MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 76/2017 LM

Paul Borg (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 363226M) u Maria Borg (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 393233M)
('l-appellati')

vs.

Joe Pace bħala President u Mark Tanti bħala Segretarju għan-nom u fl-interess ta' Żebbuġ Rangers
('l-appellanti')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Joe Pace bħala President u Mark Tanti bħala Segretarju għan-nom u fl-interess ta' Żebbuġ Rangers,** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-6 ta' Ottubru, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-klabb intimat u ċaħad il-

kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu safejn inkompatibbli mad-deċiżjoni mogħtija, u ċaħad it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti **Paul Borg (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 363226M) u Maria Borg (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 393233M)** bħala mhux ippruvati, u laqa' l-ewwel u t-tielet talba tagħhom, u konsegwentement laqa' wkoll il-ħames talba u kkundanna lill-klabb intimat sabiex fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, jiżgombraw mill-fond numru 4, St. Philip Square, Ħaż-Żebbuġ, u jirrilaxxa l-pussess battal tiegħu favur ir-rikorrenti. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma krew il-fond numru 4, St. Philip Square, Ħaż-Żebbuġ [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], sabiex jintuża bħala klabb tal-futbol mill-intimati. Ir-rikorrenti qalu li dan il-fond mhuwiex jintuża għall-iskop li nkera għalih, u li l-intimati għamlu diversi xogħlijiet strutturali fih mingħajr il-permess tas-sid, u għamlu wkoll ħsara fil-fond, bidlu l-istil u n-natura tiegħu u anki d-destinazzjoni tiegħu, billi minflok il-fond baqa' jintuża bħala klabb għall-membri u għall-*players,* inbidel f'bar u negozju. Ir-rikorrenti qalu li dan lilhom jintitolahom jirriprendu pussess battal tal-fond. Qalu wkoll li dawn l-azzjonijiet jammontaw għal ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja u jagħtu dritt lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess battal tal-fond. Qalu wkoll li l-klabb intimat ilu moruż fil-ħlas tal-kera minn Jannar tal-2016, u lanqas biss iddepożita l-ammont ta' kera dovut taħt l-awtorità tal-Qorti. Fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li l-klabb intimat diġà ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-fond u jersaq għal-likwidazzjoni u l-

ħlas tad-danni minħabba f'din l-okkupazzjoni illeċita tiegħu. Fit-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-fond mhuwiex jintuża skont id-destinazzjoni tiegħu u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja; jiddikjara li l-klabb għamel diversi xogħlijiet strutturali fil-fond mingħajr il-permessi meħtieġa tas-sidien, u dan ukoll bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja; jiddikjara li l-klabb għamel ħsarat fil-fond u bidel l-istil u n-natura u d-destinazzjoni tiegħu, b'dan li minflok baqa' jintuża bħala klabb għall-membri u għall-*players,* il-fond beda jintuża bħala bar u negozju bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja; jiddikjara li l-klabb kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi baqa' moruż fil-ħlas tal-kera sa minn Jannar 2016, u talbu wkoll lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-klabb intimat mill-fond fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi stabbilit mill-Bord, u li huma jiġu awtorizzati jirriprendu l-fond bil-pussess battal. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta minnhom lill-klabb intimat, fejn talbu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni subiti minnhom minħabba fl-okkupazzjoni illeċita tal-klabb mill-intimati.

3. Il-klabb intimat, fir-risposta tiegħu qal li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li mhuwiex minnu li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; mhuwiex minnu li sar xogħol strutturali mingħajr il-permess tas-sidien u dan għaliex is-sidien kienu ben infurmati u kienu jafu bix-xogħlijiet u xorta waħda aċċettaw u rċevew il-kera; mhuwiex minnu li saru ħsarat fil-fond u kien hemm tibdil fl-istil u d-destinazzjoni tiegħu; u lanqas m'huwa minnu li kien hemm ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja. B'riferiment għat-talba għal żieda fil-ħlas tal-kera, il-klabb intimat qal li hemm nuqqas ta' qbil dwar kemm iridu jitħallsu drittijiet lis-sidien mill-introjtu tal-bar tal-każin, u s-sidien qatt ma interpellaw

uffiċjalment lill-klabb intimat għall-ħlas tal-kera skont il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mertu

