt li l-ewwel Qorti gustament ghazlet li ma taghtix il-purgazzjoni tal-mora lill-appellanti. L-istess appellanti jippretendu li semplicement ghaliex sar id-depozitu ta' l-arretrati ta' kera l-ewwel Qorti kellha taghtihom il-purgazzjoni tal-mora. L-appellati jissottomettu li apparti dak kollu hawn fuq espost li jaghti indikazzjoni u spjegazzjoni cara ghalfejn il-purgazzjoni tal-mora gustament ma nghatax mill-ewwel Qorti, huma ulterjorment jissottomettu li l-Qorti tista' taghzel li taghti l-purgazzjoni tal-mora fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz. Is-semplici depozitu ma jistax awtomatikament jaghti lil dak li jkun id-dritt tal-purgazzjoni tal-mora kif fil-fatt qed jippretendu l-appellanti.

Dana l-aggravju ta’ l-appellanti huwa bazat fuq ir-raba’ eccezzjoni ta’ l-appellanti Paola Mifsud, u l-appellanti ghalhekk jinvokaw favur taghhom l-purgazzjoni tal-mora stante li l-lokazzzjoni meritu tal-kawza odjerna hija regolata mill-Kodici Civili.

L-esponenti ma humiex qed jikkontestaw il-fatt li l-lokazzjoni mertu tal-kawza odjerna hija effettivament regolata mill-Kodici Civili, pero` huma jikkontestaw it-talba ta’ l-appellanti ghall-purgazzjoni tal-mora.

L-imsemmija esponenti fl-ewwel lok jixtiequ jirrilevaw illi ai termini tal-Ligi in partikolari ai termini ta’ l-Artikolu 1570(2) tal-Kapitolu 16, *meta l-hall tal-kuntratt ta’ lokazzjoni ma jkunx gie miftiehem espressament u s-sid tal-fond mikri jitlob il-hall ta’ l-imsemmi kuntratt, il-Qorti tista’ taghti lill-konvenut zmien moderat skond ic-cirkostanzi, ghall-ezekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni li hu marbut li jesegwixxi kemm il-darba dan jista’ jsir minghajr hsara ghall-attur*.

Meta dan il-principju jigi analizzat fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz odjern jirrizulta ferm car li din il-Qorti ma ghandiex tilqa’ dana l-aggravju ta’ l-appellanti izda ghandha minflok tikkonferma s-sentenza appellata.

Jirrizulta in oltre li l-appellanti ilhom ma jhallsu l-kera sa mit-23 ta’ Novembru, 1985, u sar hlas ta’ l-arretrati ta’ kera permezz ta’ Cedola ta’ Depozitu ghall-ammont ta’ Lm2,160.00 rapprezentanti tlettax-il sena arretrati ta’ kera, fl-24 ta’ April, 2000, kontestwalment man-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ta’ l-appellanti Paola Mifsud, bl-uniku skop li jallegaw in-nuqqas ta’ morozita` fil-hlas tal-kaz da parte taghhom u di piu` jipprovaw jallegaw li kienu l-istess esponenti li ma accettawx il-kera meta giet lilhom offerta.

L-appellanti huma effettivament moruzi fil-hlas tal-kera u ilhom hekk moruzi ghal ammont komplessiv ta’ **aktar minn hmistax-il sena**, meta jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li fil-frattemp tul il-kors tal-kawza kien hemm skadenzi ohra ta’ kera li ma gewx depozitati. Fid-dawl ta’ dawn il-fatti kif qatt tista’ tigi akkordata l-purgazzjoni tal-mora jekk

kemm-il darba tinghata mhux biss ma tkunx ghal zmien ragjonevoli izda tkun ukoll qed tohloq pregudizzju lid-drittijiet ta' l-appellati. Fi ftit kliem jekk tinghata l-purgazzjoni tal-mora jkun hemm ksur flagranti tal-precitat artikolu tal-Ligi.

Din is-sottomissjoni ta' l-esponenti, u cioe` li din il-Qorti ma ghandhiex takkorda l-purgazzjoni tal-mora lill-appellanti billi tilqa' dana l-aggravju ta' l-istess appellanti ssib konferma fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell wara l-kawza fl-ismijiet **Victor Chetcuti –vs- Joseph Farrugia**, deciza fid-29 ta' April, 1993.

