

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 110/2006

**Paul u Therese magħrufa bħala Tessie konjuġi Abdilla bil-karti ta' l-
identità numri 50024(M) u 0275034(M) rispettivament
(appellanti)**

Vs

**In-Nutar Dr. Carmel Martinelli, Godfrey Borg u Alfred Cauchi fil-kwalità
tagħhom ta' President, Segretarju u Teżorier rispettivament tas-St.
Andrew's Football Club ta' Ħal-Luqa
(appellati)**

22 ta' Settembru, 2017.

1. Permezz ta' rikors¹ preżentat fid-29 ta' Dicembru 2006 fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti ppremettew illi huma jikru lill-Club intimat l-fond magħruf bl-isem St. Andrew's Football Club ġewwa New Street f'Ħal Luqa bil-kera ta' mija u għoxrin liri Maltin (Lm120) fis-sena bil-quddiem, pagabbli kull l-ewwel ta' Awissu, l-aħħar skadenza f' Awissu 2006. Fl-1988 kien sar ftehim² bejn isid u d-dirigenti tal-Klabb sabiex l-istess Klabb jibni sala fuq l-arja tal-bejt tal-imsemmi fond iżda l-Klabb intimat bena aktar minn dak miftiehem kif konfermat wara kawża bejn il-partijiet b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Ottubru 2006³ li saret ġudikat. Bix-xogħlijiet li saru mill-Klabb intimat oltré dak miftiehem, l-Klabb ma ezegwiex il-kondizzjonijiet tal-kirja u għamel ħafna ħsara fil-fond. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lill-Bord jawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-fond u jordna l-iżgumbrament tal-Klabb intimat.
2. Permezz ta' risposta⁴ ppreżentata fis-17 ta' Jannar 2007, l-intimati wiegħbu li t-talba tal-konjuġi Abdilla għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż in kwantu: (i) kwalunkwe xogħlijiet li saru fil-fond lil hinn minn dak miftiehem fl-imsemmija skrittura saru kollha bil-kunsens tas-sid li kien preżenti waqt l-eżekuzzjoni tax-

¹ Fol. 1

² Fol. 3

³ Fol. 6

⁴ Fol. 10

xogħlijiet; (ii) ix-xogħlijiet eżegwiti kienu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond mikri bħala każin tal-*football*; (iii) l-imsemmija xogħlijiet kienu parzjali u jistgħu jitreggġgħu lura; (iv) mhuwiex minnu li x-xogħlijiet eżegwiti għamli ħsara lill-proprietà in kwistjoni iżda għal kuntrarju sar ammeljorament fil-fond.

3. Permezz ta' sentenza datata 14 ta' Lulju 2016,⁵ il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.
4. Illi minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. L-aggravji huma:-
 - i. il-konklużjoni tal-Bord dwar l-ewwel kawżali tal-appellanti għar-ripreża tal-fond, senjatement in-nuqqas ta' aderenza mal-kondizzjonijiet tal-kirja, hija manifestament żbaljata; u
 - ii. il-konklużjonijiet tal-Bord dwar it-tieni kawżali tal-appellanti għar-ripreża tal-fond, ossija l-allegata ħafna ħsara kkawżata mill-Klabb intimat, hija żbaljata.
5. Illi permezz ta' risposta datata 20 ta' Dicembru 2016, l-intimati appellati wiegħbu li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi konfermata.

Ikkunsidrat:

6. Mill-atti jirrizulta:

- Fil-fond oġġett tal-kawża hemm il-klabb tal-futbol ta' Luqa Saint Andrews u ilu għand ir-rikorrenti mill-1954.⁶
- Qabel ir-rikorrent emigra l-Awstralja kien ġie avviċinat sabiex jikri dan il-fond lill-klabb intimat sabiex fih ipogġu l-affarijiet tal-futbol u fil-fatt krihulhom bħala garaxx għal għoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena;
- ir-rikorrent emigra l-Awstralja bejn l-14 t' Awissu 1954 u d-19 t'Ottubru 1960 u meta ġie lura sab li l-fond kien qiegħed jintuża bħala każin. Madanakollu m'oggezzjonax;
- Fl-1970 ir-rikorrent ġie avviċinat minn Ġużeppi Borg biex jibni sular ieħor a spejjeż tiegħu u aċċetta b'dan li l-kera zdieget skont l-iskrittura

⁵ Fol. 194.

