MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1/2005/3

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

vs

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

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Ottubru, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

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

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

Ghaldaqstant 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 ghal dan l-iskop ir-rikorrent pro et noe jitlob lill-Bord jiffissa lil-Clun 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 ghandha tigi michuda stante illi ma huwiex minnu illi l-Club konvenut gie interpellat ghall-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 taghha u ghalhekk dan il-Bord ser jghaddi biex

jelenka l-vertenza proprja bejn il-partijiet u fejn dawn ma jaqblux fil-verzjonijiet taghhom;

Ir-rikorrenti jghid illi wara s-sena 2004, l-club intimat beda jkun tardiv fil-pagamenti tal-kera u senjatament l-ewwel darba ghat-tlett xhur bil-quddiem pagabbli fl-4 ta’ Lulju 2004 li ghalihom 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 ircevew xi *reminders* jew li qatt kienu interpellati mir-rikorrenti biex ihallsu dawn l-iskadenzi; Huma jghidu illi ftit jiem wara li ircevew ir-rikors odjern tnebhu 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 skandenzi 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 taghhom, 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 taghhom 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 jirrileva illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti hija wahda impossibbli ghaliex hu stess jghid li dan id-diskors sehh 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 ssemmew 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 gia ghamel talba ghar-ripresa tal-istess fond fuq allegazzjoni ta’ tibdil strutturali minghjar il-kunsens tieghu. B’hekk, u bhala amministratur, certament li jaf li n-nuqqas ta’ hlas ta’ kera tista’ taghti lok ghar-ripresa tal-fond u minkejja dan fakkar lil Robert Dingli biex ihallas l-iskadenzi u b’hekk jiddekadi mid-dritt tieghu li jittanta jirriprendi l-fond de quo. Huwa pacifiku ukoll illi l-accettazzjoni tal-kera b’lura ma jippregudikax id-dritt tas-sid li jitlob ghar-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** inghad 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 ihallas 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’ tac-cirkostanzi kollha attendibbli. L-inkwilin baghat ittra b’cheque tal-arretrati fil-25 ta’ Jannar 2005 u qal li ghamel hekk ghaliex 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 jghidu li hargu c-*cheque* ftit jiem biss wara li ircevew ir-rikors li Robert Dingli jsejjahlu "notifikament tal-Qorti" biex ihallsu. 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 ihallas iz-zewg skadenzi tal-kera. Ghal dawn il-mottivi jichad it-talba.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti."

Ir-rikorrenti appella minn din is-sentenza biex jitlob r-revoka taghha. L-aggravji tieghu huma dawn:-

(i) Il-Bord ma messux, meta rinfaccjat b' zewg versjonijiet kontradittorji jaccetta l-versjoni tal-Club intimat u jirrifjuta dik tieghu;

(ii) Hu bniedem anzjan u sfortunatament id-dettal fix-xhieda tieghu li ghalih irrefera l-Bord ikkawza malintiz;

(iii) Il-fatt hu li l-Club kien kontinwament moruz fil-hlas u meta t-tezorier tieghu offra li jhallas l-arretrati wara n-notifika tal-kawza ghandu implicitament ifisser illi l-Club ma kienx qed jikkontesta l-avvizi precedenti li ntbaghtulu;

F' materja ta' adempiment kontrattwali ta' kera hu provvediment esplicitu tal-ligi illi obbligazzjoni principali tal-kerrej hu dak li jhallas il-kanoni tal-kera fit-termini miftehma jew kif stabblit mil-ligi. Ara Artikolu 1554 (b), Kodici Civili. Meta, imbaghad, dan il-kuntratt ikun qieghed fil-fazi tar-rilokazzjoni l-adempiment, jew inadempiment, tieghu mill-kerrej ghal dak li huwa hlas ta' kera trid obbjettivament tkun inkwadrata fil-parametri u skond il-kriterji dettati fl-Artikolu 9 (a) u (b) tal-Kapitolu 69. Kif drabi ohra ritenut, "il-morozita ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et sempliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-

termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni." ("**Giovanni Spiteri *et* -vs- Rev. Monsinjur Kanonku Kapitolari Dun Giorgio Cefai**", Appell, 20 ta' Mejju, 1963). Jidher minn dan fil-qafas tal-vot tal-ligi illi l-morozita ghandha kollegament strett ma' l-interpellazzjoni u n-nuqqas ta' hlas da parti tal-kerrej minn din l-interpellazzjoni. Gja din l-istess Qorti kif presjeduta kienet osservat illi "l-ligi ghalhekk ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas ta' l-osservanza ta' l-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saretx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saretx skond il-ligi, in kwantu jekk tirrizulta li din ma saretx, jew tinsab kontestata, allura ma tkunx tista' mbaghad tipproduci ebda konsegwenza". Ara "**Carmelo Briffa -vs- Vincent Buttigieg**", 2 ta' Gunju, 2003;

Dan premess, jidher li l-appellanti jorbot l-obbjezzjonijiet tieghu fil-kontestazzjoni tas-sentenza appellata fuq is-sottomissjoni illi hu baghat lil Club appellat diversi interpellazzjonijiet fil-forma ta' "*reminders standard*". Ara facsimili a fol. 18. Jigi osservat illi din is-sottomissjoni kienet diga` saret mill-appellanti quddiem il-Bord permezz ta' Nota ta' l-Osservazzjonijiet (fol. 56) u li l-Bord ma qabelx maghha ghax irritjena li l-versjoni tar-rapprezentanti tal-Club intimat li nnegaw li recevew xi "*reminders*" bhal dawk kienet preferibbli ghal dik ta' l-appellanti li jghid li baghthom;

Il-Qorti jidhrilha li ghandha tissofferma fuq dan il-punt biex tirregistra l-osservazzjonijiet segwenti estratti mill-gurisprudenza:-

(1) "Il-fatt li l-lokatur ikun baghat ittri registrati bil-posta lill-inkwilini b' talba ghall-hlas tal-kera mhux prova konkluziva illi l-interpellazzjoni tkun fil-fatt saret lill-inkwilin. Avolja jigi provat li l-ittri gew registrati u avolja jkun hemm ricevuta inizjalata mill-*postman* li turi, skond il-kors ordinarju tad-dmirijiet tieghu, li l-ittri registrati gew konsenjati lid-destinatarju taghhom dawn huma prezunzjonijiet certament qawwija, imma b' danakollu

dejjem *prima facie*, *donec probatur in contrarium* (“**Francis Vella -vs- Carmel Caruana**”, Appell, 5 ta’ Gunju 1959);

(2) F’ kull kaz ir-*reminders* iridu tabilhaqq jammontaw ghal interpellazzjoni cara u univoka li l-ligi trid biex is-sid jirrikjama lill-inkwilin ghad-dover tieghu ghall-hlas puntwali tal-kera. F’ kaz li ghandu xebh ma’ dak in diskussjoni ntqal mill-Qorti ta' l-Appell illi “rikjam li mhux necessarjament isir ufficjalment, mhux bilfors isir permezz ta’ ittra registrata, li jista’ wkoll isir verbalment, imma li trid tigi pprovata sodisfacentement u trid ukoll tkun tali li tammonta ghal sejha ghall-pagament u mhux semplici avviz jew tifkira li l-kera kien dovut. Dan kollu jinghad apparti konsiderazjonijiet ohra li jokkorru bhal jekk tirrizultax il-prova ragonevolment certa li l-ittri li ntbaghtu effettivament waslu ghand l-inkwilin” (“**Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara *et* -vs- Antonia armla minn Antonio Anastasi *nomine***”, 28 ta’ Frar, 1997);

L-importanza ta’ dawn id-decizjonijiet fil-kwadru tal-fattispeci tal-kaz prezenti hu dak li jkun manifest dan li gej:-

(1) Il-prova tal-morozita kienet taggrava fuq minn jallegaha. Dan fis-sens li r-rikorrenti kellu juri mhux biss li l-interpellazzjonijiet tieghu kienu jikkorrispondu ghad-dettami tal-ligi, mhux biss li hu spedixxa l-intimi tieghu, imma fuq kollox li dawn waslu ghand il-kerrej destinatarju. Hu dan il-piz ta’ prova u d-dizimpenn tieghu mir-rikorrenti li bih jigi regolat il-gudizju fuq il-fatt allegat;

(2) Gjaladarba l-gudikant hu fid-dmir li jiddeciedi *iuxta alligata et probata*, jekk il-provi offerti ma jwasslux biex ikun accertat il-fatt allegat wiehed ma jistenniex, imbaghad, li l-gudikant ghandu jaccetta bhala sagrosanta dik l-allegazzjoni tieghu mhux konvincevolment ipprovata;

(3) Naturalment ma setax jonqos li ma’ dan kollu l-Bord, fil-valutazzjoni tieghu, jirrifletti wkoll fuq l-allegata interpellazzjoni verbali li jinghad mir-rikorrenti li saret fl-

2003 u li, allura konsiderata d-data u z-zmien li hu jindika li fih gara dan il-fatt, jirreferixxi ghall-perijodu anterjuri ghall-iskadenzi li fuqhom hi bazata t-talba tieghu. Anke jekk ikkwalifikat mir-rikorrenti bhala malintiz ta’ bniedem anzjan, il-Bord ma setax sempliciment jinjora dik id-dikjarazzjoni;

(4) L-inferenza mbaghad li r-rikorrenti jigbed mill-fatt ta’ l-offerta tal-hlas wara n-notifika tar-rikors hi wahda ghal kollox gratuwita u bl-ebda mod ta’ l-immaginazzjoni ma tinduci biex tigi akkolta l-proposizzjoni li b’ daqshekk il-Club intimat kien qieghed implicitament qed jaccetta li kienu precedentement intbaghtulu interpellazzjonijiet.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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