MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 29/2009

**Salvatore Sammut**

**vs**

**David Agius, Peter Farrugia u Pauline Cilia f'isimhom proprju u rispettivament bhala President, Segretarju u Tezorier tas-Siggiewi Basketball Club, ghan-nom ta' l-istess club.**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi huwa jikri lill-intimati l-fond numru 72, Triq San Nikola Siggiewi, ghall-uzu bhala sede tal-Klabb Siggiewi Basketball Club, bil-kera ta' €291.17 (ekwivalenti ghal Lm125) fis-sena jithallsu fil-15 t'Awissu ta' kull sena, l-iskadenza li jmiss taghlaq fil-15 t'Awissu 2009;

Illi l-intimati naqsu ripetutamemt li jhallsu l-kera tal-fond imsemmi puntwalment skond il-ligi;

Illi inoltre l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-istess fond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi inoltre wkoll, l-istess intimati naqsu li josservaw il-kondizzjonijiet tal-kirja;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollu li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi 72, Triq San Nikola Siggiewi fi tmiem il-perjodu korrenti ta’ rilokazzjoni. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

Ra r-risposta tal-intimati:

1. Fl-ewwel lok, l-intimati jirrilevaw illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi l-kera dovuta dejjem thallset, u fil-fatt r-rikorrenti dejjem accetta l-istess kera;

3. Illi mhux minnu illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond. Fil-fatt dan il-fond inghata b’kera sabiex jintuza bhala Klabb tas-Siggiewi Basketball Club, dejjem hekk intuza tul il-perjodu kollu tal-koncessjoni, u ghadu hekk jintuza sal-gurnata tal-lum;

4. Illi l-intimati jissottomettu illi ma kissru l-ebda kundizzjoni ta’ kera, u huma dejjem ottempraw ruhhom ma’ kwalsiasi kundizzjoni tal-kera;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord sabiex jawtorizzah jirriprendi l-fond mikri lill-Club intimat u dan minhabba tlett ragunijiet. L-ewwel raguni hija wahda cara u identifikabbli mal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. It-tieni u t-tielet raguni izda huma anqas decifrabbli meta r-rikorrenti jghid illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond u naqsu josservaw il-kondizzjonijiet tal-kirja. Il-Bord opportunament jirrimarka illi ghalkemm il-formalita' zejda fi proceduri gudizzjarji hija haga tal-passat, b'dana ma jfissirx li sid rikorrenti jista', kif jigri ta' spiss, jadixxi lil Bord b'kawzali daqshekk vagi u jistrieh fuq id-dicitura li behsiebu jipprova l-ilment tieghu fit-trattazzjoni tal-kawza. Wara kollox l-inkwilin intimat ghandu dritt jkun jaf x'inhuma l-ilmenti mirati lejh ghar-ripreza tal-fond sabiex ikun jista' jressaq difiza xierqa. Sahansitra l-Formula B fl-iskeda tal-Kap 69 tirrikjedi li s-sid ghandu jaghti r-ragunijiet tieghu ghaliex qed jitlob ir-ripreza ta' fond u ghalhekk l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex sid rikorrenti ghandu jhalli r-ragunijiet tieghu misturi bl-intendiment li jipprova n-nuqqas waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Il-Bord ghalhekk jawgura li jara allontanament minn din l-abbitudini f'kawzi futuri;

L-ewwel ilment tar-rikorrenti hu li l-Club intimat naqas ripeturament jhallas l-kera tal-fond puntwalment skond il-ligi. Kif ritenut fil-gurisprudenza kopjuza in materja: " *huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)*" - **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t'Ottubru, 2004. Kif jemergi mix-xhieda tar-rikorrenti, l-Club intimat ghandu storja twila ta' hlas tardiv, pero', dak li hu rilevanti ghar-rizoluzzjoni tal-kaz in dizamina mhix l-allegata abbitudini ta' hlas tardiv izda n-nuqqas ta' hlas tal-kera fi zmien hmistax-il jum mill-interpellazzjoni dwar l-ahhar zewg skadenzi;