⁶ Fol. 22 (affidavit ta' Paul Abdilla).

Dok PA2⁷ tal-4 ta' April 1970.⁸ Din il-kostruzzjoni saret taħt id-direzzjoni tal-perit Joseph Spiteri u swiet Lm1,250. L-iżvilupp kien jikkonsisti f'taraġ minn isfel għall-ewwel sular, żewġ ikmamar (waħda fuq l-entrata u l-oħra fuq is-sala) u terrazzin fuq in-naħa ta' wara tas-sala li ġie rtirat erba' piedi l-ġewwa iżjed mill-bitha;

- Fl-1988 ir-rikorrent reġa ġie avvicinat mill-President tal-Club sabiex jagħti permess jibni sala fuq l-arja tal-bejt, din id-darba a spejjeż tal-klabb. Huwa ta din l-awtorizzazzjoni sugġett għall-kundizzjonijiet elenkati fl-skrittura oħra datata 9 ta' Ġunju 1988;⁹
- ir-rikorrent xehed li huwa ġie a konoxxenza tal-fatt li mhux talli inbniet sala fuq l-arja tal-bejt iżda talli issaqfet ukoll il-bitha u t-terrazzin filwaqt li l-ħitan diviżorji li kien hemm fis-sular t-isfel u fl-ewwel sular tneħħew sabiex kull sular ġie sala waħda kontinwa;¹⁰
- ir-rikorrent xehed li waqt li kienet qed tinbena l-arja ta' fuq il-bejt kien mar jgħinhom mhux aktar minn tlett darbiet iżda f' dawk l-okkażjonijiet kolloxx kien jidher miexi skont il-ftehim;¹¹
- Geroqe Mifsud,¹² Francesco Żammit¹³ u Carmelo Penza¹⁴ xehedu iżda li r-rikorrent Paul Abdilla kien ikun preżenti regolarment waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet. Carmelo Penza xehed li *'qatt ma niftakar lmenta jew b'xi mod waqqafna mix-xogħol li konna qegħdin nagħmlu'*,¹⁵
- ir-rikorrent għamel perjodu ta' żmien twil konvalexxenti wara operazzjoni fl-14 t' Awissu 1993¹⁶ u xehed li kien biss għall-ħabta tal-1999 li kiteb ittra lill-kumitat sabiex imur jara x-xogħlijiet li saru fil-fond. Qabel ma għamel din l-operazzjoni, għal raġunijiet mediċi, ma kienx iħossu komdu jitbiegħed mid-dar. Filwaqt li dawn irrispondewh fl-affermattiv, malli wasal sas-sular ta' fuq membru tal-kumitat b'mod aggressiv qallu li ma jridu l-ħadd jitla' hemm fuq. Huwa niżel għax

⁷ Fol. 32.

⁸ **Dok PA4** a fol. 34.

⁹ Fol. 3.

¹⁰ Fol. 24.

¹¹ Fol. 24.

¹² Fol. 88 et seq. u fol. 102 et seq.

¹³ Fol. 107 et seq.

¹⁴ Fol. 129 et seq.

¹⁵ Fol. 130.

¹⁶ **Dok PA5** & **Dok PA6** a fol. 35 u 36.

beża'. Kien hemm okkażjoni ftit granet wara fejn reġa pprova jara l-fond iżda t-taraġ kien mingħajr l-quġ u peress li dak iż-żmien kellu diġa 75 sena u kien hemm konfużjoni ta' nies beża' u reġa 'l isfel;

- ir-rikorrent xehed li f' Marzu tas-sena 2002 sar jaf mingħand ċertu Ċikku Agius li s-sular ta' fuq nett tal-fond li kien ġie mibni minn ċertu Joe Penza inbena mingħajr permess kif ukoll li kienet issaqqfet il-bitha.¹⁷ Kien għalhekk li reġa mar il-kazin u x' ħin tela' fuq induna li mhux talli bnew is-sala fuq l-arja tal-bejt iżda talli kienu saqqfu l-bitha u t-terrazzin li kien inbena fl-ewwel sular fin-1970. Ingħalqu ukoll xi ħitan diviżorji liema xogħlijiet ir-rikorrent Paul Abdilla jgħid li saru mingħajr l-approvazzjoni jew awtorizzazzjoni tiegħu.¹⁸ Kien għalhekk mar ma ibnu Andrew l-Awtorità tal-Ippjanar minn fejn irriżulta li ma kienx hemm l-permessi relattivi tal-PAPB;¹⁹
- fis-16 ta' Ottubru 2006 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' sentenza fl-ismijiet **Paul Abdilla et vs in-Nutar Dr. Carmel Martinelli et** (Ċit Nru. 755/2002) iddijarat li '*saru xogħlijiet lil' hinn minn dak miftiehem fl-iskrittura msemmija ta' l-1988*' liema sentenza ma ġietx appellata.²⁰ Ir-rikorrent eżebixxa ukoll kopja tar-rapport tal-Perit Mario Cassar²¹ kif ukoll kopja tar-rapport tal-Perit Valerio Schembri²² mill-atti ta' din il-kawża. Eżebixxa ukoll rapport aġġornat tal-Perit Valerio Schembri fejn dan tal-aħħar ikkonferma li sad-data tar-rapport ma ġew intavolati ebda applikazzjonijiet għall-permessi u ma ġew approvati l-ebda permessi fir-rigward ta' żvilupp jew alterazzjonijiet fil-fond in kwistjoni mid-data tal-ewwel rapport;²³
- id-Diviżjoni tas-Saħħa fi Hdan il-Ministeru tas-Saħħa ukoll ikkonfermat li rriżultaw irregolaritajiet fl-imsemmi fond iżda ma kienx ir-rwol tagħha li tipproċedi legalment abbażi tal-istess.²⁴
- Ir-rikorrent jikkontendi li minħabba dan jekk l-intimati jtilqu mill-post huwa jkun meħtieġ li jwaqqa din il-proprjetà għaliex m' hemmx bitha u għalhekk s-sanità ma ttihx permess u xogħlijiet ta' riparazzjoni sabiex is-sala ta' fuq il-bejt tersaq lura tikkawża ħafna ħsara;

¹⁷ Fol. 26.

¹⁸ Fol. 27.

¹⁹ Fol 26 – 27.

²⁰ Fol. 6.

²¹ **Dok PA8** a fol. 38 et seq.

²² **Dok JPC1** a fol. 58.

²³ **Dok JPC2** a fol. 62 kif konfermat fix-xhieda tiegħu a fol. 83 et seq.

²⁴ **Dok PA 7** a fol. 37.

- il-Perit Ludovico Micallef, imqabbad mill-intimata sabiex ihejji rapport fuq il-fond *de quo* xehed li *'no development permits relating to these works could be tracked'* iżda skont il-fehma tiegħu *'the works required to render the building sanctionable can be carried out quite easily... these works consist in the elimination of the staircase from 1st to roof level, the formation of an internal yard/shaft for ventilation and the prolongation of the existing staircase. These can be carried out if and when Luqa St. Andrew's F.C. vacate the premises. The works carried out to date are not irreversible.'*²⁵

7. Ir-rikorrenti appellanti bbażaw l-appell fuq żewġ aggravji:

8. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa minn dik il-parti tad-deċiżjoni appellata li permezz tagħha ċaħad l-ewwel kawżali għar-ripreża tal-fond *de quo* a bażi tal-konsiderazzjonijiet segwenti:

'Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-Każin intimat bena sala fuq l-arja tal-bejt tal-Każin u dan skond il-ftehim li kellu, iżda wkoll li bena xi strutturi oħrajn u in partikolari taraġ fil-bitha u l-kamra ta' fuq il-bejt. Illi għalhekk ma jistax jingħad li l-Każin intimat ma eżegwix il-kundizzjonijiet tal-kirja għaliex is-sala msemmija fil-ftehim tal-kirja filfatti inbriet.'

9. Skont l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, sid il-kera jista' jitlob lura l-fond lokat "(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel,.... **xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri**".

10. Hu minnu li l-klabb appellat bena sala fuq l-arja tal-bejt tal-ewwel sular. Dak kien il-ftehim skont l-iskrittura tad-9 ta' Gunju, 1988. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilin osserva l-kundizzjonijiet tal-kirja. Il-qorti tosserva:

i. Il-kawża hi bażata fuq żewġ kawżali:- **L-ewwel kawżali** – saru xogħlijiet **iktar minn** dak pattwit fl-iskrittura tad-9 ta' Gunju, 1988 u għaldaqstant l-inkwilin m'osservax il-kundizzjonijiet tal-kirja; **It-tieni kawżali** – saret ħafna ħsara fil-fond.

ii. Skont l-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili:

*"(1) Il-kerrej, matul il-kiri, **ma jista' jaqgħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera**, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens".*

²⁵ Fol. 127.

- iii. Fl-4 ta' April, 1970 kienet giet iffirmata skrittura privata bejn il-partijiet, li biha s-sid obbliga ruħu li jibni sular ieħor għas-spejjeż tiegħu, b'dan li jkun hemm awment tal-kera. Jingħad ukoll li:
"c) Illi l-benefikati li jsiru spejjeż tal-football club jakkrexxu favur il-post, pero' ma jgħux meħuda in konsiderazzjoni fl-awment tal-kera".
 - iv. Pero' fl-iskrittura tad-9 ta' Ġunju, 1988 jingħad:-
"Għaldaqstant, bis-sahha tal-prezenti, s-sid qed jagħti l-kunsens tiegħu biex l-inkwilin jibni a spejjeż tiegħu s-sala fuq l-arja tal-bejt tal-club, ossia l-fond fuq imsemmi, u s-sid jiddikjara li ha hu u lanqas l-aventi causa tiegħu ma jkun jistgħu joggezzjonaw għal dan il-bini ta' din is-sala.
 - v. Fil-kuntratt tad-9 ta' Ġunju, 1988 il-klabb obbliga ruħu li x-xogħol kellu jsir taħt is-supervizjoni ta' perit. Pero' dan ma sarx, u rrizulta wkoll li l-bini sar mingħajr permess ta' żvilupp.
11. Fl-ebda wahda miz-zewg skritturi ma jingħad espressament li l-inkwilin hu pprojbit milli jagħmel benefikati. Pero' b'dak miftiehem fl-iskrittura tal-1988 jidher li l-qbil bejn il-partijiet kien li m'għandux isir tibdil strutturali jekk mhux bil-kunsens ta' sid il-kera. Hekk biss il-qorti tista' tispjega l-fatt li saret l-iskrittura sabiex il-klabb jibni sular tant hu hekk li jingħad ukoll, *"lanqas l-aventi causa tiegħu ma jkun jistgħu joggezzjonaw għal dan il-bini ta' din is-sala"*. Dan ifisser li din kienet kundizzjoni tal-kirja.
12. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tas-16 ta' Ottubru, 2006 li ddikjarat li, *"sar xogħlijiet lil hinn minn dak miftiehem fl-iskrittura msemmija tal-1988"*. Hemm provi wkoll li sar xogħol wara din l-iskrittura, bħal per eżempju l-kmamar li nbnew fuq il-bejt tas-sala oġġett tal-iskrittura tad-9 ta' Ġunju, 1988. Mhemmx dubju li seħħ ksur tal-kondizzjoni b'iktar bini minn dak miftiehem.
13. Il-fatt li l-ftehim kien jikkontempla li x-xogħol isir taħt is-supervizjoni ta' perit, jagħti lill-qorti x'tifhem li l-iżvilupp kellu jkun konformi mal-liġi. Hawnekk mhux każ li jikkoncerna l-bini ta' kamra zgħira li tista' faċilment titneħħa, iżda bini ta' sular sħiħ u iktar, li nbnew kollha bla permess. Mill-provi hu wkoll evidenti li ma kienx hemm perit involut fl-iżvilupp li sar.
14. L-appellati argumentaw li wkoll meta fl-1970 sid il-kera kien bena sular addizzjonali, ma kienx applika għall-permess. Il-perit Valerio Schembri għamel rapport fejn iddikjara:
"Il-Perit Tekniku għamel ricerka neċessarji ġewwa l-Awtorita' Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar u jikkonferma li ma jeżistu l-ebda permessi fir-rigward ta' żvilupp jew alterazzjonijiet tal-fond in kwistjoni u dan l-esponent jikkonfermah wara li għamel ir-riċerka neċessarja li twassal lura sal-annu 1970".

Madankollu l-appellat jidher li mhuwiex igħaraf li qiegħed fil-proprjeta ta' ħaddieħor u għalhekk m'għandux dritt li jagħmel li jrid. Min-naħa l-oħra dak li jagħmel is-sid hu fi ħwejgu u jwieġeb għalih hu. Jekk naqas is-sid meta bena sular ieħor, ma jfissirx li l-inkwilin kien ġustifikat li jmur kontra l-ftehim u saħansitra jikser il-liġi. Dan apparti li mhemmx prova li matul dawn is-snin kollha l-klabb ipprova jirrimedja għan-nuqqas tiegħu stess billi jieħu ħsieb li jirregolarizza l-bini li għamel.

