MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2012

Appell Civili Numru. 212/2008/1

Avviz Numru: 212/2008 SM

Noel Demanuele ghan-nom u in rapprezentanza ta' Gzira United Football Club

vs

Simon Pace (ID 64969M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fil-15 ta' Frar 2011 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"Il-Qorti,

Rat ir-rikors fuq indikat datat it-12 ta' Mejju 2008, li permezz tieghu r-rikorrenti nomine sejjah lill-intimat

quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas l-arretrati ta' kera tal-bottegin fil-fond uzat bhala Club House u Nursery tal-Gzira United Football Club f'Manuel Island Gzira, fl-ammont ta' sitt elef tmien mija u erba' ewro u ghaxar centezmi, (€6804.10), ghall-perjodu mill-1 ta' Settembru tas-sena 2005 sat-30 ta' April tas-sena 2008;

2. Illi jirrifondi lir-rikorrenti s-somma ta' elf erba' mija u wiehed u sebghin ewro, disa' u sebghin centezmu, (€1471.79), ghas-servizz tad-dawl kif ukoll is-somma ta' hamsin ewro u erbgha u disghin centezmu, (€50.94);

3. Illi l-qorti tiddikjara t-terminazzjoni tal-kirja u konsegwenzjalment l-izgumbrament tieghu mill-fond uzat bhala Club House u Nursery tal-Gzira United Football Club f'Manuel Island Gzira stante li naqas li jhallas il-kera dovuta, kif ukoll abbanduna il-gestjoni tal-bottegin ta' l-istess fond billi qed izomm il-fond maghluq ghal hafna xhur;

4. Bl-isepjjez tal-prezenti u tal-ittra ufficjali datata 10 ta' Dicembru tas-sena 2007, inkluz l-imghax skont il-ligi mid-data tal-istess ittra sad-data tal-pagament effettiv ingunt in subizzjoni;

Rat ir-risposta tal-intimat datata d-9 ta' Ottubru, 2008, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, l-intimat jirrileva illi huwa m'gahndu ebda relazzjoni legali u guridika mar-rikorrent Jonathan Vidal, u dan peress li l-bottegin minnu gestit, mertu ta' din il-kawza, inkera lilu mill-'Gzira United Football Club', li jgawdi personalita' legali u guridika distinta mir-rikorrent ai termini tal-Kapitoli 16 u 249 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi in linea preliminari wkoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jirrileva li din il-qorti m'ghandhiex il-kompetenza sabiex tisma' u tiddeciedi dwar it-tielet talba

tar-rikorrent immarkata bl-ittra (c) fir-rikors promotur, u dan ai termini ta' l-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Artikolu 3 ta' l-Att XXXI tas-sena 2002, fis-sehh fis-16 ta' Dicembru 2003;

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jirrileva illi fir-rigward tat-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fil-konfront tal-intimat, ir-rikorrent ghandu qabel xejn jaghti prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

4. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti mmarkati bl-ittra 'a' u 'b' rispettivament fir-rikors promoter ghandhom jigu michuda in kwantu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress li ebda ammonti ma huma dovuti mill-intimat, kif ser jigi debitament pruvat waqt is-smigh ta' dan ir-rikors;

5. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghat-tieni eccezzjoni preliminari, it-tielet talba tar-rikorrent immarkata bl-ittra 'c' fir-rikors promotur ghandha tigi michuda in kwantu hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dana peress li ebda arretrati ta' kera ma huma dovuti mill-intimat, u kif ukoll ma huwiex minnu illi l-intimat abbanduna l-gestjoni tal-bottegin, izda l-bottegin in kwistjoni inghalaq u baqa' jinzamm maghluq fuq ordni tal-Pulizija, u dan ghal ragunijiet unikament attribbwibbli lil 'Gzira United Football Club';

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

7. Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrent;

Rat ir-rikors datat 1 ta' Dicembru, 2008, fejn intalbet korrezzjoni fl-okkju;

Rat id-digriet taghha datat il-5 ta' Dicembru, 2008, fejn wara li rat l-artikolu 175 (1) tal-Kap 12 laqghet it-talba u ordnat is-sostituzzjoni mitluba kif issa riflessa fl-okkju odjern;

Rat il-verbal tar-rapprezentant legali tal-intimat datat il-25 ta' Frar, 2009, li permezz tieghu irtira l-ewwel (1) eccezzjoni minnu intavolata;

Rat il-verbal tar-rapprezentant legali tar-rikorrenti nomine datat it-28 t'April 2009, li permezz tieghu irtira t-tielet (3) talba minnu ppostulata;

Semghet il-provi prodotti;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament tiehu l-opportunita' tissottolinea li peress li t-tielet (3) talba tar-rikorrenti nomine giet liberament minnu irtirata kif indikat qabel, it-tieni (2) u l-hames (5) eccezzjonijiet sollevati fir-rigward mill-intimat gew ridotti superfluwi u minghajr effett, u konsegwentement qed jigi dikjarat li din il-qorti mhix qed tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom;

Illi ghalhekk din il-vertenza hi issa finalment limitata ghall-ewwel zewg (2) talbiet sottomessi mir-rikorrenti nomine u ghar-risposti relattivi tal-intimat – senjatament ghat-tielet (3) u r-raba' (4) eccezzjonijiet minnu sollevati fir-risposta tieghu;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

1. Illi l-"club" tal-"football" in dizamina ilu jmexxi l-fond adjacenti l-"ground" tal-"football" maghruf bhala "Nicholl's Ground" f'"Manoel Island" limiti tal-Gzira ghal dawn l-ahhar ghoxrin (20) sena circa;

2. Illi l-bottegin meritu tal-kawza odjerna kien jitmexxa minn missier l-intimat li kien ukoll kemm, ihallas il-kirja tal-fond de quo, kif ukoll, ihallas il-kontijiet relattivi ghall-konsum tal-elettriku u ilma;

3. Illi meta miet il-gestur originali il-fond ghadda f'idejn l-intimat li jigi ibnu;

4. Illi tul il-gestjoni tal-intimat dan embarka fuq alterazzjonijiet strutturali tal-fond, li pero' saru minghajr id-debita awtorizzazzjoni tal-kumitat proprjetarju tal-istess, u fosthom hemm inkluz is-segwenti:

i. Eghluq tal-access li kien hemm mill-bottegin ghall-kamra tal-Kumitat;

ii. Infetah bieb estern li kkostringa lill-membri tal-Kumitat jghaddu minn barra biex jaccedu l-kamra tal-Kumitat ghall-laqghat taghhom;

iii. Inbniet kcina f'zona originarjament rizervata ghall-membri tal-"club";

iv. Ingombra s-sala tal-"club" b' "billiard" bil-konsegwenza li din ma setghetx tintuza ghall-htigijiet tal-"club";

5. Illi meta ddahhlet it-Taxxa tal-Valur Mizjud fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-intimat beda regolarment jaqta' dan l-ammont minn dak relattiv tal-kirja involuta;

6. Illi meta l-Kumitat tal-"club" de quo rrifjuta dan l-agir irresponsabbli tal-intimat, dan tal-ahhar veda jiddepozita l-kera l-qorti;

7. Illi fost mizuri ohra mehudin mill-intimat hemm is-segwenti:

i. Ghalaq il-provvista tal-ilma;

ii. Ghalaq il-bottegin de quo permanentement;

iii. Irrifjuta li jghaddi c-cwievet talistess fond lis-sid tieghu skont il-ligi;

iv. Irrifjuta, anke wara li kien inghata l-opportunita' gudizzjarja ghal dan, li jilhaq xi forma ta' ftehim;

8. Illi l-ammonti kif mitluba fir-rikors promoter ghadhom ma gewx saldati u konsegwentement il-"club" de quo ma kellu l-ebda alternattiva hlief li jipprosegwixxi bil-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi l-verzjoni tal-intimat tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi l-intimat isostni li ilu jiggestixxi l-bottegin in dizamina ghal dawn l-ahhar sittax-il sena (16);

2. Illi fiz-zmien, il-kera originali kienet tizdied proporzjonalment;

3. Illi jsostni wkoll li l-manutenzjoni tal-fond de quo kien jiehu hsiebha l-istess intimat volontarjament;

4. Illi wara li kien hemm xi dizgwid bejn l-intimat u l-"club", l-intimat ghazel li jzomm il-bottegin maghluq;

5. Illi effettivament irrizulta wkoll li l-intimat kien qed jiggestixxi l-imsemmi bottegin minghajr il-permessi u licenzji necessarji fejn l-intimat kien ukoll imressaq il-qorti biex iwiegeb ghal dan l-istat ta' fatt;

6. Illi c-cavetta tal-bottegin ghadha fil-pussess tal-istess intimat;

7. Illi l-intimat jaf li ghad hemm xi pendenzi rigward il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li ghalihom hu ghadu responsabbli, (ara fol 35);

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-fond in dizamina huwa f'idejn il-"club" de quo biss b'mera tolleranza stante li l-area fejn hu sitwat dan il-fond tinsab f'idejn terzi b'titolu ta' enfitewsi;

Ikkunsidrat:

Illi tenut l-analisi sintetiku fuq riprodott jirrizulta s-segwenti:

1. Illi fil-perjodu in dizamina l-"club" de quo kien jokkupa b'mera tolleranza l-fond de quo;

2. Illi fil-gestjoni tal-istess fond il-"club" legittimament kera l-istess fond lill-intimat;

3. Illi l-intimat hu moruz fil-kirja tieghu;

4. Illi l-istess intimat kellu wkoll irresponsabbilita` li jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma ikkonsmati fil-fond de quo, f'liema kontijiet jirrizulta wkoll li waqa' fil-morozita`;

5. Illi l-ammonti kif komplessivament indikati mir-rikorrenti nomine ma gewx konstatati mill-intimat;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi r-rimanenti eccezzjonijiet sollevati mill-intimat, (senjatament it-tielet (3) u r-raba' risposti tieghu), takkolji t-talbiet kollha rimanenti tar-rikorrenti nomine, (senjatament l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet), u konsegwentement:

1. Tiddikjara lill-intimat Simon Pace moruz fil-konfront tar-rikorrenti nomine ghall-arretrati tal-kera tal-bottegin de quo kif indikat fir-rikors promotur u ghall-arretrati rigwardanti l-kont ghas-servizz ta' dawl u ghas-somma hemm ukoll indikata, komplessivament ammonanti ghal tmint elef, tliet mija u sitta u ghoxrin ewro u tlieta u tmenin centezmu, (€8,362.83);

2. Tikkundanna lill-intimat Simon Pace biex ihallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti nomine Noel Demanuele ghan-nom u in rapprezentanza ta' Gzira United Football Club;

3. Bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur kontra l-istess intimat fuq indikat."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat Simon Pace datat 7 ta' Marzu 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji

minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellat.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-11 ta' Ottubru 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Noel Demanuele ID 384653 M) datata 5 ta' Settembru 2011 a fol 19 tal-process fejn sostna ghar-ragunjiet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra konvenut appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-11 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Tonio Cachia ghall-appellanti Simon Pace prezenti, li tratta l-kawza. L-appellant u d-difensur taghha msejhin diversi drabi ma dehrux. L-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta' Marzu 2012. Aktar tard deher Dr. Ian Micallef li ha konjizzjoni ta' dan il-verbal.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 15 ta' Frar 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji tal-appellant huma (a) li la darba l-Club appelat kien jokkupa l-istess fond b'titolu ta' mera tolleranza huwa ma setax jikri l-ambjenti mertu tal-kawza odjerna lill-appellant u allura l-ebda ammont ma huwa dovut; (b) li fond inghalaq mill-Pulizija fi Frar 2007 u allura minn dak in-nhar l-istess appellant ma' jistax jigi ritenut ihallas kera u ghalhekk mill-ammont ta' sorte mitlub irid jitnaqqas l-ammont ta' €3,189 ghall-perjodu bejn Frar 2007 u April 2008 ghaliex l-appellant ma setghax jopera izjed minn dawn l-ambjenti; (c) l-ammont ta' konsum ta'

