BORD LI JIRREGOLA L-KERA

CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru: 6/2018 SG

Victor Gusman bħala Segretarju Amministrattiv u għan-nom u in rappreżentanza tal-Kurja Veskovili ta' Għawdex u b'nota tal-11 ta' Ottubru 2021, Anthony Bezzina assuma l-atti ta' din il-kawża fil-kwalita' tiegħu ta' Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovili ta' Għawdex u in rappreżentanza tagħha;

u l-Arċipriet Francis Bajada f'isem il-Parroċċa tal-Madonna ta' Loreto, Għajnsielem

vs

Għajnsielem F.C.

Illum il-Ġimgħa, 23 ta' Settembru 2022

Il-Bord,

Ra t-talba tar-rikorrenti fejn qed jintalab il-ħlas ta' €15000 rapprezentanti ħames skadenzi ta' kera tal-futbol grawnd li jinsab ġewwa Triq J F De Chambray Street, Għajniselem skont kuntratt ta' kera ffirmat quddiem in-Nutar Anna Maria Mizzi fis-27 ta' Lulju 2012 u dana bl-imgħaxx fuq kull skadenza b' effett mid-data tal-maturita' tagħha; u bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċċjali nru 1/2018 tal-5 ta' Jannar 2018.

Ra r-risposta ta' l-intimat Għajnsielem FC u ta' Jonathan Borg fejn ġie eċċepit li

1. *Illi fl-ewwel lok dina l-kawża ma tistax tirnexxi stante illi l-istess rikorrenti għandhom qabel xejn jippruvaw it-titolu li huma għandhom fuq l-art in kwistjoni u b' liema titolu l-istess atturi qegħdin jippretendu li huma għandhom drittijiet fuq l-istess art;*

2. *Illi konsegwentement jirriżulta għalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infundati u dana stante li l-ftehim iffirmat bejn iż-żewg entitajiet huwa bbażat fuq premessi totalment żbaljati;*

3. *Illi in oltre u dana mingħajr pregudizzju, il-kera stabbilita bl-istess ftehim hija waħda esagerata u giet miftehma taħt cirkostanzi li jinvalidaw l-istess skrittura.*

Ra li din il-kawża ġiet mgħoddija lil dan il-Bord ai termini tas-sentenza mogħtija fl-20 ta' Ottubru 2021 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Sede Inferjuri.

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidra

Qabel xejn, għandu jiġi sottolinjat li l-ġudikant sedenti f' dan il-Bord kienet ippresediet fil-Qorti tal-Maġistrati Għawdex Sede Inferjuri u kienet l-istess ġudikant li tat is-sentenza tal-20 ta' Ottubru 2021. Madanakollu, f' dik is-sentenza, il-Qorti tal-Maġistrati Għawdex Sede Inferjuri ma kinitx daħlet fil-mertu ta' din il-kwistjoni iżda kienet biss daħlet fi kwistjoni ta' kompetenza *ratione materiae.* Għaldaqstant, dan il-Bord hekk kif ippresedut ma hu qed jara l-ebda impediment legali sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża issa fil-mertu tagħha.

Issa f' din il-kawża, il-klabb intimat baqa' qatt ma ressaq l-ebda provi sabiex jipprova l-eċċezzjonijiet imressqa minnu.

Da parti tar-rikorrenti, dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-klabb intimat, ġiet ippreżentata kopja ta' reġistrazzjoni tat-titolu assolut li tgawdi minnu l-istess rikorrenti fir-rigward l-art in kwistjoni. Ġie ppreżentat ukoll kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tas-7 ta' Lulju 1954 eżebit bħala Dok VG 31 (kopja traskritta f' forma iktar leġibbli bħala Dok VG 32). L-intimat ma ressaq l-ebda provi biex jirribatti din il-prova u għalhekk, dan il-Bord iqis li l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-klabb intimat ġiet sorvolata.

F' din il-kawża, din il-Qorti qed tiġi mitluba li tordna lill-intimata Għajnsielem F.C. sabiex tħallas lil Kurja Veskovili s-somma ta' €15,000 rappreżentanti ħames skadenzi ta' kera tal-futbol grawnd li jinsab ġewwa Triq J.F. De Chambray Street, Għajnsielem, skont kuntratt ta' kera iffirmat quddiem in-Nutar Anna Maria Mizzi fis-27 ta' Lulju 2012 bejn l-atturi nomine u Alexander sive Alex Spiteri fil-kapaċita' tiegħu ta' President u Clint Azzopardi fil-kwalita' tiegħu ta' Segretarju ta' Għajnsielem FC u dan għall-iskadenzi li mmaturaw fis-27 ta' Jannar 2013; 27 ta'

Lulju 2013, 27 ta' Jannar 2014; 27 ta' Lulju 2014, 27 ta' Jannar 2015; 27 ta' Lulju 2015; 27 ta' Jannar 2016, 27 ta' Lulju 2016; 27 ta' Jannar 2017 u 27 ta' Lulju 2017.