Fl-avvidavit tieghu r-rikorrenti jispjega x'wassal ghal dawn il-proceduri. Il-kera ta' dan il-fond huwa dovut fil-15 t'Awissu ta' kull sena. Wara diversi snin ta' hlas impuntwali, r-rikorrenti interpella lill-club intimat permezz ta' ittra ufficcjali tal-20 t'Awissu 2007 sabiex ihallas l-ammont ta' 675 liri Malti rapprezentanti Lm50 bilanc tal-kera ghall-perjodu 15 t'Awissu 2002 sal-14 t'Awissu 2003 u s-somma ta' Lm625 rapprezentanti hames skadenzi kera bejn il-15 t'Awissu 2003 u l-14 t'Awissu 2008 (ara dokument a fol 22 tal-process). Din l-ittra kienet segwita b'ittra ohra mill-avukat tar-rikorrenti datata 2 ta' Marzu 2008 (dok a fol 26) kif ukoll tal-21 ta' Mejju 2008 (dok a fol 27) u dan ghaliex l-Club kerrej baqa' inadempjenti. Wara dawn l-interpellanzi, l-Club intimat hallas somma akkont tal-ammont dovut u halla bilanc pendenti fl-ammont ta' Lm75.14 izda r-rikorrenti kien accetta l-hlas minghajr pregudizzju ghad dritt ta' zgumbrament (ara ittra 1 ta' Lulju 2008 a fol 29). Ir-rikorrenti jghid ukoll illi apparti dan, hija dovuta ukoll l-kera mill-15 t'Awissu 2008 sal-14 t'Awissu 2009 izda ma jghidx jekk interpellax lill-intimati dwar l-istess. Il-fattur determinanti huwa li l-club intimat ma hallasx puntwalment kif interpellat ghall-iskadenzi tal-kera bejn il-15 t'Awissu 2003 sal-14 t'Awissu 2008.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat jghid illi t-talba ghall-hlas ghandha tkun bil-miktub izda din it-tezi ma ssib ebda sostenn fit-test tal-ligi u l-gurisprudenza ghaliex huwa pacifiku illi l-interpellanza mhix mehtiega li ssir in iskritt – ara per ezemplari l-kawza **Mary Borg et vs John Muscat (**App Civ 9 ta' Marzu 1994). Opportunement, izda, ghandhom ikunu osservati l-principji kollha regolanti kwistjonijiet ta' morozita' kif emergenti mill-gurisprudenza, jigifieri li jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi "*l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrix li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'materja ta' morozita'* [ghaliex] *biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta'*

*tac-cirkostanzi kollha attendibbli*". Ir-rikorrenti jghid illi jaf li l-intimat ircieva z-zewg ittri registrati dwar iz-zewg skadenzi mertu tal-kawza u l-intimat ma jinnegax minkejja li kellu kull opportunita jaghmel dan jekk fil-verita' ma kienx ircieva dawk l-interpellanzi. L-intimat gia kellu indikazzjoni cara illi s-sid ma kienx ser jittollera aktar dewmien u dan bi kliem car f'korrispondenza iskritta li kien ser jibda proceduri ghar-ripreza tal-fond f'kaz li l-kera tibqa' ma ithallasx;

