BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 110/2006

Paul u Therese maghrufa bhala Tessie konjugi Abdilla bil-karti ta' l-identita' numri 50024(M) u 0275035(M) rispettivament

vs

In-Nutar Dr. Carmel Martinelli, Godfrey Borg u Alfred Cauchi fil-kwalita' taghhom ta' President, Segretarju u Tezorier rispettivament tas-St. Andrew's Football Club ta' Hal-Luqa.

Illum, 14 ta' Lulju 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

Illi huma jikru lil Club intimat il-fond maghruf bl-isem ta' St. Andrew's Football Club, gewwa New Street, f'Hal-Luqa u dan bil-kera ta' mija u ghoxrin liri Maltin (Lm120) fis-sena bil-quddiem, pagabbli kull l-ewwel ta' Awissu, l-ahhar skadenza f'Awissu, 2006;

Illi fl-1988 kien sar ftehim bejn is-sid u d-dirigenti tal-Club intimat sabiex l-istess Club intimat 'jibni sala fuq l-arja tal-bejt tal-fond fuq imsemmi' (DOK A). Illi effettivament, il-Club intimat bena izjed minn dak miftiehem u di fatti l-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz ta' sentenza taghha datata 16 t'Ottubru, 2006 fl-ismijiet Paul Abdilla et vs. In-Nutar Dr. Carmel Martinelli et. (Cit. Nru. 755/2002) iddikjarat illi 'saru xogholijiet lil hinn minn dak miftiehem fl-iskrittura msemmija ta' l-1988' (DOK B). Din is-sentenza ma gietx appellata.

Illi bix-xogholijiet li saru mill-Club intimat, u li skond il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienu 'lil hinn minn dak miftiehem fl-iskrittura msemmija ta' l-1988' gie li l-Club intimat ma esegwiex il-kondizzjonijiet tal-kirja. Apparti dan, bl-istess xogholijiet, l-Club intimat gie li ghamel hsara hafna fil-fond u dan kif jista jigi ippruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorrizahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-ligi u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-Club intimat mill-istess fond u dan fi zmien qasir u perentorju skond kif jidhirlu xieraq l-istess Bord.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

> Illi t-talba tal-imsemmija rikorrenti konjugi Abdilla ghandha tigi michuda bl-ispejjes ghas-segwenti motivi:-
>
> 1. Illi fl-ewwel lok jinghad illi kwalunkwe xogholijiet li saru fil-fond lil hinn minn dak miftiehem fl-imsemmija skrittura saru kollha bil-kunsens tas-sid li sahansitra kien jkun prezenti waqt l-ezekuzzjoni ta' tali xogholijiet u dan kif ser jigi ampjament ippruvat;
>
> 2. Illi x-xogholijiet ezegwiti fil-fond inkwistjoni kienu necessarji u utili ghat-tgawdija tal-fond mikri lill-esponenti bhala kazin tal-football;
>
> 3. Illi fi kwalunkwe kaz ix-xogholijiet li saru kienu parzjali u jistghu jerghu jitregghu lura;
>
> 4. Illi mhuwiex minnu illi x-xogholijiet ezegwiti mill-esponenti ghamlu hsara lill-proprjeta' inkwistjoni izda ghal kuntrarju sar ammeljorament fil-fond.
>
> 5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fl-24 ta' Lulju 2012, ir-rikorrenti pprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fl-24 ta' Settembru 2012, l-intimati pprezentaw in-nota responsiva taghhom;

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tar-rikorrenti fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2015 quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa tal-fond mertu tal-kawza u konsegwentament l-izgumbrament tal-Kazin intimat ghaliex skond ir-rikorrenti "saru xogholijiet lil hinn minn dak miftiehem fl-iskrittura imsemmija ta' l-1998", dan kif kien diga dikjarat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-istess ismijiet Citazzjoni numru: 755/2002, u ghalhekk gie li ma esegwix il-kundizzjonijiet tal-kirja u ghax ghamel hsara hafna fil-fond. Illi l-intimati jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jaghti diversi ragunijiet biex isostni din l-eccezzjoni.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-Kazin intimat bena sala fuq l-arja tal-bejt tal-Kazin u dan skond il-ftehim li kellu, izda wkoll li bena xi strutturi ohrajn u in partikolari tarag fil-bitha u l-kamra ta' fuq il-bejt. Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-Kazin intimat ma ezegwix il-kundizzjonijiet tal-kirja ghaliex is-sala msemmija fil-ftehim tal-kirja fil-fatt inbniet.

Fir-rigward tat-tieni kawzali u cioe' li l-kazin intimat ghamel hsara hafna fil-fond, ma ngabu ebda provi mir-rikorrenti sakemm r-rikorrenti ma humiex jirreferu ghat-tibdil strutturali taht il-kappa ta' hsara. Jekk dan huwa l-kaz, ir-rikorrenti ma gabux bizzejjed provi kif tehtieg il-ligi sabiex jirnexxu f'din il-kawzali. Il-fatt illi fil-bitha nbena tarag ma jammontax ghall-hsara hafna fil-fond u l-alterazzjonijiet l-ohra minimi li ssemmew fir-rapport tal-Perit Mario Cassar ma jammontawx ghal dik il-hsara li tirrikjedi l-ligi biex sid ikun jista' b'success jirriprendi l-pussess ta' fond lokat. Apparti li x-xogholijiet li saru, fil-fehma tal-Bord ma jammontawx ghall-hsara.

Illi l-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' permess tal-MEPA sabiex il-Kazin intimat jaghmel ix-xoghlijiet esegwiti minnu ma tammontax ghall-hsara hafna fil-fond. Dan qed jinghad ukoll fid-dawl tar-rapport tal-Perit Ludovico Micallef[1], liema rapport jispjega li s-sala proprja li nbniet ma hiex kontra l-ligi sanitarja minhabba li hija binja ta' inqas minn erbghin pied u l-ligi sanitarja f'dak il-kaz ma tirrikjedix illi jkun hemm bitha fuq in-naha ta' wara ta' tali binja.

L-unika tibdil li jehtieg li jsir sabiex l-estensjoni li saret tkun konformi mal-ligi sanitarja hu li jitnehha it-tarag mill-bitha. Illi l-istess Perit jiddikjara wkoll illi dan it-tibdil strutturali ma jaqax taht xoghol li ma hux reversibbli. In oltre ma tistax tittiehed azzjoni ta' infurzar min-naha tal-MEPA minhabba illi x-xogholijiet saru qabel l-1992.

Illi l-Perit Mario Cassar[2] u l-Perit Valerio Schembri[3] jghidu li mit-tfittxijiet li ghamlu jirrizulta li ma hemm l-ebda permess fuq il-fond in kwistjoni. Ghalhekk dan ifisser ukoll illi anke l-fond originali li gie

---

[1] A folio 121 et seq tal-process.
[2] Ara r-rapport peritali a folio 38 tal-process.
[3] Ara d-dikjarazzjoni tieghu a folio 60 u 62.

mikri lill-Kazin intimat ma kienx mibni b'permess mill-awtorita' kompetenti fiz-zmien li nbena u cioe' l-awtorita' ossija Bord li minnu kienu johorgu l-permessi tal-bini precedentament, u li kien il-predecessur tal-MEPA.

Illi huwa ben rassodat fil-gurisprudenza taghna, li mhux kull tibdil strutturali jammonta ghal raguni valida sabiex sid jirriprendi l-pussess ta' fond lokat. Huwa ormai accettat illi l-inkwilin jista' jaghmel dak it-tibdil fil-fond lilu lokat illi jippermettilu tgawdija shiha tal-istess fond u dan sakemm it-tibdil ikun parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ikunu utli ghat-tgawdija tal-fond, ma jippregudikax lill-istess proprjeta' u li jkunu riversibbli.

Illi, skond ir-rapport ta' l-istess Perit Micallef, fil-kaz odjern ix-xoghlijiet li saru huma ukoll sanzjonabbli u ghalhekk ma hemmx pregudizzju lis-sid u lanqas lill-proprjeta'.

Illi, ghaldaqstant fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw dak reklamat minnhom fir-rikors promotur.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur