BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Paul Borg (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 363226M) u Maria Borg (detentrici tal-karta tal-identita' nin-numru 393233M)

vs

Joe Pace bhala President u Mark Tanti bhala Segretarju ghan-nom u fl-interess ta' Zebbug Rangers

Rikors Numru: 76/2017JD

Illum 6 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti pprezentat fit-8 ta' Gunju 2017 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 5

1. Illi l-esponenti jikru lill-club intimat il-fond numru 4, St Philip Square, Haz-Zebbug, liema fond kien inkera sabiex jintuza bhala club tal-football u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
2. Illi l-imsemmi club intimat mhux qed juza dan il-fond skont id-destinazzjoni tieghu, ghamel diversi xoghlijiet strutturali fih minghajr il-permessi mehtiega tas-sid, u ghamlu wkoll hsarat fil-fond u bidlu l-istil u n-natura tieghu u d-destinazzjoni tieghu b'dana li flokk baqa' jintuza bhala club ghall-membri u ghall-players issa gie bar u negozju, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema ragunijiet jintitolaw lis-sidien jirriprendu l-pussess vojt tal-istess fond;
3. Illi dawn l-azzjonijiet jammontaw ghall-ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja u jaghtu dritt lill-esponenti li jitolbu lura r-ripreza tal-fond;
4. Illi inoltre, il-club intimat ilu moruz fil-hlas tal-kera sa minn Jannar tas-sena 2016 u lanqas biss iddepozita l-kirja l-Qorti u ghalhekk ukoll il-club intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja;
5. Illi l-club intimat diga' gie interpellat sabiex jizgombra minn gewwa l-imsemmi fond u jersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni subiti mill-esponenti minhabba din l-okkupazzjoni illecita tieghu, u dan permezz ta' ittra ufficjali datat it-tnejn (2) ta' Frar elfejn u sbatax (2017) li vera kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument PB1;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li l-club mhux qed juza dan il-fond skont id-destinazzjoni tieghu u dana bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja;
2. Jiddikjara li l-club ghamel diversi xoghlijiet strutturali fih minghajr il-permessi mehtiega tas-sid u dana bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja;
3. Jiddikjara li l-club ghamel ukoll hsarat fil-fond u bidlu l-istil u natura tieghu u d-destinazzjoni tieghu b'dana li flok baqa' jintuza bhala club

ghall-membri u ghall-players issa gie bar u negozju u dana bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja;

4. Jiddikjara li l-club intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi baqa' moruz fil-hlas tal-kera sa minn Jannar 2016;
5. Konsegwentement jordna li l-club intimat jigi zgumbrament fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan l-Onorabbli Bord u jawtorizzahom sabiex jirripretendu lura l-pussess battal tal-imsemmi fond numru 4, St Philip Square, Haz-Zebbug.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat, senjatament kopja ta' ittra ufficjali interpellatorja tat-2 ta' Frar 2017[2], u affidavit tal-attur Paul Borg[3].

Ra r-Risposta[4] tal-intimati pprezentata fil-5 ta' Lulju 2017 li permezz taghha eccepew li:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi:

   a. Mhux minnu li huma biddlu d-destinazzjoni tal-fond;
   b. Mhux minnu li ghamlu xoghlijiet strutturali minghajr il-permess tas-sidien u dan stante li s-sidien kienu ben infurmati, u kienu jafu bix-xoghlijiet u xorta wahda ircevew u accettaw il-kera;
   c. Mhux minnu li ghamlu hsarat fil-fond u biddlu l-istil u d-destinazzjoni tieghu kif pretiz;
   d. Mhux minnu li kisru xi kundizzjonijiet;

2. Illi in kwantu ghall-hlas tal-kera hemm nuqqas ta' qbil fuq kemm irid jithallsu drittijiet lis-sidien mill-introjtu tal-bar tal-kazin gewwa Misrah

[2] Dok. PB1, fol. 6
[3] Dok. PB2, fol. 7 sa 8
[4] Fol. 12 sa 13

San Filep, Haz-Zebbug. Pero' is-sidien qatt ma nterpellaw ufficjalment ghall-hlas tal-kera skont id-dispozittiv relattiv tal-Kap 16. Ghal kull boun fini billi giet intavolata din l-istanza, l-intimati qeghdin jiddepozitaw il-kera.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Ra li l-kawa thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra li:

Fl-affidavit[5] tieghu, ir-rikorrent jghid li huwa sid id-dar 4, St Philip Square, Zebug, li kien xtraha biex jirrangaha u joqghod fiha. Dak iz-zmien huwa kien jghix f'dar ohra f'Haz-Zebbug, u kien president tal-klabb tal-futbol intimat, u ghadu sal-lum President Onorarju tieghu. Il-kumitat kien talbu jikkunsidra li jaghti din id-dar ghall-uzu tal-klabb, li dak iz-zmien kien jiltaqa' f'post konsistenti f'kamra fuq u ohra isfel mikrija minghand il-Golden Lion, f'Haz-Zebbug stess. Ir-rikorrent kien tkellem mal-mara biex jikri din id-dar, fil-pjazza ta' Haz-Zebbug, lill-klabb intimat, bil-patt li meta jixbghu, jew imorru band'ohra, jirritornaw ic-cwievet. Aktar tard, ghall-habta tas-sena 1969 jew 1970, kienu ftiehmu huwa u l-klabb li ssir il-kirja, b'dawn il-kundizzjonijiet, u l-ftehim kien registrat fil-minuti tal-laqghat tal-klabb.

[5] Fol. 7 sa 8

Ir-rikorrent kompla jghid li l-kera kien jirceviha fi flus kontanti, u jirrilaxxja ricevuta fi ktieb tal-kera li kien izommu l-klabb. Il-kera baqghet tigi accettata sal-ahhar ta' Dicembru 2015. Tul dawn is-snin, skond ir-rikorrent, kien anke ghamel proceduri biex toghla l-kera, u kien rebahhom.

