MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tat-28 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 782/2005/1

Sergio u Gina konjugi Cacciottolo

v.

Philip Zammit ossija Zammit McKeon mahtur bhala kuratur deputat biex jirraprezenta l-assenti Terrence Zammit McKeon skond digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-6 ta’ Gunju 2005 fl-atti ta’ l-ittra ufficjali tal-20 ta’ Mejju 2005 fl-ismijiet “Sergio Cacciottolo et vs Kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-assenti Terrence Zammit McKeon” u f’atti ohra relatati u sussegwenti

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata fil-25 ta’ Awissu 2005 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi ppremettew illi Sergio u Gina konjugi Cacciottolo jikru lill-konvenut, Terrence Zammit Mckeon, il-fond hanut nru 710 St. Joseph High Road, Hamrun taht il-kondizzjonijiet kif miftehma bejniethom fl-iskrittura ta’ kera datata 7 ta’ Awissu 1996 kopja ta’ liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument “A” kif ukoll li skond l-istess skrittura l-kera presentement dovuta fuq il-fond in kwistjoni hija ta’ sebgha u ghoxrin lira u seba’ centezmi (LM27.07) kuljum pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u li ghalhekk jammonta ghal elfejn erba’ mija u sebghin lira u sittax-il-centezmu (LM2,470.16) kull tlett xhur; illi skond l-Artikolu 17 ta’ l-istess skrittura jekk l-inkwilin konvenut jibqa’ moruz fil-hlas ta’ kera ghal hmistax-il gurnata minn meta jigi mitlub bil-miktub sabiex ihallas il-kera dovuta, sidien il-kera jkollhom id-dritt li jitterminaw il-kera *ipso jure* u jiehdu lura l-pussess tal-fond; illi l-konvenut naqas ihallas il-kera mis-7 ta’ Novembru 2004 sal-lum, u cioe` huwa moruz ghal erba’ skadenzi ta’ kera fl-ammont ta’ disa’ telef tmien mija u tmenin lira Maltija u erbgha u sittin centezmu (LM9,880.64) jew ammont verjuri iehor, u dana ghalkemm kien debitament interpellat biex ihallas; illi ghalhekk il-konvenut baqa’ inadempjenti skond it-termini ta’ Artikolu 17 ta’ l-istess skrittura minghajr ebda raguni valida fil-ligi; illi inoltre l-konvenut ghandu jhall[as] ukoll elf seba’ mija u tnejn u sittin lira Maltija u hamsa u disghin centezmu (LM1,762.95) jew ammont verjuri iehor ghal-licenzji tan-negozju ghas-snin 2003 sa 2005; illi ghalkemm debitament interpellat jhallas dan l-ammonti kemm verbalment kif ukoll permess ta’ diversi ittri ufficjali inkluzi dawk datati t-2 ta’ Mejju 2005, 20 ta’ Mejju 2005, il-konvenut baqa’ inadempjenti; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tipprocedi bis-smigh ta’ din il-kawza bid-dispensa tas-smigh skond il-procedura preskritta fl-artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili;

2. tikkundanna l-konvenut ihallas lill-atturi l-ammont ta’ hdax-il elf sitt mija tlieta u erbghin Lira Maltija u disgha u hamsin centezmu (LM11,643.59) jew ammont iehor verjui bl-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut sal-hlas effettiv;

3. tiddikjara li l-konvenut iddekada mill-kirja tal-fond fuq imsemmi stante l-morozita` tieghu kif spjegat hawn fuq;