Il-president tal-club iddikjara quddiem dan il-Bord li ma kellu l-ebda rizerva dwar l-ammonti ta' kera dovuta kif mitluba mir-rikorrenti u dwar id-dokumentazjoni minnu mressqa. Dak li ta lok ghall-impntwalita' fil-hlas tal-kera huwa il-qaghda finanzjarja tal-club ghaliex bhal kull club iehor ghandu d-diffikultajiet finanzjarji tieghu. L-inrojtu tal-club huwa derivanti mill-bejgh li jsir fil-bar li huwa gestit minn terzi: "jekk ma jkollniex flus minghand il-barman ma jkollniex flus ghall-kera" (fol 35). Jemergi illi l-barman jiddeciedi hu il-frekwenza li biha jiftah il-club hlief meta jkun avzat li ser ikun hemm laqgha tal-kumitat. Ic-cavetta tal-bar hija biss f'idejn il-barman. Filwaqt illi l-president tal-club jikkonferma li ircieva kull intimazzjoni allegata mir-rikorrenti, s-segretarju tal-Club xehed illi anqas biss jaf li kien hemm dawn l-interpellanzi ghall-hlas tant biss li jaf li hemm sena kera dovuta in arretrat. Huwa evidenti ghalhekk illi r-raguni tal-morozita' tinsab fil-qaghda finanzjarja tal-club inkwilin li fl-introjti tieghu huwa unikament dipendenti mill-qliegh generat mill-bar fi hdanu li huwa gestit minn terzi. Fi kliem iehor, jekk il-bar ma jaghmilx qliegh allura ma jkunx hemm fondi sabiex tithallas il-kera, oltre, kif spjegat ukoll lill-Bord l-fattli l-bar irid jaghmel tajjeb ukoll ghall-hlas tad-kontijiet tad-dawl u ilma. Il-Club ma ghandu l-ebda irbit mal-barman dwar il-frekwenza li bih jiddeciedi jiftah, izda apparentement, l-importanti hu li jkun prezenti biex jiftah meta jkun hemm laqgha tal-kumitat;

Fil-fehma tla-Bord, din mhix raguni ghaliex l-club jista' b'xi mod remot ikun gustifikat fl-inademjenza tieghu la darba sid il-fond mhux parti minn dan l-arrangament mal-barman

tal-club u ghalhekk dan il-Bord ser jghaddi biex jilqa' t-talba tar-rikorrenti fuq din l-ewwel kawzali;

Ir-rikorrenti jilmenta ukoll illi l-club intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond, prezumbilment minghajr il-kunsens tas-sid, u naqas inoltre milli josserva l-kondizzjoni tal-kirja. Dwar dan, is-sid rikorrenti xehed per via ta' affidavit illi: "Irrid nghid ukoll li l-intimati ilhom zmien ma juzawx il-post ghall-iskop li kont krejtulhom. Meta kelli ninnotifikahom bl-ittra ufficcjali, il-marixxall kien mar hafna drabi fil-post li nikrilhom jien, pero kien isibhom dejjem maghluqin. Jien wkoll qatt ma rajthom mitfuhin kull meta ghaddejt minn hemm, ghalkemm irrid nghid li ili zmien ma nghix permanenti fis-Siggiewi. Il-girien qaluli li gie li raw xi zaghzagh hergin mill-post fis-sieghat bikrin ta' filghodu, u li dan il-post m'ghandux jintuza bhala klabb". Oltre dan, ir-rikorrenti esebixxa ritratt li juru l-faccata tal-club fi Frar tal-1982 b'tabella sovrastanti ll-biex li tghid: SIGGIEWI BASKETBALL Club FD 1975 u ritratti aktar ricenti li juri li din it-tabbella illum m'ghadhiex hemm u minflokha hemm tabella bi grafika ta' ballun u xibka tal-isport tal-basketball bil-kliem LE PUB - Siggiewi Basketball Club FD 1975;

Illi r-rikorrenti ma elaborax aktar minn hekk dwar l-ilment tieghu. Jekk b'dan ried juri li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond billi possibiliment l-club issa sar restaurant jew pub, dan hu destinat li jfalli minghajr prova aktar konklussiva;

Dwar l-inosservanza tal-kondizzjonijiet tal-kirja, r-rikrorenti ma ressaq ebda prova u dan ma jsib ebda sostenn minn dan il-Bord;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-morozita' mhix gustifikata fil-hlas tal-kera filwaqt illi jichad l-istess bazata fuq il-kawzali ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond u inosservanza tal-kondizzjonijiet lokatizji.

Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond wara tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

**< Sentenza Finali >**

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