Ir-rikorrent jinsisti li l-post krieh lil Zebbug Rangers biex juzawh bhala klabb ghall-membri u l-plejers, biex ikollhom fejn ibiddlu u jinhaslu qabel u wara l-loghob, u biex jintuza ghall-iskopijiet tal-klabb.

Huwa kompla jghid li, ghall-habta tas-sena 2007, il-klabb kien talbu biex jirranga l-post, u tahom il-permess biex jaghmlu dan bi spejjez taghhom. Kien infurmat dak iz-zmien li kienu ser jaghmluh modern, imma jibqa' jintuza bhala klabb. Dan il-ftehim kien sar ma' certu Nenu Tanti. Dan kien qallu li, sakemm kienu qed jaghmlu x-xoghlijiet, marru temporanjament gol-ground tal-Infetti, Haz-Zebbug stess. Pero' c-caqliqa kienet permanenti, u l-klabb qatt ma rega' mar lura fil-fond tar-rikorrent, u dan baqghu juzawh biss ghan-negozju, u bhala bar, u ghadu hekk sal-lum. Ix-xoghlijiet ma tlestewx u thallew nofs lehja. Anke l-laqghat tal-kumitat bdew jaghmluhom fil-kmamar li bnew fil-grawnd tal-Infetti. Huwa jtemm jghid li l-klabb intimat waqaf anke jhallsu l-kera, u lanqas tah il-hlas dovut skond il-ligi minkejja li saru diversi laqghat.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom lil rapprezentant ta' ARMS Limited[6] sabiex jixhed dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fil-klabb intimat fil-fond 4, St Philip Square, Zebbug, fl-ahhar ghaxar snin qabel xehed.

Mill-ahhar kont li pprezenta, datat 8 ta' Novembru 2017, kien jirrizulta li l-klabb intimat kellu jhallas €831.32 rapprezentanti l-ahhar kont, li kien juri konsum attwali tad-dawl u l-ilma konsiderevoli fuq medda ta' xahar[7],

[6] Ara xiehda ta' Rueben Bonnici, 11.1.2018, fol, 26 sa 28
[7] Fol. 30

flimkien ma' bilanci minn kontijiet precedenti. Deher ukoll li fis-27 ta' Ottubru 2017, il-klabb intimat kien hallas €200 akkont.[8]

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil Mark Tanti[9], li pprezenta l-istatut tal-club intimat, u wkoll il-minuti rilevanti li jirreferu ghall-ftehim ta' kiri tal-fond mertu tal-kawza bejn ir-rikorrenti u l-club intimat. Ix-xhud iddikjara li ma kienx hemm skrittura ta' kiri ffirmata, u li t-taghrif dwar il-kirja kien inkluz fil-minuti li pprezenta. Huwa pprezenta wkoll kopja tal-hlasijiet tal-kera li kien jaghmel il-klabb intimat lir-rikorrenti dwar dan il-fond. Mill-istatut[10] tal-club intimat, irrizulta li l-indirizz registrat tal-kazin huwa fil-fond mertu tal-kawza. Dan l-indirizz seta' jigi mibdul fi kwalunkwe hin b'decizjoni tal-kumitat.

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll sett ritratti, tal-faccata tal-fond mertu tal-kawza, bit-tabella taz-'Zebbug Rangers', u wkoll ta' attivitajiet importanti tal-klabb li taghhom gew pubblikati ritratti fuq il-mezzi socjali, li juru li dawn kienu qed jizvolgu f'lok differenti mill-fond mertu tal-kawza – inkluz prezentazzjoni ta' plejers godda tal-klabb u laqghat generali tal-klabb.[11] Dawn ir-ritratti kienu konfermati minn David Mallia, ir-ragel tat-tifla tar-rikorrenti[12].

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil Antoine Grima[13], membru tal-kumitat, tezorier u kaxxier tal-klabb intimat. Huwa ddikjara li, meta xehed, kien ilu tlettax-il sena jokkupa din il-kariga. Mill-kotba tal-klabb li pprezenta, jirrizulta li l-intimat kien ihallas €290 kera kull tlett xhur lir-rikorrenti, ghar-rigward tal-fond mertu tal-kawza. Ix-xhud qal li l-kera kien ihallasha hu, billi jghaddiha lil iben ir-rikorrenti – Edwin Borg – fi flus kontanti. Dwar kwistjonijiet antiki bejn il-kontendenti, Grima xehed li ma

---

[8] Fol. 29
[9] Aa xiehda, 11.1.2018, fol. 34 sa 37
[10] Fol. 38 et seq., klawsola 2
[11] Doki. PB1 sa PC9, fol. 45 sa 67
[12] Fol. 147 sa 148
[13] Ara xiehda, 19.4.2018, fol. 72 sa 78

kienx hemm kwistjonijiet ghaliex meta l-klabb bena s-sala ta' fuq, dan sar bil-kunsens tar-rikorrenti, tant li sas-sena 2015 dawn accettaw il-hlas tal-kera minghand il-klabb. Kien biss f'Jannar 2016 li iben ir-rikorrenti ma baqax imur jigbor il-kera, u meta x-xhud ipprova jghaddihielu, dan wiegbu li l-klabb ma kellux ikellem aktar lilu, imma lir-ragel ta' ohtu David Mallia. Filfatt mar dan il-klabb, u x-xhud offrielu l-hlas, pero' talbu zmien u pprezentalu karta minghand Avukat biex talbu 5% fuq il-bar tal-grawnd. Ix-xhud ma fehemx x'kienet il-konnessjoni, u ha parir minghand l-MFA u dan qallu li ma kellux ihallas kif mitlub. Huwa nsista li z-zidiet tal-ligi l-klabb hallashom kollha, pero' r-rikorrenti xorta rrifjutaw il-hlas offrut mill-klabb u ghalhekk il-kera bdiet tigi depozitata. Ix-xhud ipprezenta wkoll kopja tal-kuntratt tal-bar li hemm fil-fond mertu tal-kawza, u kopja tal-kuntratt tal-grawnd tal-Infetti li juza l-klabb intimat. Ipprezenta wkoll kopja tal-*balance sheets* ghas-snin 2015, 2016 u 2017.

Dwar l-uzu tal-fond mertu tal-kawza fil-prezent, Grima qal li hemm parti tintuza ghall-bar, u parti ohra fejn isiru l-laqghat. Inoltre, kien hemm zewgt ikmamar ma jintuzawx li x-xhud qal li qasamhom bil-*gypsum* u li kien qed iraqqad il-plejers mhux Maltin li jkollu jilaghbu ghalih il-klabb. Ix-xhud spjega li, meta r-rikorrenti taw kunsens biex il-klabb iwaqqa' d-*dressing rooms* l-antiki u jibni sala, din inbniet u thalliet gebel u saqaf. U kien hu li ghamel is-*showers* biex iraqqad il-plejers barranin u gab il-klabb Zebbug Rangers Club House.

Mistoqsi jekk il-klabb ottjeniex il-kunsens tar-rikorrenti qabel ghamel dan kollu, ix-xhud qal li ma kellhomx bzonn kunsens ghax is-*showers* u l-affarijiet kienu ilhom hemm fuq ghoxrin sena. Twieqi godda ma ghamlux u lanqas binja gdida. Kollox kif kien. Ghamlu biss tqassim bil-gibs, li jista' jitnehha f'hin qasir. Lanqas li kienu ser iraqqdu l-plejers ma qalulhom ghaliex dawn kienu jilaghbu ghall-klabb.

Meta rega' xehed[14], Grima pprezenta aktar minuti tal-laqghat tal-kumitat, matul is-snin elfejn u tlettax (2013) sa elfejn u tmintax (2018)[15].

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil David Mallia[16], ir-ragel tat-tifla tar-rikorrenti. Huwa ddikjara li kien ilu mizzewweg ghand ir-rikorrenti 47 sena. Qal li kien jilghab huwa stess il-futbol mal-klabb intimat, u kien anke parti mill-kumitat kif kien ir-rikorrent stess. Barra minn hekk, lir-rikorrenti kien izommilhom il-kotba li kellhom x'jaqsmu mal-klabb intimat.

Dwar il-kwistjoni mertu tal-kawza, Mallia qal li, ghall-habta tas-sena 2015, il-kunjatu kien staqsieh kif kienu ser jaghmlu minhabba li l-klabb kien iccaqlaq ghall-grawnd tal-Infetti, u ghalkemm il-fond mertu tal-kawza baqa' jismu 'Zebbug Rangers Football Club', fil-verita' ma baqax hekk u s-segretarju stess kien ammetta li kien gie 'Zebbug Rangers Club House'. Dan id-diskors kien sar waqt laqgha bejn iz-zewg nahat, biex jippruvaw isibu soluzzjoni, wara li x-xhud kien laqqa' lir-rikorrent mal-avukat tieghu u hadu l-pariri minghandha. Ic-caqliqa mill-fond mertu tal-kawza ghall-grawnd tal-Infetti kienet sehhet meta l-klabb intimat kien garr l-affarijiet essenzjali ghalih li jirrigwardjaw kotba, registrazzjonijiet, plejers u affarijiet simili lejn l-ufficju tieghu l-godda fil-grawnd.

Ix-xhud spjega li, fis-sena 1969, ir-rikorrent kien mexxa l-klabb minn fejn kien jiltaqa' qabel, f'post zghir hdejn it-terminus tal-linja, ghal dan il-post, li kien xtrah. Ir-rikorrent kellu ghal qalbu hafna l-klabb, u l-futbol, u t-tim dak iz-zmien kien ghaddej minn zmien ta' rebh. Wara li gara dan, kien sar arrangament ta' kera bejn il-kumitat u r-rikorrent. Il-post il-klabb kien juzah biex il-plejers, inkluz ix-xhud bhala tali, ibiddlu u jinhaslu, biex isiru l-laqghat tal-kumitat, biex isiru l-laqghat meta jigu trasferiti l-plejers, bhala l-ufficju postali tal-klabb, u biex isiru l-attivitajiet l-ohra kollha li kienu jsehhu fit-tmexxija u t-thaddim tax-xoghol tal-klabb.

[14] Ara xiehda, 18.6.2018, fol. 138 sa 139
[15] Dok. AG6
[16] Ara xiehda, 11.10.2018, fol. 141 sa 149

Skont ix-xhud, meta xehed, dan il-post kien qed jintuza biss bhala bar. Flok tisma' fuq il-futbol, fih tisma' lill-klijenti jitkellmu fuq il-kacca. Ghalkemm iwahhlu d-dati tal-loghob, il-kumitat jiltaqa' fil-grawnd tal-infetti, it-trasferimenti tal-plejers isiru hemm ukoll, il-korrispondenza tasal fil-grawnd tal-Infetti. Dwar il-fond mertu tal-kawza, ix-xhud kompla jghid li meta ltaqghu huwa u r-rikorrent ma' Mark Tanti, is-segretarju tal-klabb intimat, qabel saret din il-kawza, talbuh biex jaccedu fis-sular ta' fuq tal-fond mertu tal-kawza. U f'dik l-okkazjoni indunaw li fis-sular ta' fuq, ix-xoghlijiet li r-rikorrenti kienu awtorizzaw li jsiru ma kinux tlestew. Skond hu, il-ftehim mal-klabb, meta l-president kien Dr Gavin Gulia, is-segretarju kien is-sur Hamilton, il-kaxxier is-sur Tanti u l-vici-president Joe Baldacchino, kien li johorgu temporanjament mill-fond tar-rikorrenti sakemm isiru sewwa u jitlestew ix-xoghlijiet fil-post, u mbaghad jergghu lura fih. Pero' ma garax hekk, garrew lejn il-grawnd tal-Infetti, bdew ix-xoghlijiet fil-post tar-rikorrenti, u mbaghad waqfu nofs lehja u l-klabb baqa' jopera b'mod permanenti mill-grawnd tal-Infetti. Wara l-laqgha, irrangaw ix-*showers* fis-sular ta' fuq u bdew juzawh biex iraqqdu l-plejers barranin, u baqghu jaghmlu hekk – dan ma kinux jaghmluh qabel is-sena 2016.