4. tordna konsegwentement l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond 710, St. Joseph High Road, Hamrun f’dak it-terminu qasir u perentorju li tipprefissa dina l-Qorti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficjali tat-2 ta’ Mejju u l-20 ta’ Mejju u l-atti gudizzjarji in konnessjoni ma’ l-istess; bl-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut sad-data li jsir il-hlas, b’riserva ghad-dritt ta’ l-atturi ghall-hlas tad-danni u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Fl-udjenza tat-13 ta’ Ottubru, 2005 il-konvenut talab illi jithalla jikkontesta l-kawza billi r-rapprezentat tieghu kien offra hlas ta’ l-arretrati permezz ta’ cheque f’munita barranija migbud fuq bank barrani, u dan kien rifjutat mill-atturi, u offra li jhallas skadenza sussegwenti fi flus Maltin li ukoll kienet rifjutata mill-atturi. F’dik l-okkazzjoni l-konvenut ukoll esebixxa kopja ta’ cheque f’munita barranija u kopja ta’ ittra mill-atturi. Kien ghalhekk li l-kawza giet posposta biex jinghata provvediment u dakinhar stess, wara li l-Qorti osservat illi l-konvenut ma weriex raguni tajba ghala ghandu jithalla jikkontesta l-kawza, iddisponiet mill-vertenza billi laqghat it-talbiet attrici bl-ispejjez u ordnat li l-konvenut ghandu jizgombra mill-fond fi zmien xahrejn mid-data ta’ dik l-istess sentenza.

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hassu aggravat bid-digriet u s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u ghalhekk b'rikors intavolat fit-2 ta' Novembru, 2005 talab li din il-Qorti li d-digriet u s-sentenza fuq imsemmija jigu revokati u mhassra u li minflok din il-Qorti, prevja li tiddikjara li l-esponent ghandu eccezzjonijiet "prima facie" xi jgib kontra l-azzjoni attrici, tawtorizzah jikkontesta l-kawza u jressaq l-eccezzjonijiet tieghu ghall-istess azzjoni attrici u konsegwentement tirrinvija l-atti quddiem l-ewwel Qorti u tordna li l-kawza tiehu l-kors ordinarju taghha ossija li din il-Qorti taghti dawk l-ordnijiet u/jew direzzjonijiet xierqa sabiex it-talbiet attrici f'din il-kawza jigu trattati u decizi wara li l-istess Qorti tiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet ta' l-esponent noe, jinstemghu l-provi kollha fir-rigward u jsiru l-osservazzjonijiet u sottmissjonijiet li jkun hemm bzonn, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.
Fir-risposta taghhom tat-18 ta' Novembru, 2005 l-atturi appellati irrilevaw li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u li konsegwentement l-appell tal-konvenut ghandu jigi michud bhala frivolu u vessatorju bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut.

L-aggravji tal-konvenut appellant.

Fir-rikors ta' l-appell il-konvenut appellant jaghmel sensiela ta' stqarrijiet dwar il-grajja li sehhet in konnessjoni ma' l-obbligi tieghu ghall-hlas tal-kera u, in vista ta' dan, sostna li huwa kellu "jithalla mill-ewwel Onorabbli Qorti sabiex jikkontesta l-kawza ghar-raguni li ma kienx inadempjenti fl-obbligi tieghu skond l-iskrittura ta' kera tas-7 ta' Awissu 1996." Imbaghad kompla hekk: "Huwa ried ihallas il-kera dovuta izda l-atturi minghajr raguni valida ma accettawx il-hlas. Ghalhekk ma kienx hemm ksur ta' l-Artikolu 17 ta' l-imsemmija skrittura."

Ikkunsidrat:

Qabel xejn ghandu jigi rilevat li dak kollu li jinghad fir-rikors ta' l-appell ma jirrizultax bhala prova fl-atti tal-kawza billi in prim istanza l-konvenut ma xehedx u fl-istadju ta' l-appell lanqas talab li jixhed biex jkun jista' jissostanzja dak li kien qed jigi allegat fl-istess rikors. Ghalhekk

propjament dak li intqal fir-rikors ta' l-appell ma jistax jittiehed in konsiderazzjoni minn din il-Qorti fid-deliberazzjonijiet taghha.

Illi mill-atti processwali jirrizulta biss li l-konvenut talab li jinghata l-fakolta` li jikkontesta t-talba attrici "*ghar-raguni illi r-rapprezentant tal-konvenut kien offra hlas ta' l-arretrati permezz ta' cheque f'munita barranija migbud fuq bank barrani, u dan kien rifjutat mill-attur, u offra li jhallas skadenza sussegwenti fi flus Maltin li ukoll kienet rifjutata mill-atturi".* Barra minn dan f'dik l-istess udjenza l-konvenut esebixxa kopja tac-cheque f'munita barranija u kopja ta' ittra mill-atturi.

L-azzjoni intentata mill-atturi hija msejsa fuq il-provvedimenti tal-klawsola 17 ta' l-iskrittura tal-kirja tal-fond *de quo* tas-7 ta' Awissu, 1996 (fol. 5 *et sequitur* tal-process). Din il-klawsola tghid hekk:
"In the event that the tenant remains in arrears for a period of fifteen days from being called upon in writing to effect payment of any rent or other payment due, or shall he otherwise be in breach of the terms of this agreement, then this lease agreement shall terminate ipso jure and the landlords shall have the right to demand repossession of the premises."

Jirrizulta li l-konvenut kien inadempjenti fil-hlas ta' kera u pagamenti ohra f'ammont sostanzjali rapprezentanti kera u hlasijiet ta' licenzji tal-fond in kwistjoni ghall-perjodu bejn is-7 ta' Novembru 2004 u s-7 ta' Awissu 2006. Oltre dan kellu ukoll jhallas is-somma ta' LM1,762.95 ghall-licenzji tan-negozju ghas-snin 2003/2005.

Fit-2 ta' Mejju 2005 il-konvenut gie interpellat biex ihallas dawk l-ammonti li kienu dovuti sa dak inhar, liema ittra ufficjali pero` qatt ma giet notifikata lilu. Biss jirrizulta li fis-16 ta' Mejju, 2005 l-istess konvenut offra li jhallas pagament permezz ta' cheque migbud fuq kont barrani (Dok. a fol. 17) fl-ammont ta' £STG14,849. Dan ic-cheque, apparti li ma jikkostitwix pagament, ma giex accettat mill-atturi billi dawn insistew li biex huma jaccettaw pagament b'cheque "*we must have a bankers*

draft or cash or a cheque endorsed by the issuing bank." U komplew hekk: "*A payment through a personal cheque which will take 30 days to clear by our Bank is totally unacceptable.*" L-atturi kienu intitolati li jirrifjutaw din l-offerta ta' hlas jekk mhux kif kondizzjonata minnhom. Minkejja dan, il-konvenut naqas li jaghmel arrangament biex jew jottjeni dak li kien mistenni minnu fir-rigward tac-cheque jew li jhallas bi flus kontanti dak li kien dovut minnu.

Sussegwentement fil-11 ta' Gunju, 2005 il-konvenut gie notifikat b'ittra ufficjali fejn gie interpellat ihallas l-iskadenza tas-7 ta' Mejju 2005 u dan minflok li offra l-pagament, flimkien ma' l-ammonti gia` skaduti, kif kien fid-dover tieghu li jaghmel, ghadda biex iddepozita l-ammont fir-Registru tal-Qorti.

Illi minn dan kollu din il-Qorti tikkondividi l-hsieb ta' l-ewwel Qorti meta sabet li "*l-konvenut ma weriex raguni tajba ghala ghandu jithalla jikkontesta l-kawza.*" Dan ghaliex offerta ta' pagament b'cheque mhux ekwivalenti ghall-pagament u depozitu jista' biss jammonta ghall-pagament kemm-il darba l-ammont depozitat ikun gie offrut u rifjutat mill-kontro-parti – fatt li ma jirrizultax. Fi kwalunkwe kaz id-depozitu ta' skadenza wahda, meta kien hemm skadenzi ohra precedenti mhux saldati, ma jurix bona fede da parti ta' l-istess konvenut, apparti li ma jissodisfax il-kreditu.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra tieghu, b'dan illi t-terminu ta' xahrejn stabbilit mill-ewwel Qorti ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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