15. Għal dak li jirrigwarda tibdil strutturali fil-fond mikri, il-ġurisprudenza aċċettat li mhemmx bżonn tal-kunsens tas-sid sakemm ikun parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbidilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utli għad-tgawdija tal-post u jista' l-fond jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Pero' din il-ġurisprudenza ma tistax tgħin lill-appellata għaliex f'dan il-każ kien hemm ftehim espress tax-xogħol li għandu jsir, u minflok irriżulta li l-inkwilin kiser dik il-kundizzjoni.

16. Il-klabb intimat isostni ukoll li sidien il-kera taw il-kunsens taċitu sabiex isir ix-xogħol żejjed. F'dan ir-rigward:-

- George Mifsud jgħid *'kull darba li kont hemm jien dejjem rajtu', 'kont immur regolari', 'xogħol partikolari ma kienx jagħmel, imma kien jissorvelja li jara li jsiru l-affarijiet'*.²⁶ Francesco Zammit, li kien il-kaxxier tal-Klabb fl-1988 jgħid ukoll illi *'naħseb li dejjem kien ikun hemm, kemm fis-sala u anke fl-oħrajn, naħseb jien ... iva fuq il-bejt'*.²⁷ Carmelo Penza, li fiż-żmien rilevanti kien il-President tal-Klabb, jgħid ukoll li *'dan ix-xogħol konna nagħmluh wara l-erbgħa ta' wara nofsinhar bil-voluntiera u niftakar li kien ikun prezenti wkoll Paul Abdilla. Kien ikun fuq il-post it-tifel tal-istess Abdilla'*. Dwar l-allegata preżenza tat-tifel tar-rikorrent, Andrew Abdilla, mill-atti jirriżulta dak iż-żmien kien għadu minorenni u li beda jaħdem ma Penza Construction Ltd f'Diċembru 1989 meta x'aktarx, skont ma xehedu dawn ix-xhieda, x-xogħlijiet in kwistjoni kienu tlestew.²⁸
- Da parti tiegħu r-rikorrent xehed li, *'ma kontx mort aktar minn tlett darbiet. Dan f'perjodu ta' ġimgħa. Ix-xogħol però f' dan iż-żmien kien wieqaf. Kien għad jonqos li jinbena l-ħajt ta' wara tas-sala ... żewġ filati fuq l-opra morta, u żewġ filati oħra fuq in-naħa tal-lemin biex*

²⁶ Fol. 92.

²⁷ Fol. 116.

²⁸ Fol. 132.

*b'hekk ikun jista' jsir is-saqaf fuq l-għoli ta' tnax il-filata.*²⁹ In sostenn ta' dak affermat minnu, ir-rikorrent ipproduċa ukoll ix-xhieda ta' Giuseppe Camilleri, Francesco Saverio Agius u Paul Schembri.

Hu għalhekk evidenti li hemm verżjonijiet kontrastanti u l-qorti mhijiex f'posizzjoni tikkonkludi li probabbilment ix-xogħol żejjed sar bil-konsapevolezza u l-approvazzjoni ta' sid il-kera għaladarba m'hemmx dik il-prova determinanti li tikkonvinci lill-qorti li sid il-kera kien jaf li kien qiegħed isir bini iktar minn dak pattwit fil-kuntratt tad-9 ta' Ġunju 1988. Fid-dubju il-kunsens taċitu għandu jigi eskluż. Għalhekk kif il-klabb ottjena il-kunsens tas-sid bil-miktub sabiex jibni sular ieħor, messu ħa ħsieb li jagħmel l-istess għax-xogħlijiet l-oħra ta' natura strutturali u li ma kinux oġġett tal-imsemmi kuntratt.

17. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet mhemmx bżonn li l-qorti tikkunsidra t-tieni aggravju tal-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet:

- 1. Tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2016.**
- 2. Tilqa' t-talba tal-atturi u tiffissa sal-aħħar ta' Jannar, 2018 sabiex l-inkwilin jiżgombra mill-fond oġġett tal-kawża.**

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-intimati.

Anthony Ellul.

²⁹ Fol. 24