Ghaldaqstant u in vista ta' dak kollu premess l-appellati umilment jissottomettu li l-appell interpost mill-appellanti ghandu jigi michud u b'hekk qed tigi ikkonfermata s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

7. L-aggravji tal-konvenuti appellanti fir-rigward tas-sentenza appellata huma tnejn, igifieri, li

(I) l-azzjoni attrici kienet wahda proceduralment nulla;

(II) li l-konvenuta u zewgha ma kienux moruzi fil-hlas tal-kera li giet iddepozitata l-Qorti, li kienu l-appellati li ma accettawx il-kera meta din giet offruta lilhom, u li f'kull kaz, kellhom jibbenifikaw mill-fakolta` li ghandha l-Qorti li tikkoncedilhom il-purgazzjoni tal-mora.

8. L-appellanti jibbazaw l-ewwel aggravju taghhom fuq l-Artikolu 907(2) tal-Kap. 12 li jipprovdi li l-parti <u>li tirrinunzja ghall-atti</u> ghandha thallas l-ispejjez tal-kawza u hija ma tistax tibda kawza ohra ghall-istess haga qabel ma tkun fil-fatt hallset dawk l-ispejjez lill-parti l-ohra.

Jirrizulta mill-provi akkwiziti li bejn l-appellati u l-appellant Antonio Mifsud <u>wahdu</u> kien hemm gia` procedura

gudizzjarja (Rikors Numru 5B/96) li bdiet quddiem il-Bord tal-Kera u giet deciza fuq punt procedurali – igifieri mhux fil-mertu – mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta’ Ottubru, 1988. Bazikament li gie deciz f’dik il-kawza kien biss dak li l-azzjoni kif proposta mill-odjerni appellati messha saret quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili u mhux quddiem il-Bord. Jirrizulta in segwitu illi l-atturi appellati istitwew kawza quddiem l-ewwel Qorti ghal fini ta’ zgumbrament pero` ma jirrizultax li hallsu l-ispejjez gudizzjarji tal-procedura l-ohra li kienet giet rigettata fuq l-eccezzjoni ta’ inkompetenza ratione materiae.

9. Din il-Qorti ezaminat l-Artikolu 907(2) tal-Kap. 12 invokat mill-appellanti u jidhriha, kif “del resto” gie ritenut mill-ewwel Qorti, li dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz ghar-raguni li darba li l-ligi ssemmi specifikament ir-rinunzja, mhux lecitu la ghall-parti u lanqas ghall-Qorti li l-artikolu de quo jigi estiz ukoll ghall-kazi fejn hemm decizjoni tal-Qorti. Ubi lex voluit, dixit. Lanqas ma huwa l-kaz fejn b’analogija tigi applikata l-logika, kif suggerit mill-appellanti, ghas-semplici raguni li meta t-test tal-ligi huwa sufficjentement car u inekwivoku m’ hemm xejn x’wiehed jinterpreta fih. Kif gie ritenut in re: Joseph Dingli et –vs- Iris Giacomotto et, Prim’Awla tal-Qorti Civili, 17 ta’ Marzu, 1986,
“Jekk il-kliem jaghmel sens u jinftiehem, il-Qorti ghadha tapplikah espressament u minghajr ezitazzjoni.”

Barra minn hekk, dan hu proceduralment korrett ukoll ’il ghaliex jekk decizjoni ghadha pendenti u ssir kawza ohra fuq l-istess meritu allura tkun tista’ tinghata l-eccezzjoni tal-lis alibi pendens, filwaqt li jekk dak il-meritu jkun gia` gie deciz allura f’dak il-kaz tkun tista’ titqajjem l-eccezzjoni tar-res iudicata. Issa huwa ovvju fil-kaz in ezami illi ebda wahda minn dawn iz-zewg eccezzjonijiet ma setghu jinghataw ghar-raguni li s-sentenza li effettivament inghatat precedentement kienet dwar kwistjoni ta’ inkompetenza u mhux fil-meritu li jirrigwarda morozita` fil-hlas tal-kera dovut u talba ghal fini ta’ zgumbrament.

10. It-tieni aggravju jinqasam fi tnejn. Fl-ewwel lok l-appellanti jissottomettu li mill-fatti kif sehhew ma kienx jirrizulta tabilhaqq li Paola Mifsud u zewgha kienu tassew moruzi fil-hlas.

Apparti li dan hu aggravju dwar apprezzament ta' provi ta' fatt – li din il-Qorti ma tiddisturba qatt leggerment – din il-Qorti xorta wahda hija tal-fehma li jezistu provi bizzejjed li juru bic-car li tali morozita` sehhet tassew. Hekk jirrizulta li minkejja li l-appellanti konvenuti kienu gew interpellati diversi drabi biex ihallsu l-kera dovuta bejn il-perijodu mit-23 ta' Novembru, 1985, sat-23 ta' Novembru, 1998, l-istess appellanti baqghu inadempjenti. Kien biss <u>wara</u> li giet istitwita l-kawza in ezami ghal fini ta' zgumbrament illi sa fl-ahhar l-appellanti, flimkien man-nota ta' l-eccezzjonjiet, iddecidew – u meta allura kien tard wisq – li jiddepozitaw il-kera kollu mhux imhallas u li kien jammonta ghal Lm2,160.00c. Ma jiswa xejn ghat-tezi ta' l-appellanti li jgibu l-iskuza li biex ihallsu dan l-ammont huma sabu ruhhom f'diffikulta` ta' natura finanzjarja. Barra dan lanqas ma kienu tenuti legalment l-appellati li, f'dak l-istadju inoltrat ta' l-affarijiet, huma jaqbdu u jaccettaw il-kera ta' bilfors minghand l-inkwilini. Dan ghaliex nel frattemp skattat, fost ohrajn, is-sanzjoni <u>ope legis</u> kif komminata fl-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 li tghid hekk,
"(1) Il-kiri jista' wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni rizolutiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha; u f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt."

L-atturi agixxew gudizzjarjament ghall-fini ta' zgumbrament u l-ligi civili taghna tikkonfortahom pjenament f'dak li jikkoncerna bazi legali biex jintavolaw azzjoni ta' din ix-xorta. Dan it-tieni aggravju ghalhekk huwa wkoll infondat.

11. L-ahhar aggravju hu msejjes fuq is-sottomissjoni li l-ewwel Qorti kien messha ezercitat id-diskrezzjoni moghtija mil-ligi biex tikkoncedilhom il-purgazzjoni tal-mora.

Huwa minnu li fis-sub-artikolu (2) ta' l-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 surreferit insibu hekk,
"(2) F'dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara ta' l-attur."

12. Il-partijiet ma jikkontestawx l-aspett diskrezzjonali moghti mil-ligi lill-Qorti dwar li taghti jew ma taghtix il-purgazzjoni tal-mora. L-ewwel Qorti dehrilha, u din il-Qorti taqbel, li l-appellanti kellhom kull opportunita` li jissaldaw il-kera izda, minflok, huma hadu attitudini ostinata u ta' konfrontazzjoni kontra s-sid. Tant hu hekk li s-sid, ossija sidien, sfaw kostretti li jimxu kontrihom bil-Qorti. L-appellanti min-naha taghhom ghamlu l-almu taghhom biex jikkombattu tali azzjoni. Kien biss wara d-dekors ta' snin li l-appellanti, meta huma raw li ma setghux jaghmlu mod iehor, offrew li jhallsu l-kera kollu dovut u li fl-ahhar spiccaw biex iddepozitawha flimkien mal-prezentata tan-nota ta' eccezzjonijiet in opposizzjoni ghat-talba ta' zgumbrament. Certament f'dawn ic-cirkustanzi, ikun bil-wisq ingust ghall-atturi li tinghata l-purgazzjoni tal-mora lill-appellanti. Kull zgumbrament hu min-natura tieghu cirkostanza spjacevoli ghall-ahhar imma ghal tali sanzjoni jahtu ghaliha l-istess appellanti u mhux l-atturi. Kif tajjeb gie ritenut minn dina l-Qorti ripetutament, hekk per ezempju ara s-sentenza in re: Gerard Mercieca –vs- Geatano Spiteri et moghtija fl-14 ta' Mejju, 1956,
"Meta l-morozita` fil-hlas tal-kera tkun frekwenti, ikun hemm raguni gusta biex l-imsemmi beneficcju (tal-purgazzjoni tal-mora) jigi negat."

Ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, ebda wiehed mill-aggravji ta' l-appellanti ma jirrizulta li huwa fondat u l-istess aggravji qeghdin jigu respinti.

Ghaldaqstant tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez gudizzjarji kontra taghhom u b'dana li l-perijodu perentorju ghal fini ta' zgumbrament mill-fond "Gesu`" Mdina Road, Qormi, li gie iffissat mill-ewwel Qorti ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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