Ix-xhud iddikjara wkoll li, bil-mezz tal-avukat, ir-rikorrenti kienu talbu li l-klabb intimat ihallashom kera oghla skond il-ligi, u ghalkemm il-klabb kien qal li kkonsulta lil Malta Football Association fir-rigward, baqa' qatt ma ta twegiba legali.

Mallia kkonferma li, sa fejn jaf hu, il-prezentazzjoni tal-plejers bhall-bqija tal-klabbs tal-futbol, u l-laqghat generali, il-klabb intimat jaghmilhom regolarment fl-ufficju tieghu fil-grawnd tal-Infetti, u mhux fil-fond mertu tal-kawza.

Meta kompla jixhed[17], Mallia rrefera ghal bieb gdid fil-kontra-entrata li taghti ghat-tarag li jitla' ghal fuq, u li gie ssepara fizikament il-bar mill-

[17] Ara xiehda, 17.1.2019, fol. 151 sa 152

ambjenti fejn il-klabb intimat qed iraqqad lill-plejers barranin tieghu. Skont hu, dan ma kienx l-arrangament ma' Dr Gulia, u l-kaxxier, illum mejjet, ghaliex dak iz-zmien il-kunsens ghat-tibdil inghata bil-kundizzjoni li l-post jigi rrangat u l-klabb jerga' jibda jopera b'mod shih minn dan il-fond.

Ikkunsidra wkoll li :

Il-klabb intimat illimita ruhu ghall-affidavit tal-avukat Dr. Gavin Gulia, u dan minkejja li inghata opportunita' shiha u diversi possibilitajiet li jressaq il-provi tieghu. Fl-affidavit tieghu[18], Dr. Gulia ddikjara li kien president tal-klabb intimat bejn is-snin 1993 u 2004, oltre li kien u baqa' l-konsulent legali tieghu.

Dr. Gulia ccara li l-klabb intimat ghandu bi proprjeta' l-grawnd tal-Infetti, li jirreferu ghalih ir-rikorrenti, b'devoluzzjoni minghand il-Gvern, filwaqt li jippossjedi b'cens minghand Sport Malta l-binja li hemm hdejn dan il-grawnd. F'din il-binja, hemm bar u *dressing room* li jithaddmu separatament mill-fond mertu tal-kawza. Huwa spjega li l-klabb kien ghamel investiment qawwi biex irranga l-grawnd, u bena binja fil-vicin biex jiffacilita t-tahrig tal-plejers tieghu. Huwa kompla jghid li r-rikorrent kien jaf sewwa b'dawn l-izviluppi, u l-klabb ilu jopera kif inhu llum mat-tmintax-il sena. Tul dan iz-zmien, ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera, u waqaf biss fis-sena 2016 meta nqala' diverbju bejn il-partijiet. Dan id-diverbju kien dovut ghall-fatt li r-rikorrent Paul Borg pretenda li l-kera awmentat li jhallsu l-klabb intimat tigi komputata wkoll fuq il-qligh mill-bar tal-grawnd tal-Infetti, u mhux biss fuq il-qligh tal-bar fil-fond mikri mir-rikorrenti lill-klabb intimat. Ghalkemm in-nuqqas ta' ftehim kien fuq il-kalkolu tal-kera l-gdid, eventwalment ir-rikorrenti bdew dan il-procediment ghat-terminazzjoni tal-kirja minhabba tibdil fl-uzu. Meta raha hekk, il-klabb intimat iddepozita l-kera shih dovut

[18] Fol. 185 sa 186

skont il-ligi l-Qorti favur ir-rikorrenti, u l-kera kkomputah fuq il-qligh tal-bar fil-fond mertu tal-kawza biss.

Dr Gulia jinsisti li r-rikorrenti qatt ma nterpellaw lill-klabb intimat biex ihallas il-kera, u l-kera pretiz baqa' qatt ma gie kwantifikat.

Dwar l-allegat bdil fl-uzu, Dr Gulia ddikjara li fil-fond mertu tal-kawza dejjem kien hemm bar immexxi kummercjalment, sa mill-bidu tal-kirja lill-klabb intimat, u ghal hafna zmien ir-rikorrenti accettaw il-kera minghajr rizervi. Huwa jinsisti li x-xoghlijiet li saru fil-fond mertu tal-kawza kienu gew ezegwiti bil-kunsens tar-rikorrent, tant li dan baqa' jirceivi l-kera mis-sena 1997 sas-sena 2017, u t-tibdil principali sar bejn is-snin 1997 u 1999, u s-snin sussegwenti. Dr Gulia qal li spicca minn president tal-klabb fl-2004, u ghadu jmur jiehu te. Insista li l-fond baqa' jintuza bhala kazin, u mhux qed jintuza bhala dar, u li ghad hemm kemm il-bar, u anke l-kmamar tal-kumitat, u tal-laqghat, tal-klabb.

Ikkunsidra wkoll li :

Fir-Relazzjoni taghhom ipprezentata fit-12 ta' Awissu 2019[19], il-Membri Teknici tal-Bord Perit Elena Borg Costanzi u Perit David Pace[20] taw deskrizzjoni tal-ambjenti kollha tal-fond mertu tal-kawza, u tal-kundizzjoni li sabuh fiha meta accedew fid-29 ta' April 2019, fil-11 ta' Gunju 2019 u fit-8 ta' Lulju 2019. Il-Membri Teknici kkonkludew li :

(i) il-bini li sabu fuq in-naha ta' wara tal-fond, li kkummentaw li huwa aktar gdid minn ta' quddiem, jista' jitqies li sar fiz-zmien meta hargu l-

[19] Fol. 157 sa 165
[20] Mahtura b'ordni ta' dan il-Bord tas-17 ta' Jannar 2019, fol. 150, sabiex jirrelataw dwar l-istat attwali tal-fond u jikkonstataw sarux alterazzjonijeit strutturali u possibilment jindikaw iz-zmien meta saru

permessi PA 4745/97 u PA 5888/1999, li ghalihom kien applika Carmelo Tanti f'isem il-klabb intimat ;

(ii) certu xoghol ta' rfinituri, bhal *partitions* tal-*aluminium* fi swali kbar, setghu saru fi zmien aktar ricenti ; u

(iii) il-kmamar li qed jintuzaw bhala kmamar tas-sodda, u li m'ghandhomx tieqa ghal fuq barra, imorru kontra r-regolamenti sanitarji billi kmamar minghajr arja u dawl ma jistghux jintuzaw ghal dan l-iskop.[21]

Ikkunsidra wkoll li :

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-kirja mertu tal-kawza bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, u li hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghalhekk, ir-rikorrenti bhala lokaturi ghandhom obbligu jgeddu din il-kirja f'kull skadenza taghha, bil-kera dovuta skond il-ligi u bl-istess kundizzjonijiet. Ir-ripreza tal-fond tehtieg permess minn dan il-Bord, li jinghata ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet elenkati tassattivament fl-**art. 9** tal-Kap. 69.

Ir-rikorrenti qed jipprosegwu din il-kawza ghar-ripreza abbazi ta' diversi kawzali, senjatament, bdil fid-destinazzjoni, hsarat, u morozita' fil-hlas tal-kera ghall-iskadenza li ghalqet f''Jannar 2016. Min-naha tieghu, il-klabb intimat jichad li jirrikorru dawn il-kawzali u jinsisti li ghandu jibqa' fil-fond.

Hsara

Dwar il-kawzali tal-hsara, ir-rikorrenti strahu biss fuq id-dikjarazzjonijiet tar-rikorrent Paul Borg, u tar-ragel ta' bintu, li x-xoghol li kellu jsir biex il-post mertu tal-kawza jigi modernizzat u rrangat, u li r-rikorrenti kienu taw kunsens ghalih, baqa' mhux kompletat. Oltre dawk id-dikjarazzjonijiet, huma ma gabu ebda prova ohra, la dokumentarja u lanqas teknika. Min-

[21] Fol. 158

naha tieghu, il-klabb intimat jichad li halla li ssir il-hsara fil-fond mertu tal-kawza, jew li beda xoghlijiet li baqghu ma tlestewx, anzi l-ufficjali tal-klabb insistew li, wara laqghat mar-rikorrenti u r-rapprezentant taghhom, huma lestew ix-*showers* u ghamlu tqassim temporanju fis-sular ta' fuq biex juzawh halli jakkomodaw lill-plejers barranin li, minn zmien ghal zmien, ikollhom jilaghbu ghall-klabb.

Dan il-Bord qies bir-reqqa l-konstatazzjonijiet ta' fatt, ir-ritratti u l-konkluzjonijiet tal-Membri Teknici tal-Bord, li accedew fil-fond mertu tal-kawza fi tlett okkazjonijiet differenti. Il-konstatazzjonijiet ta' fatt li ghamlu, u l-konkluzjonijiet taghhom, dehru li gew accettati miz-zewg partijiet. Hadd mill-partijiet ma talab li jaghmel domandi lill-Membri Teknici, u lanqas ressqu provi teknici li jikkuntrarjaw jew jikkontradicu dak li ddikjaraw u kkonkludew l-istess Membri Teknici. Fil-konstatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet taghhom, il-Membri Teknici mkien ma rravvizaw hsarat strutturali gravi, jew estensivi, fil-fond mertu tal-kawza. U r-ritratti li nkludew fir-Relazzjoni taghhom filfatt juru li l-post mhux mizmum hazin, ghalkemm fih partijiet lokalizzati li jehtiegu tiswijiet, u partijiet ohra li jehtiegu manutenzjoni aktar regolari.[22]

Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna ghar-rigward tal-kawzali ta' *'hsara hafna'* ghall-finijiet ta' ripreza ta' fond b'kirja kontrollata hija fis-sens li '*"Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus paterfamilias b'mod li ma jgibx "hsara lis-sid il-kera" (Art 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (Art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (Art 1563). F'dan il- kaz l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew b'kull kaz minghajr htija tieghu ("Philip Aquilina – vs- William Caligari", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000)*[23]

[22] Fol. 158, para. 9

[23] Camilleri et vs Chircop, Appell (Inferjuri), 16.12.2002 citata fis-sentenza Philip Grech pro et noe vs vs Edwin Formosa et noe, Appell (Inferjuri), 6.5.2019

…

Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju liktar estrem għall-inkwilin.'[24]

Tul is-snin, il-gurisprudenza taghna qieset ukoll l-entita' tal-hsara, u l-possibilita' li din tissewwa minghajr interventi estensivi, bhala kriterji determinanti jekk il-hsara riskontrata hix dik il-*'hsara hafna'* li ghaliha l-ligi tikkommina s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

> *'Fis-sentenza* ***Marion Bonnett vs Mary Lewis*** *tal-1 ta' Marzu, 1994, din il-qorti [Prim'Imhallef G. Mifsud Bonnici] filwaqt li ghamlet riferenza ghal din id-disposizzjoni, qalet: "(…..) huwa manifest illi kontra r-rizultanzi ta' tgharriq u hsarat, il-konvenuta ma avvanzat ebda prova kontra l-prezunzjoni tal-ligi biex turi li dak li gara ma garax bil-kummissjonijiet – u aktar u aktar – bl-ommissjonijiet taghha middoveri taghha tal-bonus pater (hawn mater) familias".*
>
> *Insenjament li japplika ghal dan il-kaz. Hu per ezempju evidenti li tnejn mis-soqfa fit-tielet sular ghandhom is-soqfa f'kundizzjoni prekarja, tant li wiehed minnhom ghandu x-xibka msadda u iehor qieghed izomm permezz ta' puntal.*

[24] Philip Grech pro et noe vs vs Edwin Formosa et noe, Appell (Inferjuri), 6.5.2019

Soqfa li jigu taht il-bejt. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, fuq bazi ta' probabilta' l-prezenza ta' sadid tfisser li dahal l-ilma mill-bejt. Dan normalment jigri ghaliex ma tkunx saret manutenzjoni fil-bejt. L-inkwilin ghandu l-obbligu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u jwiegeb ghat-tgharriq u ghallhsara li jigru matul it-tgawdija tieghu, "meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu" (artikolu 1561 tal-Kodici Civili).

Ghal dak li jikkoncerna l-entita tal-hsara li tista' twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin, il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza ***Lawrence Camilleri vs George Portanier*** *nomine tat-30 ta' Marzu 1973, fejn intqal: "Huwa veru illi l-ligi nnifisha tirrikjedi 'hsara hafna' (fit-test Ingliz 'considerable damage') izda ma jidhirx li jista ragonevolment jinghad illi l-hsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-hsara li m'hijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx gustifikat li wiehed jezigi anki dan l-element, li alla fine m'huwiex espressament imsemmi mil-ligi, almenu sa dan il-grad". F'dan il-kaz hu evidenti li l-fond sofra hsarat strutturali li ma jitsghux jigu deskritti bhala zghar. M'hemmx dubju li l-hsara tista' tissewwa, izda dan il-fatt wahdu m'huwiex fattur determinanti biex tigi michuda talba ghar-ripreza tal-fond mikri. Min-naha l-ohra l-facilita' ta' riparazzjoni kienet tkun rilevanti. F'dan il-kaz m'hemmx prova teknika li l-hsara fuq imsemmija tista' facilment tissewwa. Il-qorti tqies li l-hsara fuq deskritta hi hsara konsiderevoli li ghaliha ghandhom iwiegbu l-inkwilini.'*[25]

F'dan il-kaz, ma jirrizultax – la mill-konkluzjonijiet tal-Membri Teknici u lanqas minn xi provi li ressqu r-rikorrenti, li l-hsarat li ssemmew fis-saqaf tal-kamra ta' barra fl-ewwel sala, jew fis-saqaf ta' wara, jew fil-gallerija tal-injam, huma estensivi jew gravi, jew li dawn il-hsarat mhumiex facilment rimedjabbli. Anzi, il-Bord jifhem li l-interventi mehtiega ghandhom aktar

[25] **Aaron Grech et vs Louis Pace et**, Appell (Inferjuri), 27.6.2018

minn xoghol ta' manutenzjoni regolari, jew tiswijiet ordinarji, milli xort'ohra.

Ghaldaqstant, il-Bord isib li mill-provi ma tirrizultax il-*'hsara hafna'* fil-fond mikri, li trid il-ligi, ghas-sanzjoni tal-izgumbrament.

Ksur tal-Kundizzjonijiet tal-Kiri b'Morozita' fil-Hlas tal-Kera

Fl-att promotur, ir-rikorrenti jitolbu wkoll il-permess biex ma jirrilokawx il-fond mertu tal-kawza lill-klabb intimat minhabba allegat ksur fil-kundizzjonijiet tal-kiri, konsistenti fin-nuqqas tal-klabb intimat li jhallas puntwalment il-kera dovut ghall-iskadenza li ghalqet f'Jannar 2016.

Il-klabb intimat jiddefendi ruhu minn din l-allegazzjoni billi jinsisti li ma jahtix ghal li l-kera ma thallsitx fil-hin, u li dan sehh unikament ghaliex ir-rikorrenti bdew jippretendu li jircievu kera kalkulat ukoll fuq il-qligh tal-bar fil-grawnd tal-Infetti, li mhuwiex proprjeta' taghhom u mhuwiex mikri lilhom. Il-klabb intimat jghid ukoll li l-ewwel darba li rcevew ilment dwar in-nuqqas ta' hlas tal-kera kien meta gew notifikati bl-att promotur. Sussegwentement, il-klabb intimat iddepozita l-kera dovut skond il-ligi permezz ta' Cedola ta' Depozitu 1105/2017[26]. Ir-rikorrenti ma jichdux li rcevew kopja ta' din ic-cedola ta' depozitu. Fit-trattazzjoni orali taghha, id-difensur tar-rikorrenti tilmenta li ma gietx depozitata aktar kera fir-Registru tal-Qorti kompetenti mill-klabb intimat, favur ir-rikorrenti, wara dik l-ewwel cedola.

Jirrizulta mill-provi li r-rikorrenti qatt ma nterpellaw lill-klabb intimat biex ihallas il-kera li jidhrilhom li hija dovuta lilhom, lanqas ghall-iskadenza ta' Jannar 2016, permezz ta' att gudizzjarju qabel intavolaw l-att promotur f'din il-kawza. Il-Bord innota wkoll in-nuqqas taghhom li jirreferu ghall-

[26] Mhux parti mill-atti pero' dan il-Bord ivverifika l-ezistenza taghha – giet prezentata fit-23 ta' Gunju 2017, cioe jumejn wara li l-intimati nomine gew notifikati bl-att promotur f'din il-kawza – u li din giet notifikata lir-rikorrenti

kwistjoni li qamet bejnhom u l-klabb intimat dwar il-metodu tal-kalkolu tal-kera, u li xehed dwarha fid-dettall l-avukat Gavin Gulia u accennaw ghaliha anke x-xhieda l-ohra ufficjali tal-klabb. Jidher li r-rikorrenti kienu talbu awment fil-kera, ghab-bazi tar-Regolament dwar Kundizzjonijiet tal-Kiri tal-Kazini (L.S. 16.13), u partikolarment ir-**Regolament 3**, li jispjega kif ghandha tigi komputata l-kera fejn parti mill-fond mikri bhala kazin ikun qed jintuza ghad-dhul minn attivitajiet kummercjali. Skont ma xehed l-avukat Gulia, korroborat mix-xhud Antoine Grima – tezorier u kaxxier tal-klabb intimat – imressaq mir-rikorrenti nfushom, il-kwistjoni li nqalghet bejn il-partijiet kienet minhabba fil-mod kif ir-rikorrenti ppretendew li l-kera l-gdid ikun komputat, u cioe mhux biss fuq il-qligh tal-bar li hemm fil-fond mikri minnhom, imma wkoll fuq il-qligh tal-bar li l-klabb intimat izomm fil-grawnd tal-Infetti. Ir-rikorrenti fl-ebda stadju ma cahdu din l-allegazzjoni ta' fatt, u stranament, lanqas accennaw ghaliha fix-xiehda taghhom jew fis-sottomissjonijiet.

Wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, il-kwistjoni tal-morozita' fil-hlas tal-kera, u kif din tista' tikkostitwixxi raguni tajba ghat-terminazzjoni tal-kiri, tinsab regolata bl-**art. 1570** tal-Kodici Civili :

> 1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix lobbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:
>
> **Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.**

Kif tajjeb argumenta l-klabb intimat, f'dan il-kaz, ir-rikorrenti naqsu li jinterpellawh b'ittra ufficjali sabiex ihallas il-kera qabel bdiet din il-kawza. Anke kieku kellu jitqies li l-att promotur f'din il-kawza serva ta' interpellanza ghall-hlas tal-kera, jirrizulta li l-klabb intimat ghadda biex immedjatament iddepozita l-ammont ta' kera li deherlu li kien dovut minnu – u li l-Bord jemmen, mill-fatti esposti, li kien diga' offrut imma rifjutat mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti, min-naha taghhom, naqsu li jressqu prova dwar li l-ammont offrut lilhom kien skorrett, u li ghalhekk kellhom raguni tajba ghalxhiex jirrifjutaw dan il-hlas.

Konsegwentement, lanqas fuq din il-kawzali ma jirrizultaw l-estremi mehtiega ghall-akkoljiment tat-talba ghall-izgumbrament.

Tibdil Strutturali u Bdil fid-Destinazzjoni

Kemm fl-att promotur, u anke fix-xiehda taghhom, ir-rikorrenti jinsistu fuq li l-klabb intimat ghamel tibdil strutturali fil-fond mikri minghajr l-approvazzjoni taghhom, u bidel ukoll id-destinazzjoni minn dik li ghaliha l-fond kien originarjament inkera lill-klabb intimat. Essenzjalment, ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-klabb intimat m'ghadux jopera mill-fond taghhom, ghaliex issa ghandu grawnd u lok vicinu fejn izomm il-laqghat tieghu, u li l-fond li jikri minghand ir-rikorrenti bidillu l-uzu ghal wiehed kummercjali – ghaliex hemm bar funzjonanti – u residenzjali – ghaliex fis-sular ta' fuq iraqqad lill-plejers barranin li jkollu jilaghbu ghalih minn zmien ghal zmien.

Jirrizulta pruvat li wara s-sena 1997, saru xoghlijiet strutturali estensivi, li l-Membri Teknici sabu li kienu awtorizzati b'zewg permessi ta' zvilupp li harget l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq talba tal-klabb intimat. Dan il-Bord jinsab moralment konvint li r-rikorrenti mhux biss kienu jafu b'dak it-tibdil, li allura sehh mal-ghoxrin sena qabel bdiet din il-kawza, imma accettawh – espressament jew implicitament. Biss biss, sussegwentement ghamlu 20

sena jaccettaw il-kera minghand il-klabb intimat minghajr rizerva. Jirrizulta wkoll li r-rikorrenti jew familjari taghhom baqghu midhla sew tal-klabb, u tal-fond, u ghalhekk ma jistax ikun li, fuq medda ta' ghoxrin sena, ma kinux jafu x'tibdil sar fil-klabb, jew f'liema stat kienu waslu x-xoghlijiet.

Kwantu imbaghad ghall-*partitions* li tqieghdu biex ambjenti kbar jinqasmu fi kmamar izghar, u l-uzu ta' dawn l-ispazji maghluqa izghar biex jorqdu fihom il-plejers barranin, li l-Membri Teknici kkonfermawhom, u nnutaw li ma jissodisfawx ir-regolamenti sanitarji minhabba nuqqas ta' dawl u arja, dan il-Bord jidhirlu li ghandu jaghmel tieghu l-kliem tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri), f'sitwazzjoni simili, fis-sentenza **Giovanna Pocock vs Robert Cilia et** :

> 'Hu mistenni li sid il-kera tara kif taghmel biex tiehu lura l-fond taht idejha biex tikri b'kera ferm oghla. Il-qorti taghmilha cara li ma taqbilx li li l-inkwilin jaghmel xoghlijiet fil-fond mikri li jkunu minghajr permess tal-awtorita kompetenti. Pero' kull kaz ghandu c-cirkostanzi partikolari tieghu. F'dan il-kaz hu evidenti li dak li sar facilment jista' jitnehha ghas-spejjez tal-konvenuti. Dan ma kienx kaz fejn fil-kuntratt ta' lokazzjoni kien hemm klawzola espressa li ma jistghux isiru xoghlijiet, fejn forsi setghu jsir ragunament differenti. Il-qorti trid izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni li taghti l-ligi specjali tal-kera lill-inkwilini ghal dawk il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Gunju, 1995.'

Dan il-Bord ma jaqbilx li l-fatt biss li l-klabb intimat akkwista drittijiet reali fuq lok differenti biex jespandi l-operat tieghu, fih innifsu, huwa raguni tajba u bizzejjed biex jikkonkludi li allura l-fond mertu tal-kawza m'ghadux juzah, jew m'ghadux juzaw ghall-iskop li ghalih kien mikri lilu mir-rikorrenti. Jirrizulta pruvat li l-bar ilu operat, taht il-kappa tal-klabb intimat, fil-fond mertu tal-kawza, sa mill-bidu nett, jew ghallinqas minn ferm qabel ma l-

klabb intimat akkwista drittijiet fuq il-grawnd, u bena l-ambjenti amministrattivi vicini. Minn dak l-aspett, allura, ma nbidel xejn, anke jekk issa l-klabb intimat ghandu facilita' ta' bar ohra mal-grawnd.

F'kaz b'fatti simili ghal dan il-kaz, fl-ismijiet **Francis Zammit Haber et vs Xewkija Tigers Football Club**[27], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) telqet mill-premessa li :

'Kif maghruf, il-kambjament jista' jkun rilevanti anke fejn ma jkunx espressament pattwit xi divjet, basta li l-gravita` tieghu tkun apprezzabbli f' rapport ghas-sitwazzjoni li kienet ezistenti fil-mument tal-kontrattazzjoni tal-kirja. Jekk fil-kaz specifiku in ezami sarx, jew le, it-tibdil hawn imfisser, hi kwistjoni devoluta ghall-apprezzament diskrezzjonali ghaqli tal-Bord fil-meritu, u issa ta' din il-Qorti. Huwa importanti pero` li jigi rigwardat, anke ghaliex hu insenjament li jaghmel hafna sens, illi "f' materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri ghandhom jigu dejjem valjati c-cirkustanzi partikulari ta' kull kaz; u dan minhabba dik li tissejjah 'a degree of difference' peress li kollox jiddependi mill-gravita` tal-fatti". (Kollez. Vol. XLI P I p 14);

Fl-istess kaz, il-Qorti kompliet hekk :

'Hu konswetudinarju li club jew kazin iservi ikel u bibiti permezz ta' bar, solitament gestit minn terzi wara sejha ghall-offerti. Hekk jidher in effetti li minn dejjem sar fil-kaz tal-klabb intimat, u dan kif rilevat minn bosta xhieda. ***Logikament, pero`, gjaladarba kien appattwit li d-destinazzjoni principali u preponderanti tal-fond kienet dik ta' klabb kien mistenni li fih jigi kondott dik l-attivita` primarja servjenti ghaz-zamma ta' laqghat tal-kumitat, koordinament mal-players u s-supporters tieghu, u dak kollu inerenti ghall-uzu ta' klabb kalcistiku. Jekk fond ma jkomplix jigi adibit ghal dan l-iskop fil-parti sostanzjali tieghu, l-uzu stabbiliti fil-ftehim ma jibqax shih.*** *Ara ghal dak li jiswa f' dan is-sens, sentenza fl-ismijiet "Margherita Farrugia -vs- Carmelo Vella et", Appell, 26 ta' Mejju 1961, li wkoll, incidentalment, si trattava ta' kirja ta' fond in parti bhala club ghal team tal-football fix-Xewkija u fejn din il-parti ma baqghetx*

[27] 26.4.2006

isservi bhala tali wara li sfratta t-team tal-football li kien jaghmel uzu minnha. Jitnissel minn dan kollu konsiderat illi hu kriterju direttiv hafna dak li jirrigwarda l-mod kif il-klabb jorganizza ruhu u l-attivitajiet tieghu'.[28]

Wara li qies bir-reqqa l-provi li tressqu quddiemu, dan il-Bord ma jistax ma jinnotax in-nuqqas ta' provi mill-klabb intimat dwar li effettivament ghadu juza l-fond mertu tal-kawza ghal dawk l-attivitajiet primarji ta' klabb tal-futbol, senjatament il-laqghat frekwenti tal-kumitat – skont l-Istatut, dawn jinzammu kull gimaghtejn – il-koordinament mal-plejers u s-supporters, u l-attivitajiet l-ohra incidentali, minkejja li ghandu grawnd, ufficji u facilitajiet aktar komdu, tieghu proprji, fil-vicin. Dawn certament iservu ahjar, mhux biss lill-klabb, imma anke lill-membri, plejers u supporters tieghu. Il-klabb ma cahadx li l-laqghat tieghu, l-attivitajiet konnessi mal-prezentazzjoni tal-plejers il-godda, id-*dressing rooms* tal-plejers u l-facilitajiet principali l-ohra li llum jehtieg klabb tal-futbol, qeghdin fil-binja l-gdida tieghu, u l-Bord jinsab sodisfatt li minn dan kollu m'ghadu jsir xejn fil-fond mertu ta' din il-kawza. Kif qalet sewwa l-Qorti fis-sentenza appena citata, mhix raguni bizzejjed ghall-klabb intimat li jibqa' jzomm il-fond mikri biex jibqa' jdahhal il-qligh mill-attivita' kummercjali tal-bar. Il-Bord ma jqisx li l-akkomodazzjoni ghal plejers barranin, f'ambjenti li ma kinux mahsuba ghal dak l-iskop u li ma gewx modifikati, bid-debita kunsens tas-sid u biex jintuzaw ghalhekk, hija attivita' primarja, u inerenti, fl-uzu ta' fond bhala klabb tal-futbol, partikolarment fin-nuqqas ta' prova cara, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-fond ghadu qed jintuza wkoll ghall-bqija tal-hidma centrali tal-klabb.

Konsegwentement, dan il-Bord jidhirlu li l-klabb intimat ma rnexxielux jipprova li ghadu qed juza l-fond mertu tal-kawza bhala s-sede principali tieghu ghall-hidma tieghu bhala klabb tal-futbol.

---

[28] Enfasi tal-Bord

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawza billi filwaqt li jilqa' t-tieni eccezzjoni tal-klabb intimat u jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu sa fejn inkompatibbli ma' dawk hawn deciz, jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jichad it-tieni u r-raba' talba bhala mhux pruvati, u jilqa' l-ewwel u t-tielet talba fis-sens fuq deċiż, u konsegwentement jilqa' wkoll il-hames talba u jikkundanna lill-klabb intimat sabiex, fi zmien tlett xhur millum, jizgombra mill-fond 4, St Philip Square, Zebbug, u jirrilaxxja l-pussess battal tieghu favur ir-rikorrenti.

Minhabba f'dak kollu fuq spjegat, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha fil-kawza.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur