MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1058/2003

**George Mallia u Maria Mallia**

**vs**

**Jacqueline Portelli**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-15 ta' Ottubru, 2003, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

Il-kontendenti dahlu f'kuntratt ta' sub-emfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani fil-5 ta' Novembru, 1991 fir-rigward tal-fond 41, Stuart Street, Gzira, ghal subkanone ta' tlett mija u sittin lira Maltin (Lm360), pagabbli f'rati mensili (vide anness kuntratt markat bhala Dok MM1);

Fil-kundizzjonijiet inkluzi fil-kuntratt fuq indikat hemm l-Artikolu 5 li jistipola li *"fil-kaz li l-konvessjonarja tkun moruza fil-hlas ta' zewg rati ta' subkanone jew arretrati f'ammont ekwivalenti, dan il-kuntratt jigi rexiss ipro iure u f'dan il-kaz il-koncedenti jkollhom id-dritt kif qed jiftiehmu l-partijiet issa bhala patt u kundizzjoni assoluta ta' dan il-kuntratt illi jidhlu fil-fond hawn koncess u jergghu jiehdu l-pussess tieghu minghajr il-bzonn ta' l-intervent ta' l-ebda awtorita' kemm gudizzjarja kif ukoll polizjeska u wkoll f'dan ir-rigward il-koncessjonarja qed issa tirrinunzja ghal kull dritt ta' azzjoni li hija jista' jkollha kontra l-koncedenti f'dan ir-rigward"*;

Il-konvenuta naqset milli thallas l-ahhar zewg pagamenti ta' subkanone, kif jista' jigi stabbilit mill-annessi kopji ta' zewg cekkijiet moghtija lill-atturi mill-konvenuta bhala hlas tar-rati ghax-xhur ta' Settembru u Ottubru 2003, liema cekkijiet ma ssarfux u ghalhekk il-hlas effettiv b'zewg rati ta' subkanone ma sarx;

It-talbiet attrici huma ezegwibbli kontra l-konvenuti u ghalhekk jirrikoru l-elementi kollha mehtiega sabiex jigi dispensat s-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap 12 u dan peress illi l-konvenuta m'ghandhiex eccezzjoni valida x'tissolleva bhala difiza valida, kif jidher mill-affidavit hawn anness.

Talbu lill-konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh u dan a tenur tal-Artikoli 167 – 170 tal-Kap. 12

2. Tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mill-istess fond fuq imsemmi u tikkonsenja c-cavetta lill-atturi.

3. Tordna lill-konvenuta sabiex thallas is-somma rappresentanti zewg rati ta' subkanone, inoltre ghall-hlas kwalsiasi somma ulterjuri li tkun dovuta sal-izgumbrament effettiv.

Bl-ispejjez u l-imghax legali kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-5 ta’ Novembru, 2003, li in forza taghha gie koncess id-dritt lill-konvenuta li tikkontesta l-kawza u gie lilha prefiss terminu ta’ ghoxrin jum sabiex tressaq l-eccezzjonijiet taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi;

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-esponenta effettwat il-hlas ghaz-zewg skadenzi indikati fic-citazzjoni, tant illi irceviet lura l-ircevuti relattivi debitament iffirmati u gja la darba l-atturi ma nfurmawhiex illi z-zewg cekkijiet ma kienux issarfu, hija qatt ma setghet tkun taf illi l-pagamenti effettivament ma sarux gja la darba kellha l-ircevuti f’idejha u ma intalabx mill-atturi li jigu ikkancellati dawk iz-zewg ricevuti.

*Anchorche’* li l-atturi huma kredituri ta’ l-eccippjenti fiz-zewg skadenzi u cens imsemmija fic-citazzjoni, l-eccippjenti hija intitolata titlob estensjoni ghall-hlas ghas-saldu taz-zewg skadenzi pretizi ai terminu ta’ l-Artikolu 1519(2) u (3) tal-Kodici Civili, u di fatti kontestwalment mal-presentata ta’ dawn l-eccezzjonijiet hija qeghda tghaddi biex tiddepozita l-istess zewg skadenzi fir-Registru tal-Qorti Civili permezz ta’ cedola apposta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jallegaw li l-konvenuta hi moruza fil-hlas ta' zewg roti ta' subcens impost fuq il-fond 41, Stuart Street, Gzira, li inghata lill-konvenuta b'titolu ta' subcens temporanju bil-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 1991, ippubblikat min Nutar Dottor Anthony Grech Trapani. L-artikolu 5 tal-kuntratt, invokat mill-atturi, jiddisponi s-segwenti:

*"(5) fil-kas li l-Koncessjonarja tkun morusa fil-hlas ta' zewg rati ta' subkanone jew arretrati f'ammont ekwivalenti dan il-kuntratt jigi rexxiss "ipso iure" u f'dan il-kas il-Koncedenti ikollhom id-dritt kif qed jiftiehmu il-partijiet issa bhala patt u kondizzjoni assoluta ta' dan il-kuntratt illi jidhlu fil-fond hawn koncess u jergu jiehdu il-pussess tieghu minghajr il-bzonn ta' l-intervent ta' l-ebda awtorita' kemm gudizzjarja kif ukoll polizjeska u wkoll f'dan ir-rigward il-Koncessjonarja qed issa tirrinunzja ghal kull dritt ta' azzjoni li hija jista' jkollha kontra l-Koncedenti f'dan ir-rigward".*

Is-subcens tal-fond huwa ta' Lm360 fis-sena, pagabbli kull xahar bil-quddiem. Ghal-ewwel, ic-cens ta' Lm35.15 kien jithallas direttament mill-konvenuta lill-atturi, izda wara xi zmien, sar arrangament li c-cens jibda' jintbaghat kull xahar mill-konvenuta lill-Avukat tal-atturi fl-ufficcju tieghu gewwa l-Belt. Il-procedura kienet li, meta jaghlaq ic-cens, il-konvenuta kienet tibghat *cheque* lill-Avukat tal-atturi, kif ukoll il-ktieb tal-ircevuti li hi stess kienet timla u tiffirma. L-Avukat tal-atturi kien, umbaghad, jiehu c-*cheque* u wara li hu wkoll jiffirma l-ktieb tal-ircevuti, jibghat lura dan il-ktieb lill-konvenuta go *self-addressed envelope* li kienet tibghat il-konvenuta mal-ktieb tal-ircevuti.

Il-konvenuta ma kienetx tkun dejjem puntwali fil-hlas tac-cens, u gieli kienet tistenna xahrejn jghaddu u tibghat zewg cekkijiet f'daqqa ghal-xahrejn cens. Hekk gara ghal-iskadenzi ta' Awissu u Settembru, 2003. Fil-bidu ta'

Ottubru (peress li c-cens kien jaghlaq fil-jum tas-27 ta’ kull xahar), harget zewg *cheques* ta’ Lm35.15-il wiehed, wiehed datat 27 ta’ Awissu, 2003, u l-iehor 27 ta’ Settembru, 2003. Hi baghtet dawn ic-cekkijiet, flimkien mal-ktieb tar-ricevuti, bhas-soltu lill-Avukat tal-atturi, li iffirma l-ircevuti u baghat il-ktieb lura lill-konvenuta. Irrizulta li meta l-atturi, marru biex jippruvaw isarfu dawn iz-zewg cekkijiet partikolari, dawn ma gewx onorati mill-Bank tal-konvenuta, u gew it-tnejn *“refered to drawer”*. L-atturi ma infurmawx lill-konvenuta li c-*cheques* ma kienux gew imsarfa, izda qiesu li l-hlas ma sarx, u ai termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt, fethu dawn il-proceduri fejn qed jitolbu il-hlas tas-subcens u l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond.

Il-konvenuta ma tichadx dan kollu, pero’, tosserva illi wara li ntbaghatu lilha l-ircevuti relattivi, hi qieset li allura, l-hlas sar, u ma kienetx gietx infurmata li c-*cheques* ma kienux, fil-fatt, gew onorati mill-Bank. Hi spjegat li mal-Bank of Valletta, *oltre* li ghandha *current account*, ghandha wkoll diversi kontijiet ohra, u darba minnhom, meta wkoll harget *cheque* biex thallas il-kera u ma kienx hemm flus bizzejjed fil-*current account* biex ikopru l-ammont indikat fuq ic-*cheque*, il-Bank kien qabad Lm50 mis-*savings account* taghha u iddepozithom fil-*current account* taghha u, b’hekk, onora c-*cheque*. Hi kienet hasbet li dan l-arrangament kien baqa’ jghodd, u kien biss meta saret taf x’gara fil-kaz ta’ dawn iz-zewg *cheques*, li staqsiet il-Bank ghalhiex gara li gara u giet infurmata mill-Bnak li dak l-arrangament ma kienx ghadu fis-sehh. Jirrizulta li meta l-konvenuta harget iz-zewg *cheques* in kwistjoni, ghalkemm, fil-*current account* taghha, kellha biss Lm20.94 (mhux bizzejjed biex jigi onorat lanqas *cheque* wiehed), hi kellha flejjes ohra depositati f’kontijiet ohra, *pero’*, il-Bank, din id-darba, ma ittrasferixiex flus mill-kontijiet l-ohra tal-konvenuta ghall-*current account* taghha biex, b’hekk, ikun jista’ jhallas fuq dawk ic-*cheques*, izda, meta ra li ma kienx hemm flus bizzejjed fil-*current account*, ma onorax ic-*cheques* u ghadihom lura lill-atturi bir-rimarka *“refered to drawer”*. L-ufficcjal tal-Bank spjega li normalment wara li *cheque* ma jigix onorat, l-ghodda jiehdu flus mis-*savings account* tal-klient u jitpoggew fil-

*current account*. F’dan il-kaz, ma sarx hekk, ghax meta l-attur, wara erba tijiem, rega’ ipprova issarraf ic-*cheques*, rega’ gie infurmat li ma kienx hemm flus bizzejjed fil-kont; ghalhiex gara hekk f’dan il-kaz, ir-rapprezentant tal-Bank ma setghax jispjega.

Mill-premess, jirrizulta li fil-waqt li l-konvenuta kienet verament moruza, fil-hlas ta’ zewg rati ta’ subcens, dan in-nuqqas ma kienx rizultat ta’ xi negligenza kbira da parti taghha. Veru li l-konvenuta kellha dmir tivverifika sew is-sitwazzjoni tal-kontijiet taghha fil-Bank, *pero’*, kif sehhew l-affarijiet, setghet ragjonevolment tahseb li, ikun hemm ikun il-bilanc fil-*current account* taghha, dejjem hemm kontijiet ohra bi flus taghha li jistghu jaghmlu tajjeb ghac-cekkijiet li hi tohrog. L-atturi, wkoll, ghaglu meta fethu din il-kawza ghax lanqas taw opportunita’, imqarr wiehed, lill-konvenuta biex din tirregola ruhha dwar il-hlas tac-cens, l-atturi jridu japprofittaw ruhhom min dan in-nuqqas tal-konvenuta, izda l-ligi li tawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-fond m’ghandhiex tigi uzata b’mod vindikattiv.

Dan ma jidhirx li hu kaz ta’ persuna li ma kienx jimpurtha dwar jekk ic-cens jithallasx jew le, jew ta’ persuna traskurata ghal-ahhar, izda hu kaz ta’ zball genwin li jimmerita l-applikazzjoni tal-artikolu 1519(2)(3) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jiddisponi illi f’kaz ta’ morozita’ fil-hlas tac-cens, il-padrun dirett jista’ fl-istess waqt jitlob il-hall ta’ l-enfitewsi u l-hlas tac-cens maghluqa. Is-subartikoli (2) u (3) jipprovdu, umbaghad, illi:

*(2) “Izda l-Qorti tista’, f’kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa; jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista’, ghal raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor.*

*(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta’ qabel dan ghandhom japplikaw ukoll f’kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni, u ghandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta’ xi zmien”.*

Il purgazione della mora tista' tinghata, a tenur ta' dan l-artikolu, anke meta l-hall tal-koncssjoni tkun giet miftiehma espressament; hu biss f'kaz ta' cens kummercjali b'kondizzjoni rizoluttiva espressa li l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sbiex jigi mehlus mill-mora (artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc; ara, ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, il-kawza "Chetcuti vs Farrugia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000).

F'dan il-kaz, ma jirrizultax li l-enfitewsi kienet wahda kummercjali; anzi jidher li l-fond qed jintuza bhala r-residenza tal-konvenuta, u l-obbligazzjoni kienet wahda ta' natura purament civili. Kwindi, japplika l-artikolu 1519 tal-Kodici Civili, u din il-Qorti, fid-dawl tac-cirkustanzi partikolari ta' dan il-kaz, thoss li ghandha tezercita d-diskrezzjoni taghha u tikkoncedi lill-konvenuta zmien moderat ghal-hlas tac-cens maghluqa. Peress li l-konvenuta tghid li kienet iddepozitat ic-cens taht l-awtorita' tal-Qorti, din il-Qorti taghmilha cara li dak id-depozitu m'ghandux jitqies bhala ekwivalenti ghal-hlas (peress li ma giex precedut b'offerta ghal-hlas skond il-ligi), u l-konvenuta trid, ghalhekk, thallas mill-gdid u bla tnaqqis ic-cens kollu meritu ta' din il-kawza (b'rizerva lill-konvenuta li tizbanka hi stess il-flus li hi iddepozitat taht l-awtorita' tal-Qorti). Il-Qorti taghmilha cara ukoll, li f'kaz li ma jsirx il-hlas fi zmien li se jigi hawn indikat, il-Qorti ma jkollhiex triq ohra hlief li tipprocedi ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddiciedi f'dan l-istadju billi ma tiehux konjizzjoni tal-ewwel talba peress li din giet determinata bid-digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Novembru, 2003, u billi, f'dan l-istadju, tghaddi biex tilqa' it-tielet talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien 30 (tlettin) jum mil-lum, thallas lill-atturi s-somma rapprezentanti zewg roti ta' subcens, u tiddiferixxi l-kawza ghal-seduta ohra biex il-Qorti tigi infurmata dwar jekk sarx il-hlas jew le, u dan qabel ma tippronuncja ruhha fuq it-tieni talba attrici.

L-ispejjez ta' din id-decizjoni jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

**< Sentenza In Parte >**

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