MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 963/1998/1

Beatrice FENECH armla minn Joseph, Vivian Pisani, Martin Fenech, Tanya Spiteri, Anġela Aġius, Lawrence u Albert, ilkoll aħwa Fenech, u b'Degriet tad-19 ta' Novembru, 2003, il-ġudizzju għadda f'isem Martin Fenech, Anna Marie Fenech u Antoinette armla Fenech, minħabba l-mewt tal-attur Martin Fenech matul is-smigħ tal-kawża

vs

Alfred TESTA u martu Sylvana Testa, għal kull interess li jista' jkollha fil-liġi

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-8 ta' Mejju, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi qegħdin jitolbu l-kundanna tal-imħarrkin, jew min minnhom, biex iħallsu s-somma ta' Lm17,108 bħala kera għaż-żmien bejn l-1 ta' Lulju, 1993 u t-30 ta' Ġunju, 1997, dwar l-istabiliment "*All Saints Bar & Restaurant*", flimkien mal-imgħaxijiet relattivi

sal-aħħar imsemmija data, u bl-imgħax ulterjuri minn dik id-data 'l quddiem sal-jum tal-ħlas effettiv;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu b'Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-12 ta' Mejju, 1999, billi qalu li l-ammont ta' kera arretrat kellhom jiddepożitawh taħt l-awtorita' tal-Qorti, filwaqt li l-ebda imgħax ma huwa dovut għaliex l-awtur tal-atturi, meta kien għadu ħaj, kien irrifjuta li jirċievi l-ħlas tal-kera għaż-żmien kollu li għalih tirreferi l-kawża;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta' Novembru, 2001[1], li bih il-partijiet qablu li x-xhieda mogħtija f'din il-kawża tkun tgħodd ukoll u safejn rilevanti għall-atti tal-kawża numru 577/98 bejn l-istess partijiet;

Rat ix-xhieda mogħtija mill-partijiet waqt is-smigħ tal-kawża u kif ukoll bil-mezz tal-affidavit;

Rat il-provi dokumentali;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi mressqa minnhom fis-16 ta' Diċembru, 2003[2];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-2 ta' Marzu, 2004[3], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-kawża numru 577/98, safejn rilevanti għal dan il-każ;

Rat id-degrieti tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2004, tat-18 ta' Novembru, 2004, tal-10 ta' Marzu, 2005, u tad-19 ta' Mejju, 2005, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' kera li ma kienx tħallas f'waqtu skond it-termini miftehma. Minbarra l-kera li ma

[1] Paġ. 252 tal-proċess
[2] Paġġ. 293 sa 301 tal-proċess
[3] Paġġ. 303-7 tal-proċess

tħallasx, l-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-kundanna għall-ħlas ta' mgħaxijiet skond il-liġi;

Illi l-imħarrkin jgħidu li l-ħlas ma sarx minkejja fihom, u kellu jiġi mqiegħed b'depożitu taħt l-awtorita' tal-Qorti għaliex, għal ċertu żmien, il-ħlas offert ma kienx aċċettat. Dwar l-imgħax jgħidu li ma kellux jibda jgħaddi mgħax fuq l-ammont imsemmi, sewwasew minħabba li l-kera – li hija l-obbligazzjoni ewlenija – ma kinitx qegħda tiġi aċċettata minn sid il-post;

Illi mill-atti tal-kawża joħorġu dawn <u>il-fatti ewlenin</u>. Joseph Fenech, li kien sid tar-ristorant bl-isem "*All Saints Bar & Restaurant*", fil-Qawra, kien ftiehem mal-imħarrek biex jgħaddilu l-imsemmi stabiliment skond kuntratt li sar bejniethom f'Lulju tal-1981[4]. Il-ftehim kellu jtul għal sittax-il (16) sena, b'effett mill-1 ta' Lulju, 1981, li minnhom l-ewwel tmien (8) snin kienu "*di fermo*". L-imħarrek kellu jħallas għaxar liri Maltin (Lm 10) kuljum fl-ewwel tmien snin, u ħmistax-il lira Maltija (Lm 15) kuljum fit-tieni żmien "*di rispetto*". Minkejja li l-imħarrek żamm il-post għal aktar miż-żmien "*di fermo*", il-kera mħallsa għaż-żmien ta' wara baqgħet ma żdiditx u l-ħlas baqa' jsir bl-għaxar liri Maltin (Lm 10) kuljum;

Illi f'xi żmien matul l-1993 l-awtur tal-atturi (Joseph Fenech) kien fetaħ kawża kontra l-imħarrek sabiex jitneħħa mill-post[5]. Billi l-kawża ħadet iż-żmien, inqabeż iż-żmien tal-ftehim tal-konċessjoni u l-imsemmi Joseph Fenech laħaq miet, l-atturi ma komplewx dik il-proċedura. Matul iż-żmien li dik il-kawża kienet għadha għaddejja, l-atturi ma kinux laqgħu l-ħlas tal-kera[6]. Il-kera tal-ewwel sitt xhur li matulha nfetħet dik il-kawża, kienet tqegħdet b'depożitu taħt l-awtorita' tal-Qorti[7]. Wara li dik il-kawża ġiet ċeduta, l-imħarrek offra li jixtri l-post u li l-kera li kienet dovuta sa dak iż-żmien tagħmel parti mill-prezz offert ta' Lm 60,000[8]. Billi ma kien irċieva l-ebda tweġiba mingħand l-atturi, wara xi ħames xhur l-imħarrek baqgħat

[4] Dok "A", f'paġġ. 8 sa 11 tal-proċess
[5] Ċitazz. Nru. 1356/93JF ċeduta fis-6.11.1997
[6] Dok "AT1", f'paġ. 30 tal-proċess
[7] Ċed. 708/93 tas-26.5.1993, u Ċed 1078/93 tad-9.9.1993, f'paġġ. 46 u 45 tal-proċess
[8] Dok "X7", f'paġ. 172-3 tal-proċess

jistaqsi lill-atturi jekk kinux fi ħsiebhom jaċċettaw il-ħlas[9]. L-atturi talbu l-ħlas tal-kera u tal-imgħax fi żmien tlitt ijiem[10]. L-imħarrkin bagħtu l-ħlas tal-kera waħdu (mingħajr l-imgħax) b'*cheque*[11]. Il-kawża nfetħet fit-8 ta' Mejju, 1998, u magħha, dakinhar ukoll, l-atturi talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Sekwestru għas-somma msemmija fl-Att taċ-Ċitazzjoni[12];

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-każ, l-ewwel osservazzjoni li l-Qorti tagħmel f'din il-kwestjoni hija li l-fatt tal-kera dovut ma huwiex kontestat. L-imħarrkin jistqarru li l-kera kellu jitħallas u li ma kienx tħallas[13]. Huma tnejn il-kwestjonijiet ewlenin li jridu jitqiesu. L-ewwel waħda hija r-raġuni għaliex il-kera ma tħallsitx; it-tieni waħda hija dwar jekk fuq dak il-ħlas li ma sarx kellux jgħaddi mgħax;

Illi dwar l-ewwel mistoqsija għandu jingħad li, għal xi raġuni li m'hijiex imfissra, għal żmien twil l-imħarrkin ma ridux jaċċettaw il-proposta tal-atturi li ċ-*cheque* mibgħut mill-avukat tal-imħarrkin lill-istess atturi jiġi msarraf bla ħsara għall-kwestjoni tal-imgħaxijiet[14]. L-imħarrkin baqgħu dejjem jisħqu li ċ-*cheque* jintlaqa' u jissarraf għas-saldu. Din il-Qorti ma tistax ma ttennix l-osservazzjoni li saret fid-degriet mogħti fit-13 ta' Lulju, 1998[15], fis-sens li dak l-atteġġament ma jistax jintlaqa' b'favur jew jiġi approvat. Iċ-ċirkostanza li wasslet biex jintbagħat iċ-*cheque* f'Mejju tal-1998 ma tistax titqies waħedha, għaliex din trid tiġi murija fid-dawl tal-fatt li l-imħarrkin kienu waqfu li jqegħdu l-kera taħt l-awtorita' tal-Qorti sa minn Lulju tal-1993 'l quddiem. Matul dak iż-żmien lanqas offrew il-kera, u straħu dejjem fuq il-fatt li s-sid tal-post kien sejjer jirrifjuta li jaċċettaha ladarba kien fetaħ il-kawża għall-iżgumbrament;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dak l-atteġġament ma jistax jeħles lill-imħarrkin mit-twettiq tal-obbligi tagħhom. L-imħarrkin

---

[9] Dok "AT2" datata 22.4.1998, f'paġġ. 31-2 tal-proċess
[10] Dok "AT3" datat 24.4.1998, f'paġ. 33 tal-proċess
[11] Dok "AT4" datat 8.5.1998, f'paġġ. 34-5 tal-proċess
[12] Mandat Sek. Nru. 1617/98, f'paġ. 57 tal-proċess
[13] Ara verbal tas-smigħ 3.7.1998 fl-Atti tar-Rikors Nru. 1024/98GCD, f'paġ. 79 tal-proċess
[14] Dok "AS4" datat 10.6.1998, f'paġ. 92 tal-proċess
[15] Paġġ. 83-4 tal-proċess

kellhom għażla: jew li jħallu ż-żmien jgħaddi biex it-talba għall-ħlas tal-kera taqa' wara ħames snin, jew li jqegħdu l-kera taħt l-awtorita' tal-Qorti fi żmien utli biex ma jkunx jista' jintalab l-imgħax fuq l-iskadenzi relativi. L-imħarrkin ma għażlu l-ebda waħda minn dawn iż-żewġ possibiltajiet. Meta fil-fatt għaddew għad-depożitu tas-somma, dan kien wara li l-kawża preżenti kienet infetħet (għalkemm fi żmien qabel mal-imħarrkin kienu ġew notifikati bl-atti). Dwar il-waqfien tad-depożiti, l-imħarrek ifisser[16] li dan sar minħabba li dak iż-żmien kienet inqalgħet il-kwestjoni tas-soqfa li riedu jinbidlu għaliex kienu saru perikolużi, u l-imħarrek kien se' jibdilhom huwa u jżomm il-kera biex minnha jaqta' l-ispejjeż marbutin mal-bdil tal-imsemmija soqfa;

Illi, madankollu, l-Qorti ma tistax toqgħod fuq din il-verżjoni bħala waħda attendibbli. Dan joħroġ minħabba l-fatt li s-soqfa nbidlu mill-attriċi Beatriċe Fenech bi spejjeż tagħha[17]. Jirriżulta wkoll[18] li l-imħarrek kien ipprotesta għax-xogħol ħażin li bih saru l-imsemmija soqfa, iżda minkejja dan xorta waħda, u minn rajh, offra l-kera li suppost kien naqqas kontra l-ispejjeż involuti, lill-atturi u dan biss fl-1998 jiġifieri għadd ta' xhur wara li kien sar ix-xogħol. Din l-imġiba mhix konsistenti mal-verżjoni li tassew kien hemm raġuni lil hinn mir-rieda tal-imħarrkin, bħala debituri tal-atturi, li żammithom milli jwettqu l-obbligu tagħhom u jħallsu[19];

Illi dwar it-tieni mistoqsija, l-atturi jgħidu li l-kera li kellu jitħallas kien marbut ma' obbligazzjoni ta' għamla kummerċjali. Minħabba f'hekk, fil-fehma tagħhom, l-imgħax fuq dik il-kera beda jgħaddi awtomatikament minn dak inhar li kien dovut[20]. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-ebda mgħax ma kellu jgħaddi għaliex ma kienx ħtija tagħhom li l-kera ma tħallasx, iżda għaliex kienu l-atturi (flimkien mal-awtur tagħhom) li l-kera ma riduhiex u ma talbuhiex. Iżidu jgħidu li billi l-imgħax huwa aċċessorju tal-obbligazzjoni ewlenija, ma jistax jintalab ħlas ukoll ta'

[16] Xhieda tiegħu 12.6.2000, f'paġġ. 123-4 tal-proċess
[17] Affidavit tal-imħarrek 7.11.2000, u xhieda ta' Lawrence Fenech 5.11.2001, f'paġġ. 130 u 256 tal-proċess
[18] Protest tat-18.8.1995, f'paġġ. 168-9 tal-proċess
[19] App. Inf. **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Brincat vs Anna Caruana***
[20] Art. 1141(1) tal-Kap 16

mgħax jekk l-atturi nfushom ma kinux aċċettaw il-ħlas tal-kapital fiż-żmien xieraq;

Illi ma jidhirx li huwa kontrastat li n-natura tan-negozju li seħħ bejn Joseph Fenech u l-imħarrek kienet waħda kummerċjali kif mifhuma fil-liġi[21]. Dan il-fatt jisseddaq ukoll b'dak li hemm imsemmi fil-ftehim li kien sar bejn il-partijiet, u jiġifieri li n-negozju kien jirrigwarda t-tmexxija ta' "*commercial premises*"[22]. Dan iwassal biex il-kirjiet li kienu dovuti minn żmien għal żmien, skond ma kien miftiehem fil-kuntratt, kienu obbligazzjonijiet magħrufa miż-żewġ partijiet, inkluż l-imħarrkin. Kull skadenza kienet definita bi żmien u terminu aċċertat li ma kellux bżonn jiġi mfakkar jew stabilit b'xi mod ieħor;

Illi dan il-fatt iġib miegħu l-effetti maħsuba fl-artikolu 1141(1) tal-Kodiċi Ċivili, mingħajr il-ħtieġa li jkollu jsir att ġudizzjarju min-naħa tal-kreditur tal-obbligazzjoni kontra d-debitur. L-imgħax għalhekk jibda jgħaddi minnufih u kien jista' jitqies li waqaf jinġama' jekk kemm-il darba jsir il-ħlas. Il-ħlas ma sarx. Lanqas ma sar depożitu li, bil-liġi[23], għandu s-saħħa ta' ħlas. Għalhekk, il-Qorti ma tistax tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin għaliex ma ngħatatx raġuni tajba biex tista' tiġġustifika l-imġiba tagħhom f'dan ir-rigward;

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tasal għall-fehma wkoll li lanqas meta, f'Novembru tal-1998, l-imħarrkin għaddew biex jiddepożitaw l-ammont sħiħ ta' kera dovut taħt l-awtorita' tal-Qorti ma waqaf jiddekorri l-imgħax. Dan jingħad għaliex meta dak l-ammont kien offert lill-atturi, kellu marbuta miegħu il-kondizzjoni li kellhom jaċċettawh bħala ħlas għas-saldu. Din kienet kundizzjoni li l-atturi ma setgħux jiġu mġegħla jaċċettaw bla ħsara għal kull jedd li seta' kellhom għall-imgħax li laħaq inġema' sa dak iż-żmien. Kien f'dan is-sens li l-Qorti kienet għamlet stedina lill-istess imħarrkin biex jaċċettaw li l-atturi setgħu isarrfu ċ-*cheque* bla ħsara għal dik il-pretensjoni tagħhom, u kien dan l-effett li ġab ir-rifjut min-naħa tal-imħarrkin. Ta' min

[21] Art.5(i) tal-Kap 13
[22] Klawsola 1 tal-ftehim, f'paġ. 8 tal-proċess
[23] Art. 1174 tal-Kap 16

jgħid li huma qegħdu b'depożitu s-somma dovuta mhux daqstant biex jeħilsu mill-obbligazzjoni tagħhom lejn l-atturi daqskemm biex jeħilsu mill-effetti tal-Mandat ta' Sekwestru li l-atturi kienu ħarġu kontrihom;

Illi l-Qorti ma tistax tqis li l-atturi (jew l-awtur tagħhom) kienu irrinunzjaw għall-imgħaxijiet, kif jissottomettu l-imħarrkin fin-Nota tagħhom. Dan jingħad għaliex il-fatt li kreditur ma jkunx talab lid-debitur biex iħallas l-imgħax fuq kreditu li huwa likwidat u dovut, l-iżjed meta dak il-kreditu huwa wieħed ta' għamla kummerċjali, ma jistax jitqies bħala rinunzja għal dak l-imgħax[24]. Lanqas ma jista' jintlaqa' l-argument tal-imħarrkin fis-sens li l-ebda mgħax ma huwa dovut għaliex l-atturi irrifjutaw il-ħlas. Bħalma ngħad qabel, il-fatt li l-imħarrkin, minn rajhom, offrew mill-ġdid lill-atturi l-kera għaż-żmien kollu li l-kera ma kienx tħallas, ma jista' jfisser xejn għajr li l-imħarrkin infushom jaċċettaw li l-obbligazzjoni ewlenija kienet għadha fis-seħħ u li huma ħassewhom marbutin biha. Ladarba l-obbligazzjoni ewlenija kienet għadha fis-seħħ, hekk ukoll l-effetti anċillari tagħha;

Illi dwar il-komputazzjoni tal-imgħaxijiet dovuti fuq l-iskadenzi tal-kera, l-Qorti hija soddisfatta li l-prospett imressaq mill-atturi mal-Att taċ-Ċitazzjoni jagħti rendikont xieraq ta' kif huma waslu għal dan l-ammont. Mill-verifiki li l-Qorti għamlet, ma jidhirx li l-komputazzjoni fiha xi ħaġa li tikser xi dispożizzjoni tal-liġi jew timputa imgħax fuq imgħax bi ksur ta' l-istess. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin ma kellhom xejn x'igħidu dwar il-mod kif ġie redatt l-imsemmi prospett jew dwar l-ammonti msemmija;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċezzjonijiet tal-imħarrkin** billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fil-liġi;

Tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-**imħarrkin** biex iħallsu lill-atturi s-somma ta' erbatax-il elf sitt mija u

[24] Kumm.**16.2.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi pro et noe vs Falzon*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.iii.642**)

għoxrin lira Maltin (Lm 14,620) rappreżentanti arretrati ta' kera dwar l-istabiliment "*All Saints Bar & Restaurant*" għall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju, 1993, sat-30 ta' Ġunju, 1997; flimkien mas-somma ta' elfejn erba' mija u tmienja u tmenin lira Maltin (Lm 2488), rappreżentanti l-imgħax legali fuq l-imsemmija skadenzi minn dak inhar li kellhom jitħallsu sat-30 ta'Ġunju, 1997; u

Tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, flimkien u solidalment bejniethom, iħallsu l-ispejjeż tal-kawża flimkien mal-imgħaxijiet legali ulterjuri fuq is-somma hawn fuq imsemmija, b'effett mill-1 ta' Lulju, 1997, sal-jum tal-ħlas effettiv.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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