Fl-affidavit ta' Victor Gusman ġie spjegat li l-klabb intimat kien inadempjenti fil-ħlas tal-kera u nonostante li ntbagħtu ittri b' interpellazzjonijiet għal ħlas tal-kera, il-klabb intimat dejjem kien jitlob iktar żmien. Jirriżulta wkoll li ntbagħtu anke ittri uffiċċjali f' dan ir-rigward. Nonostante dan il-kera dovuta ai termini tal-ftehim tal-kera baqgħet ma ġietx imħallsa.

Il-Bord qies li skont il-ftehim ta' kera raġġunt, il-partijiet ftehmu li:

The rent is set at three thousand Euros (EUR 3,000) per year , payable in two (2) equal instalments per year and due every six (6) months in arrears.

Jirriżulta li l-klabb intimat ma ressaq l-ebda provi biex jikkorrabora t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet li ressaq.

Il-Bord qies ukoll li l-istess klawsola fil-ftehim tal-kera rigwardanti l-ħlas tal-kera tkompli taqra:

The first instalment of one thousand five hundred Euros (EUR 1,500) falls due six (6) months from the laying of the turf on the premises, but in any case by not later than the thirty-first (31st) of December of the year two thousand and thirteen (2013).

Il-Bord ħa konjizzjoni tal-fatt li ma tressqux provi dwar meta tpoġġa dan it-turf fil-fond in kwistjoni (jekk effettivament tpoġġa). In oltre, f' Dok VG 40 li hija ittra mibgħuta mingħajr preġudizzju lill-klabb intimat fid-19 ta' Settembru 2014, Victor Gusman kien spjega fl-ittra eżebita minnu u kkonfermatha bil-ġurament tiegħu li:

Therefore given that the first payment of EUR 1,500 became due on the 31st December 2013 and that the second payment of another EUR 1,500 became due on the 30th June 2014, you are formally requested to pay the amount of EUR 3,000 (three thousand) at your earliest convenience....

Ma jidhirx għalhekk li kienet dovuta kera għal skadenzi qabel Diċembru 2013. Dana peress li fl-istess ittra kien l-istess Victor Gusman li sostna li l-kera kellha tibda tkun dovuta minn 31 ta' Diċembru 2013 hekk kif deltronde jistipola l-ftehim fl-eventwalita' li t-turf ma jkunx ġie nstallat qabel dik id-data, f' liema ċirkostanza l-kera mbagħad tkun dovuta minn dik id-data preċedenti. Anke fl-affidavit ta' Victor Gusman, huwa jgħid li l-kirja saret għal 30 sena versu l-kera ta' €3,000 fis-sena pagabbli kull sitt xhur b' lura b' effett mill-31 ta' Diċembru 2013.

Fid-dawl ta' dan, għalhekk jirriżulta li sal-preżentata ta' din il-kawża, għadu ma tħallasx il-kera dovuta fil-31 ta' Diċembru 2013, fit-30 ta' Ġunju 2014, fil-31 ta'

Diċembru 2014; fit-30 ta' Ġunju 2015, fil-31 ta' Diċembru 2015, fit-30 ta' Ġunju 2016, fil-31 ta' Diċembru 2016, fit-30 ta' Ġunju 2017 u fil-31 ta' Diċembru 2017. L-ammont dovut għalhekk jammonta għas-somma ta' €13,500.

Il-Bord ħa konjizzjoni tal-fatt li mingħajr preġudizzju u bi buona volonta, ir-rikorrenti nomine kinu offrew li jagħtu "*a one grace would be granted in that the first payemnt due on the 31st December 2013 would become due on the 31st of December 2014*" (Dok VG 42) iżda mbagħad in vista ta' inadempjenza, fl-ittra Dok VG 43 intqal li "*qed tintalab din is-somma intiera anki peress li intom inqastu li tottemporaw ruhkom mat-termini tal-pagament proposti mis-sur Victor Gusman meta dan kien generożament offra li l-Parocca tirrinunzja għall-hlas rigward l-ewwel sena ta' kera bil-konsegwenza li dik l-offerta baqgħet qatt ma giet accettata minnkom u kwindi għandha titqies li qatt ma saret u fi kwalunkwe każ qegħda tigi definittivament rtirata.*"

Dwar imgħax, dan il-Bord iqis li hawn si tratta minn kera ta' grawnd tal-futbol biex jintuża minn klabb tal-futbol tar-raħal ta' Għajnsielem. Dan il-Bord iqis li fil-ftehim ma kien hemm xejn indikat dwar meta kellha tibda tiddekorri l-imgħax relattiva f' każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kera.

Jirriżulta li fl-ittri interpellatorji u anke fl-aħħar ittra uffiċċjali mibgħuta fil-5 ta' Jannar 2018 bin-numru 1/2018, ir-rikorrenti nomine talbu ħlas ta' mgħaxijiet skont il-liġi fuq kull skadenza b' effett mid-data ta' meta kull skadenza saret dovuta sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Bord iqis li fiċ-ċirkostanzi speċjali ta' din il-lokazzjoni, huwa għandu dejjem iżomm f' moħħu li l-għan ta' din il-lokazzjoni ma kienx wieħed kummerċjali. Dana jirriżulta minn dak li sostna l-istess Victor Gusman meta spjega bil-ġurament tiegħu li:

Fir-rigward tal-ammont tal-kumpens pattwit fil-kuntratt fl-2012 għandi ngħid ukoll li dan il-kumpens huwa biss wieħed nominali u żgur ma jirriflettix il-valur kummercjali tal-art koncessa. Il-Kurja dejjem riedet li tgħin lil entita' socjo-kulturali u sportiva bħal ma huwa klubb tal-football, imma ma tistax tittollera li d-drittijiet tagħha jigu kkalpestati u miksura bħal ma qed jidhri f' dan il-każ.

Il-Bord josserva li l-imgħax mitlub mir-rikorrenti nomine mid-data ta' kull skadenza tal-kera mhux sostenibbli fil-liġi billi dan id-debitu ta' skadenza ta' kera ma jirriżultax li hu wieħed kummerċjali skont kif irid l-artikolu 1141(1) u għalhekk japplika d-dispost tal-artikolu 1141(2) fejn f'każ ta' debiti oħra li mhumiex kummerċjali, l-imgħax jiddekorru mid-data u notifika tal-intimazzjoni b'att uffiċċjali. Għalhekk għandu jibda jiddekorri imgħax mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 47/2017 għal dak li għandu x' jaqsam mal-kera dovuta fil-31 ta' Diċembru 2013, fit-30 ta' Ġunju 2014, fil-31 ta' Diċembru 2014; fit-30 ta' Ġunju 2015, fil-31 ta' Diċembru 2015, fit-30 ta' Ġunju 2016 u fil-31 ta' Diċembru 2016, mentri għandu

jibda jiddekorri imgħax mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 1/2018 għal dak li għandu x' jaqsam mal-kera dovuta fit-30 ta' Ġunju 2017 u fil-31 ta' Diċembru 2017.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan l-Onorabbli Bord qed jiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-klabb intimat filwaqt li qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament fis-sens li qed jordna u jikkundanna lil Għajnsielem F.C. tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €13,500 rappreżentanti skadenzi ta' kera tal-grawnd tal-futbol liema kera kienet dovuta fil-31 ta' Diċembru 2013, fit-30 ta' Ġunju 2014, fil-31 ta' Diċembru 2014; fit-30 ta' Ġunju 2015, fil-31 ta' Diċembru 2015, fit-30 ta' Ġunju 2016, fil-31 ta' Diċembru 2016, fit-30 ta' Ġunju 2017 u fil-31 ta' Diċembru 2017, flimkien ma' l-imgħax bl-ogħla rata permissibbli mil-liġi mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 47/2017 għal dak li għandu x' jaqsam mal-kera dovuta fil-31 ta' Diċembru 2013, fit-30 ta' Ġunju 2014, fil-31 ta' Diċembru 2014; fit-30 ta' Ġunju 2015, fil-31 ta' Diċembru 2015, fit-30 ta' Ġunju 2016 u fil-31 ta' Diċembru 2016, u l-imgħax bl-ogħla rata permissibbli mil-liġi mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 1/2018 għal dak li għandu x' jaqsam mal-kera dovuta fit-30 ta' Ġunju 2017 u fil-31 ta' Diċembru 2017.

Jordna li l-ispejjeż kollha relattivi inklużi taż-żewġ ittri uffiċċjali bin-numru 47/2017 u 1/2018 jiġu sopportati interament mill-klabb intimat.

B' riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra li jistgħu jieħdu r-rikorrenti kontra l-istess klabb għall-ammonti oħra ta' kera sussegwenti għall-perijodu tal-31 ta' Diċembru 2017.

(ft) Dr. Simone Grech
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

23.09.2022 – Bord6.2018 – Gusman Victor noe et vs Ghajnsielem FC
1632