



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2006

Avviz Numru. 307/2004

**Georgia u George Cilia, Joseph Zammit u Anthony
Axiaq**

vs

Albert Degiorgio

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentata mill-atturi fit-8 ta' Gunju 2004 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jizgombra mill-fond bin-numru sitta u sebghin (76) fi Triq il-Merkanti, Valletta u dana stante illi l-konvenut iddekada mill-iskrittura ta' lokazzjoni ta' bejnithom datata 24 ta' Frar 1995 (Dok. A), senjatament il-klawsola numru tlieta(h) [3(h)] tal-ftehim ta' lokazzjoni, u dana stante illi ai termini ta' l-istess ftehim f'kaz ta' inadempjenza min-naha tal-konvenut, l-attur ghandu dritt li jittermina l-lokazzjoni.

Ai fini ta' kompetenza, l-ammont ta' kera huwa ta' Lm1095 fis-sena.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Albert Degiorgio fejn eccepixxa:

Illi d-domandi attrici huma nfondati stante li l-konvenut dejjem hallas il-kera.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond numru 76, Triq il-Merkanti, Valletta wara li kien moruz fil-hlas tal-kera ghal aktar minn darbtejn konsekuttivi jew ammont ekwivalenti. L-atturi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 3(h) ta' ftehim ta' lokazzjoni maghmul fl-24 ta' Frar 1995.

Ikkunsidrat:

Illi l-artikolu fuq imsemmi jghid, "Il-partijiet jaqblu li f'kaz li Degiorgio jonqos li jhallas zewg skadenzi jew ammont ekwivalenti ghal zewg skadenzi ta' twellija, dan il-ftehim jigi awtomatikament rexxiss 'ipso jure' minghajr ebda bzonn ta' xi preavviz lil Degiorgio."

L-atturi qeghdin jghidu li l-konvenut kiser dan l-artikolu u ghalhekk huma ntitolati jitolbu l-izgumbrament tieghu.

Skond il-ftehim fuq imsemmi, l-kera kellha tithallas kull tliet xhur b'lura, izda jidher illi kien hemm xi diffikulta sabiex jinzamm dan it-terminu u l-partijiet ftehm u li l-kera tithallas kull xahar. Jidher illi dan beda jigi attwat, izda skond l-atturi, l-konvenut baqa' morus f'Jannar, 1999, fi Frar, Lulju u Dicembru 2000, fi Frar, Marzu, Lulju, Awissu u Dicembru 2003. Sar pagament iehor fi Frar 2004 u xejn aktar.

Irrizulta wkoll illi l-pagamenti kienu jsiru permezz ta' *cheque* mill-organizzazzjoni YMCA, illi taghha l-konvenut huwa fondatur. L-atturi jghidu illi huma qatt ma rcevev xi pagamenti ghax-xhur fuq indikati u mhux minnu li l-konvenut kien ihallas fi flus kontanti.

Il-konvenut [fol. 33] kkonferma l-arrangement tal-hlas li jsir kull xahar, izda qatt ma nghata rcevuti. Peress illi huwa *founder-member* tal-YMCA, u impjegat maghha ghal servizz ta' bil-lejl, jircievi mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fix-xahar u gie li jaghti struzzjonijiet illi minn dan l-ammont jitnaqqas il-parti tal-kera dovuta lill-atturi. Beda jhallas bic-*cheque* xi tliet snin ilu u waqaf meta saret il-kawza. Ma jistax jeskludi l-possibilita illi ilu ma jhallas ghad-dawl u ilma tal-fond ghal dawn l-ahhar erba' snin.

Jean Paul Mifsud, ic-chairman tal-bord tal-YMCA [fol. 41], kkonferma li l-konvenut jopera s-servizz ta' bil-lejl ta' l-organizzazzjoni u jithallas mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fix-xahar. Gie li hargu *cheques* fuq isem ta' Toni Axiaq fuq struzzjonijiet tal-konvenut, izda ma hemm l-ebda *standing order* minn naha tal-konvenut illi dan il-hlas isir kull xahar. Ihallsu biss meta jghidilhom il-konvenut.

Ikkunsidrat:

Peress illi l-konvenut qieghed jecepixxi l-pagament, jinkombi fuqu jgib din il-prova. Din ma ssirx b'semplici *statement* fejn minghajr prova ta' xejn jitnizzlu d-dati meta allegatament sar il-pagament [fol. 22].

Fil-kawza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Joe Chetcuti et vs Joseph Pearson et noe deciza fil-5 ta' Ottubru 1998, il-Qorti qalet li meta jkun hemm allegazzjoni ta' pagament, l-onero tal-provi taqa' fuq min jaghmel din l-allegazzjoni u l-ircevuta tkun l-ahjar tip ta' prova.

L-unika prova li gab il-konvenut tikkonsisti f'fotokopja ta' *cheques* li gew mahruga mill-YMCA ghan-nom tieghu lill-atturi. L-atturi jirrikonoxxu illi rcevev dawn il-pagamenti u mhumiex qeghdin jitolbu l-hlas taghhom. Tant hu hekk, illi l-attur fix-xhieda tieghu meta kien qed isemmi x-xhur ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

morosita' ma nkludix ix-xhur li jkopru *c-cheques* in kwistjoni. Lanqas ma gie allegat illi l-atturi talbu xi hlas doppju minghand il-konvenut.

F'kawza deciza wkoll mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1996 fl-ismijiet Francis Saliba MD et vs David Vassallo l-Qorti kienet qalet li l-igi tghid preciz li l-inkwilin jista' jigi zgumbrat meta ma jhallasx fil-hin zewg skadenzi ta' kera mitluba. L-inkwilin mhux gustifikat li ma jhallasx rata ta' kera ghax is-sid meta halas l-iskadenza ta' qabel ma tahx ircevuta. Dan il-ghaliex l-inkwilin kien ihallas *bic-cheque* u wkoll li l-inkwilin qatt ma allega illi s-sid talab hlas doppju [ara wkoll Raphael Fenech Adami et vs Francis Micallef Avv. 32/99 deciz fit-13 ta' Novembru 2000].

Fl-ahhar il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza kkwotata mill-atturi fin-nota taghom Gemma Fenech vs John Bugeja deciza 20 ta' Ottubru 2003 fejn il-hlas tal-kera gie deskritt bhala "L -iprem obbligi tal-kerrej kif preskritt fl-artikolu 1554(b)". Il-Qorti jidhrilha li dan l-obbligu ma giex osservat minn naha tal-konvenut peress illi huwa ma ssodisfax ir-rekwizit tal-ligi illi jipprova illi huwa kien dejjem puntwali bil-pagament tal-kera jew inkella illi huwa dejjem hallas fi zmien hmistax-il gurnata (15) minn mindu gie nterpellat mis-sid biex jaghmel dan.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tiddikjara lill-konvenut li huwa ddekada mill-ftehim ta' lokazzjoni datata 24 ta' Frar, 1995 peress illi ma osservax il-klawsola numru 3(h) li jirrikwarda l-puntwalita' tal-hlas tal-kera u ghalhekk tordna li fi zmien tliet xhur (3) huwa ghandu jizgombra mill-fond 76, Triq il-Merkanti, Valletta u jhallih liberu f'idejn l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----