



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 1/2005/1

Rikors numru 1/2005

Loris Bianchi proprio kif ukoll fil-kwalita' tieghu ta' ezekutor testamentarju ta' Maria Stilon De Piro Bianchi

vs

Sliema Wanderers Football Club rapprezentat mill-President Robert Arrigo u t-tezorer Robert Dingli u s-segretarju John Bugeja.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

1. Illi l-Club intimat jikri minghand l-esponent pro et noe il-fond 21, Tower Road, Sliema, bil-kera annwali ta' hames mitt lira (Lm500) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-

Kopja Informali ta' Sentenza

quddiem fl-erbgha (4) ta' Jannar, ta' April, ta' Lulju, ta' Ottubru ta' kull sena;

2. Illi l-Club intimat naqas milli jhallas il-keras dovuta għall-iskadenzi fl-4 ta' Lulju, 2004, u fl-4 ta' Ottubru, 2004 nonostante li l-Club gie diversi drabi interpellat mir-rikorrent sabiex jagħmel dan;

Għaldaqstant ir-rikorrent pro et noe jitlob bir-rispett lil dan il-Bord jawtorizzah jirriprendi l-fond numru wiehed u ghoxrin (21), Tower Road, Sliema, u għal dan l-iskop ir-rikorrent pro et noe jitlob lill-Bord jiffissa lil-Club intimat terminu qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond taht il-provedimenti li l-Bord jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi;

Ra r-risposta tal-Club intimat Sliema Wanderers Football club:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tigi michuda stante illi ma huwiex minnu illi l-Club konvenut gie interpellat għall-hlas debitu ai termini tal-Ligi u bhala konsegwenza ma jirrizultawx l-elementi sabiex wiehed jitlob l-izgumbrament skond il-Ligi;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi u ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi l-provi migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jikkonsistu fix-xhieda tar-rikorrenti min-naha u x-xhieda ta' zewg dirigenti tal-Club minn naha l'ohra.

Jidher illi l-partijiet jaqblu fuq certi fatti bhalma huma l-ammont ta' kera pagabbli u l-iskadenza tagħha u għalhekk dan il-Bord ser jghaddi biex jelenka l-vertenza proprja bejn il-partijiet u fejn dawn ma jaqblux fil-verzjonijiet tagħhom;

Ir-rikorrenti jghid illi wara s-sena 2004, l-club intimat beda jkun tardiv fil-pagamenti tal-kera u senjament l-ewwel darba ghat-tlett xhur bil-quddiem pagabbli fl-4 ta' Lulju 2004 li ghalhom kien interpellat ihallas permezz ta' *reminder* datat 26 ta' Lulju 2004, tad-9 ta' Awissu, 27 t'Awissu u 20 ta' Settembru 2004. Ghat-tlett xhur sussegwenti pagabbli fl-4 ta' Ottubru 2004, intbaghat *reminder* iehor fit-8 t'Ottubru biex ikopri iz-zewg skadenzi izda minkejja dan l-Club baqa' moruz. Wara li kien prezentat ir-rikors in dizamina, l-Club offra hlas tal-iskadenzi kollha kif ukoll skadenzi bil-quddiem u dan permezz ta' cheuqe, izda dan kien rifjutat mis-sid rikorrenti.

Illi z-zewg dirigenti tal-club, Robert Arrigo, president, u Robert Dingli, tezorier, jichdu li huma qatt ircevw xi *reminders* jew li qatt kienu interpellati mir-rikorrenti biex ihallsu dawn l-iskadenzi; Huma jghidu illi ftit jiem wara li ircevw ir-rikors odjern tnebh li ma kienux hallsu iz-zewg skadenzi u ghalhekk minnufih offrew li jhallsu l-istess.

Ikkonsidra inoltre l-kwistjoni bejn il-partijiet hija regolata bid-dispost tal-artikolu 9(a)(1) tal-Kap 69. Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tad-9 ta' Marzu, 1994 fl-ismijiet Mary Borg et vs John Muscat**, l-istess Qorti irriteniet illi l-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas.

Huwa pacifiku illi r-rekwizit tal-interpellanza huwa *sine qua non* biex l-inkwilin ikun dikjarat moruz. Izda il-Qrati taghna dejjem irritenew illi interpellanza skritta, kif jidher car mill-ligi, mhix mehtiega. Fil-kaz in dizamina r-rikorrenti isostni li huwa ghamel diversi interpellanzi bil-miktub u kien ukoll talab ghal-kera verbalment lit-tezorier tal-Club. Issa, minkejja li mhux mehtieg li l-interpellanza tkun wahda skritta, dan il-Bord xorta wahda irid ikun konvint li jekk s-sid jghid li ghamel interpellanza skritta, biex jipprova li tali interpellanza verament saret, allura trid tingieb il-prova taghha. Dwar dan il-punt, ir-rikorrent jghid illi huwa baghat r-*reminders* fuq riferiti u li kampjun taghhom jinsab

esebit a fol 18. Izda dan hu biss kampjun in bjank li r-rikorrent jghid li jibghat debitament mimli meta jaghmel interpellanzi simili. L-intimati staqsew ghaliex ir-rikorrent m'ghandux kopja tar-*reminders* minflok kampjun in bjank biex jesebixxi. L-intimati, da parti tagghom, kienu mistoqsija dwar il-persuna li tircievi l-ittri fil-Club u wiegbu li huwa l-barman li da parti tieghu jghaddi l-istess lil min ikunu indirizzati. F'dan ir-rigward, kienet saret mistoqsija dwar min jiffirma ghall-ittri registrati (ara fol 46). Minkejja li saret din id-domanda, imkien fil-process ma jisemma li r-*reminders* tar-rikorrenti intbaghtu bil-posta registrata. Bhalma diga intqal *supra*, minkejja li mhux mehtieg li ssir interpellanza bil-miktub, jekk xhud jghid li jaghmel hekk, allura jehtieglu jipprova li verament ghamel tali talba. Ghalhekk sa issa jirrizulta li r-rikorrent seta' ghamel hames interpellanzi bil-miktub li ntbaghtu skond il-formola standard tieghu li ma zammx kopja tagghom u anqas ma baghathom bil-posta registrata.

Illi r-rikorrenti jghid ukoll illi apparti l-interpellanzi bil-miktub huwa kien ukoll talab ghal-hlas tal-kera b'mod verbali meta kellu inkontru mal-president kif ukoll mat-tezorier tal-club waqt party. Ir-rikorrenti jghid illi xi ftit jiem qabel l-elezzjoni tal-2003, ir-rikorrenti kien mistieden ta' Robert Arrigo ghal festin politiku u f'dik l-okkazzjoni l-istess Arrigo laqqghu mat-tezorier Robert Dingli. Ir-rikorrenti jghid illi kien hemmhekk li fakkar lit-tezorier li kellu skadenzi bl-ura u talbu jiehu hsieb biex jottempera ruhu. Minkejja dan, Robert Dingli jghid li dan mhux minnu u li l-uniku diskors li kien sar bejn il-partijiet dwar il-kera kien fis-sens illi kien hu (Robert Dingli) l'istess persuna li jibghat ic-cheque tal-kera u diskors simili. Fin-nota ta' sottomissjoni tieghu l-intimat jirriveva illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti hija wahda impossibbli ghaliex hu stess jghid li dan id-diskors seh fl-2003 meta l-morozita' tirreferi ghall-iskadenzi tal-4 ta' Lulju u 4 t'Ottubru tal-2004. Dan huwa punt importanti tassew u ma jistax ikun injorat minn dan il-Bord. Ir-rikorrenti jghid illi fil-laqgha li kellu ma' Robert Dingli fl-2003 ssemmev ir-*reminders* li kienu ntbaghtu (fol 34) meta dawn ir-*reminders*, jazzarda jirrimarka l-Bord, jekk intbaghtu, kienu fil-fatt mibghuta fl-2004. Di piu', jazzarda izid il-Bord, din it-talba verbali hija pjuttost inattendibbli

ghaliex kif jirrizulta mill-atti ir-rikorrent kien għamel talba għar-ripresa tal-istess fond fuq allegazzjoni ta' tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tiegħu. B'hekk, u bħala amministratur, certament li jaf li n-nuqqas ta' hlas ta' kera tista' tagħti lok għar-ripresa tal-fond u minkejja dan fakkar lil Robert Dingli biex iħallas l-iskadenzi u b'hekk jiddekadi mid-dritt tiegħu li jittanta jirriprendi l-fond de quo. Huwa pacifiku ukoll illi l-accettazzjoni tal-kera b'lura ma jipprevedikax id-dritt tas-sid li jitlob għar-ripresa tal-fond izda l-offerta u l-accettazzjoni iridu jkunu saru wara l-inizjament ta' proceduri. Fil-kawza **Helen sive Nelli Micel et vs Carmelo sive Charles Pisani - Prim'Awla Civili 14/12/04** ingħad illi: "jaqa' fuq is-sid l-obbligu li jipprova b'mod definit u tajjeb bizzejjed kemm il-fatt li jkun talab kif imiss lill-kerrej biex iħallas kera dovut, u wkoll li, minkejja tali talbiet, il-kerrej ikun baqa' inadempjenti". Fil-fehma tal-Bord, il-kaz in dizamina jirrizolvi ruhu f'wiehed ta' attendibilita' ta' wiehed mill-partijiet u dan irid isir fir-realta' ta' cirkostanzi kollha attendibbli. L-inkwilin bagħat ittra b'cheque tal-arretrati fil-25 ta' Jannar 2005 u qal li għamel hekk għaliex intebah li l-hlas tal-kera kien dovut meta ircieva ir-rikors promutur. Dan ir-rikors kien intavolat fl-4 ta' Jannar 2005 u notifikat lill-intimati fl-20 ta' Jannar 2005. L-intimati jgħidu li hargu c-cheque ftit jiem biss wara li ircevev ir-rikors li Robert Dingli jsejjahlu "notifikament tal-Qorti" biex iħallsu. Dan jirrizulta mid-dokumenti esebiti li jinkorporaw ir-riferta fuq ir-rikors promutur.

Illi fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrenti ma ipprovax b'mod konvincenti li huwa kien interpella lill-club intimat sabiex iħallas iz-zewg skadenzi tal-kera. Għal dawn il-mottivi jichad it-talba.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----