dawl u ilma li l-Club appellat qed jippretendi minghand l-appellant ma giex ippruvat; (d) dwar l-ammont ta €50.94 bhala kont tat-telefon dan jidher li huwa intestat fuq Mary Pace u ma jidhirx li l-appellat hallas l-istess ammonti ghan-nom ta’ Mary Pace jew l-appellant.

Illi dwar l-ewwel aggravju dan ma huwiex fondat ghaliex fl-ewwel lok l-istess appellant dejjem ammetta li huwa kien jikri l-istess fond minghand il-Club appellat u kien ihallas il-kera lilu, kif jidher ukoll mix-xhieda tieghu moghtija quddiem l-Ewwel Qorti. Dwar is-sentenza citata **“Economicard Worldwide Ltd. vs Profs, Joseph M. Ganado”** (P.A. (JA) – 28 ta’ Frar 2011) dak hemm ritenut ma ghandu l-ebda relevanza ghall mertu odjern, peress li dik il-kawza titratta dwar kawza ta’ spoll u l-pussess hemm rikjest. F’din il-kawza ma hemm l-ebda dubju li l-Club appellat kien jokkupa l-istess fond de quo b’titolu ta’ mera tolleranza, u hekk ghadu jokkupa l-istess fond, u ma hemm ebda ostaklu dment li l-pussess tal-istess ambjenti jibqghu f’idejn l-istess Club appellat li l-istess jigu mikrija lill-terzi kif fil-fatt sar ghall diversi snin, uhud minnhom mertu ta’ din il-kawza. B’hekk l-ewwel aggravju qed jigi respint.

Illi dwar it-tieni aggravju, minkejja dak li jghid l-intimat u li harget ittra datata 8 ta’ Frar 2007 fejn gie informat mill-Pulizija li l-fond ma kienx ghadu licenzjat, ma jidhirx li l-istess fond ma baqax jigi gestit mill-istess appellant, li fil-fatt zamm ic-cwievet tieghu u zamm sussegwentement il-fond maghluq minghajr ma ghadda l-pussess tieghu lill Club appellat, li kien talbu jirritorna l-fond lilu. L-ittra mill-Pulizija hija ndirizzata lil Club, u ghalkemm l-intimat kellu xi akkuzi l-Qorti, dan gie lliberat minnhom fejn jirrigwarda l-istess fond; jidher li l-pulizija sussegwentement hargu ordni sabiex il-fond jinghalaq, izda ma jirrizultax jekk din gietx esegwita, u kull ma jirrizulta huwa li l-fond inzamm maghluq mill-istess appellant, li wkoll kompla jzomm ic-cwievet tal-ambjenti li kienu mikrija lilu, u dan gie ritenut mill-istess appellanti u allura din il-Qorti thoss li fic-cirkostanzi tal-kaz dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Illi dwar it-tielet aggravju jinghad li jirrizulta mill-provi li ftehim bejn il-partijiet kien li l-appellant ihallas il-kera u konsum tas-servizz ta' dawl u ilma utilizzat minnu fl-istess fond u l-intimat fix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti jammetti li meta ghalaq il-fond kien hemm kontijiet pendenti li ma hallasx u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar il-kont tat-telefon ghalkemm intestat fuq omm l-appellant Mary Pace, dan jidher li gie utilizzat mill-appellant fl-istes fond, u ghalhekk tali ammont huwa dovut minnu, u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi respint.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-Club appellat datata 5 ta' Settembru 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Simon Pace fir-rikors tal-appell tieghu datat 7 ta' Marzu 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) datata 15 ta' Frar 2011 fil-kawza fl-ismijiet premessi "Noel Demanuele nomine vs Simon Pace" (Rikors Numru 212/2008/SM) u dan ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Simon Pace.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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