MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 104/2006/1

Saint George's Park Company Limited
v.
Footloose Catering Limited u Wayne Chetcuti u Hugo Chetcuti bħala garanti

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija fil-kontumaċja tagħha li ordnat l-iżgumbrament tagħha minn fond kummerċjali.
2. Il-fatti relevanti seħħew hekk: B'kuntratt tad-19 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, is-soċjetà attriċi kienet kriet lill-konvenuta proprjetà kummerċjali fi Triq San Ġorġ, Paceville, bil-patt, fost oħrajn, illi l-konvenuta ma setgħetx tagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-proprjetà. Il-partijiet stipulaw ukoll dawn il-pattijiet li ġejjin:

“8(d). Independently of and in addition to, the cases contemplated by law, the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the Lessee ... contravenes any other obligation imposed by the terms of the present agreement and fails to remedy such contravention within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act demanding such remedy.

“11. In the case of a termination, the Lessor shall have the right immediately to take material possession of the tenement and the Lessee binds himself, in such a case, to hand any keys of the tenement and not in any way to hinder the Lessor from taking material possession of the tenement; in default the Lessee will be liable to a penalty for mere delay in favour of the Lessor of two hundred Maltese Liri (Lm200) for each calendar day of delay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction to the taking over of material possession.”

3. Billi dehrilha illi s-soċjetà konvenuta kienet kisret il-patt li ma tagħmilx alterazzjonijiet mingħajr il-kunsens tagħha, l-attriċi sejħitilha b’ittra ġudizzjarja tas-6 ta’ Mejju 2005, notifikata fis-17 ta’ Mejju 2005, sabiex tneħħi dawn l-alterazzjonijiet. Imbagħad, billi l-konvenuta baqgħet ma għamlitx dak mitlub minnha, l-attriċi b’ittra ġudizzjarja tat-8 ta’ Awissu 2005, notifikata fit-23 t’Awissu 2005, għarrfitha illi kienet qiegħda ttemm il-kiri bis-saħħa tal-patt 8(d) miġjub fuq, sejħitilha biex trodd il-fond bâttal, u wissietha illi kienet għaddejja penali ta’ mitejn lira (Lm200) għal kull jum ta’ dewmien.

4. B’ittra ġudizzjarja oħra tal-1 ta’ Diċembru 2005 l-attriċi sejħet lis-soċjetà konvenuta u lill-konvenuti Wayne u Hugo Chetcuti bħala garanti sabiex iħallsu l-penali li sa dakinhar kienu telgħu għal dsatax-il elf u sitt mitt lira (Lm19,600), iżda l-konvenuti baqgħu ma għamlu xejn.

5. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

6. tgħid illi l-kiri nħall bis-saħħa tal-patt numru 8(d) miġjub fuq;

7. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tiżgombra mill-fond;

8. tgħid illi s-soċjetà konvenuta bħala debitriċi ewlenija u l-konvenuti Chetcuti bħala garanti għandhom

jagħtuha danni jew penali taħt il-patt numru 11 miġjub fuq sakemm jitbattal il-fond;

9. tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' dsatax-il elf u sitt mitt lira (Lm19,600) sal-1 ta' Diċembru 2005; u

10. tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* iħallsu d-danni jew penali hekk likwidati.

11. B'nota tat-23 t'Awissu 2006 is-soċjetà attriċi ċediet it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet wara transazzjoni.

12. Fil-jum tal-ewwel smigħ tal-kawża, fis-27 ta' Settembru 2006, dehru l-avukati tal-attriċi u talbu differiment "minħabba l-possibbiltà ta' transazzjoni". Il-kawża ġiet għalhekk differita għall-24 ta' Jannar 2007. Dakinhar ukoll l-avukat tal-attriċi għarraf lill-qorti li kienu għadhom għaddejjin trattativi ta' transazzjoni. Il-qorti ħalliet il-kawża għat-28 ta' Marzu 2007 iżda, billi l-konvenuti kienu għadhom ma humiex notifikati bl-atti u mir-riferta relativa kien jidher illi, meta sar tentativ ta' notifika lis-soċjetà konvenuta f'idejn ċerta Stephanie Pace, din irrifjutatha, ordnat illi dakinhar jixhed il-marixxall.

13. Fit-28 ta' Marzu 2007 xehed il-Marixxall Raymond Pace u qal hekk:

"… kont mort biex nagħmel in-notifika ta' *Footloose Catering Limited* u sibt lil Stephen (*sic*) Pace li ħadtlu l-I.D. nº 34184M u l-istess irrifjutali l-atti."

14. L-ewwel qorti, wara li semgħet lill-marixxall u rat l-art. 187(7) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili[1], ordnat illi n-notifika titqies illi tiswa ghal dak kollu li tgħid u trid il-liġi. Il-kawża ġiet imbagħad differita għad-9 ta' Mejju 2007 għax-xiehda tal-attriċi.

15. Fid-9 ta' Mejju 2007 instemgħet ix-xiehda tal-attriċi, u l-qorti, wara li tat lill-attriċi (iżda mhux ukoll lill-konvenuta) fakoltà tagħmel sottomissjonijiet bil-miktub sal-21 ta' Novembru 2007, iddifferiet il-kawża għas-sentenza, ukoll għall-21 ta' Novembru 2007.

16. Fil-5 ta' Novembru 2007 is-soċjetà konvenuta b'rikors talbet illi l-qorti ma tagħtix is-sentenza u tordna illi ssirilha notifika kif trid il-liġi billi Stephen (*sic*) Pace ma huwiex persuna illi tista', taħt l-art. 187 tal-Kodiċi ta'

---

[1] L-art. 187(7) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jittratta dwar notifika ta' atti kontra bastimenti jew inġenji oħra tal-baħar u ma għandux x'jaqsam ma' rifjut ta' notifika. Id-disposizzjoni tal-liġi li kellha tqis il-qorti hija dik tat-tieni *proviso* tal-art. 187(1).

Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tilqa’ n-notifika f’isem il-konvenuta. B’dikriet tal-4 ta’ Frar 2009 il-qorti ċaħdet it-talba u ħalliet il-kawża għat-18 ta’ Ġunju 2009 għas-sentenza mingħajr ma tat lill-konvenuti, meqjusa kontumaċi, fakultà jagħmlu sottomissjonjiet bil-miktub kif igħid u jrid l-art. 158(10) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

17. B’rikors ieħor tat-23 ta’ Frar 2009 il-konvenuta reġgħet talbet illi titħalla tikkontesta l-kawża għax saret taf b’“fatti ġodda”: *viz.* illi l-persuna li għandha l-karta tal-identità bin-numru 34184M, li l-marixxall fix-xiehda tiegħu qal illi huwa Stephen Pace, ma huwiex raġel iżda mara, u n-notifika għalhekk saret f’idejn “persuna ineżistenti”.

18. B’dikriet tat-8 ta’ Ottubru 2009 l-ewwel qorti ċaħdet t-talba u iddifferiet il-kawża għas-16 ta’ Diċembru 2009 għas-sentenza.

19. B’rikors tat-13 ta’ Ottubru 2009 magħmul taħt l-art. 231(1) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili s-soċjetà konvenuta talbet illi tingħata fakoltà tappella mis-“sentenza” tat-8 ta’ Ottubru 2009. B’dikriet tas-16 ta’ Diċembru 2009 l-ewwel qorti ċaħdet din it-talba wkoll u reġgħet ħalliet il-kawża għas-sentenza għas-27 ta’ Jannar 2010.

20. Fis-27 ta’ Jannar 2010 imbagħad l-ewwel qorti qatgħet il-kawża: laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-attriċi bi żmien xahrejn għall-iżgumbrament.

21. Is-soċjetà konvenuta appellat b’rikors tas-16 ta’ Frar 2010. L-aggravji tagħha huma tnejn: i. ma tistax titqies li kienet notifikata bl-atti kif trid il-liġi; u ii. ukoll jekk għandha titqies kontumaċi, il-kontumaċja titqies oppożizzjoni u l-ewwel qorti għalhekk kien imissha stħarrġet fuq il-meritu, ħaġa li, fil-fehma tal-konvenuta, ma għamlitx.

22. Is-soċjetà attriċi wieġbet fl-1 ta’ Marzu 2010 u fissret għala, fil-fehma tagħha, l-appell għandu jiġi miċħud.

23. Il-konvenuta qiegħda tgħid illi n-notifika ma tiswiex kemm għax Stephen Pace – li f’idejh sar it-tentativ ta’ notifika mill-marixxall u li irrifjutaha – ma huwiex persuna minn dawk imsemmija fl-art. 187 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li f’idejhom tista’ ssir notifika f’isem ħaddieħor, u kemm għax il-karta tal-identità li dwarha xehed il-marixxall hija ta’ mara u mhux ta’ raġel,

u għalhekk Stephen Pace mhux biss ma huwiex fost il-persuni msemmija fl-art. 187 iżda huwa wkoll “persuna ineżistenti”.

24. L-attriċi wieġbet hekk:

25. l-appell sar mis-sentenza tas-27 ta’ Jannar 2010 u mhux mid-dikriet mogħti taħt it-tieni *proviso* tal-art. 187(1) li bis-saħħa tiegħu l-konvenuta tqieset notifikata għal dak kollu li tgħid u trid il-liġi u mid-dikrieti sussegwenti li bihom ġiet miċħuda t-talba għat-tħassir *contrario imperio* ta’ dak id-dikriet; għalhekk l-appell huwa “nieqes” għax kellha ssir ukoll talba biex jitħassru d-dikrieti l-oħra li bis-saħħa tagħhom il-konvenuta tqieset notifikata;

26. il-konvenuti kienu jafu bil-kawża tant illi avviċinaw lill-attriċi biex issir transazzjoni, iżda waqqfu t-trattativi hekk kif l-attriċi ċediet it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet;

27. it-timbru tar-referta juri illi l-persuna li f’idejha sar tentativ ta’ notifika u li irrifjutat dik in-notifika kienet ċerta Stephanie (mhux Stephen) Pace; kien biss minħabba żball fit-traskrizzjoni tax-xiehda tal-marixxall Raymond Pace illi tniżżel l-isem “Stephen” flok “Stephanie”;

28. Il-Qorti ser tindirizza fl-ewwel lok it-tieni aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellanti peress illi jekk tingħata raġuni fuq dan l-aggravju l-Qorti ma jkollhiex ħtieġa li tindirizza l-aggravji l-oħra. F’kull każ, ukoll jekk il-konvenuta titqies notifikata u għalhekk kontumaċi, is-sentenza ngħatat bla ma tħares dak li jrid l-art. 158(10) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili meta jgħid illi “l-qorti *għandha*, …, qabel ma tagħti s-sentenza, tagħti lill-konvenut żmien qasir li ma jistax jiġġedded biex fih jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruħu kontra t-talba tal-attur”. Anki minħabba biss dan in-nuqqas is-sentenza għandha titħassar.

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa’ l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex tisma’ l-kawża, b’dan illi s-soċjetà konvenuta għandha għoxrin jum millum biex tippreżenta t-tweġba maħlufa tagħha kif irid l-art. 158 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

30. L-ispejjeż ta’ dan l-appell tħallashom is-soċjetà attriċi. L-ispejjeż l-oħrajn ikunu regolati fis-sentenza finali fuq il-meritu.

< Sentenza Finali >

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