4. Ir-rikorrent **Paul Borg**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa kien xtara d-dar numru 4, St. Philip Square, Ħaż-Żebbuġ, bil-ħsieb li jirranġaha u jmur joqgħod fiha. Qal li dak iż-żmien huwa kien jgħix f'dar oħra f'Ħaż-Żebbuġ stess. Spjega li dak iż-żmien huwa kien President tal-klabb intimat, filwaqt li llum jokkupa l-kariga ta' President onorarju. Qal li hu u l-mara tiegħu kienu qablu li jikru l-imsemmi fond lill-klabb intimat, bil-kundizzjoni li jekk id-diriġenti tal-klabb jiddeċiedu li jitilqu minn hemm, iroddu ċ-ċwievet lura lis-sidien. Qal li aktar tard kien sar ftehim bil-miktub, fejn kien hemm qbil li d-dar tinkera lill-klabb tal-futbol bil-kundizzjonijiet elenkati f'dak il-ftehim, u dan il-ftehim kien anki tniżżel fil-minuti tal-laqgħat li kienu jinżammu. Qal li dan kien fis-sena 1969 jew 1970, u waqt laqgħa tal-kumitat kien anki ġie ffissat l-ammont ta' kera li kellu jitħallas mill-klabb lis-sidien. Qal li l-kera kienet titħallas fi flus kontanti, u sa Diċembru tal-2015 il-kera dejjem tħallset, filwaqt li l-ktieb tal-kera dejjem inżamm mill-klabb. Qal li l-klabb intimat kien fetaħ proċeduri ġudizzjarji għal awment fil-kera, u l-Qorti kienet laqgħet it-talba tiegħu. Qal ukoll li l-fond kien inkera lil Żebbuġ Rangers biex jintuża bħala klabb għall-membri u għall-*players,* fejn ibiddlu u jinħaslu qabel u wara l-logħob, u sabiex jintuża bħala klabb tal-futbol kif suppost. Qal ukoll li madwar għaxar snin qabel kienet saret talba mill-intimati biex ikunu jistgħu jirranġaw il-klabb, u huwa kien tahom permess biex jagħmlu dan bi spejjeż tagħhom, u sakemm isir ix-xogħol meħtieġ fil-fond huma kienu ser joħorġu b'mod temporanju u jagħmlu użu minn post ieħor. Qal li minn

dakinhar li Żebbuġ Rangers ħarġu mill-fond, dawn baqgħu ma daħlux lura. Qal ukoll li x-xogħol li nbeda ma tkompliex u tħalla nofs leħja. Qal ukoll li l-fond qiegħed jintuża bħala bar u li l-kirjiet dovuti lilu ma baqgħux jitħallsu.

5. **Reuben Bonnici**, in rappreżentanza tal-ARMS Limited xehed quddiem il-Bord fejn ippreżenta *statements* dwar ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni.

6. **Mark Tanti**, Segretarju ta' Żebbuġ Rangers, ippreżenta kopja tal-istatut tal-klabb, u kopja tad-dokument dwar il-bidu tal-kirja tal-fond. Ippreżenta wkoll kopja tal-ktieb tal-minuti minn fejn jirriżulta l-ftehim dwar il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

7. Ir-rikorrenti min-naħa tagħhom esebew diversi ritratti meħudin mill-mezzi soċjali li juru avvenimenti li kellhom isiru fil-klabb skont l-istatut, iżda li saru f'imkejjen oħra.

8. **Antoine Grima**, teżorier tal-klabb intimat xehed li qatt ma kien hemm problemi mas-sidien tal-klabb, u spjega li kienet anki nbniet sala bil-kunsens tagħhom. Qal li sa Diċembru tal-2015 il-kera dejjem tħallset, iżda l-problema nqalgħet għaliex f'Jannar tal-2016 it-tifel tar-rikorrenti ma baqax imur jiġbor il-kera dovuta, u meta huwa mar ikellem lit-tifel tar-rikorrenti, dan infurmah li l-kera kien ser jibda jieħu ħsiebha r-raġel ta' oħtu, ċertu David Mallia. Qal li meta huwa avviċina lil Mallia, dan kien qallu li apparti l-ħlas tal-kera, il-klabb kellu jibda jħallas ukoll 5% fuq il-bar tal-*ground*. Qal li huwa kien ħa parir mingħand l-MFA dwar din it-talba, u l-MFA kienet infurmatu li ladarba huwa kellu mikri għandu l-każin, l-obbligu tal-ħlas tal-kera lis-sidien tal-każin kien fuq il-klabb u

mhux fuq il-bar li kien qiegħed jitmexxa mill-pjazza. Qal li fil-preżent il-klabb qiegħed jintuża bħala bar u biex fih isiru l-laqgħat. Qal ukoll li kien hemm xi kmamar fil-każin li ma jintużawx u li huwa qasamhom bil-*gypsum* u rrendihom *club house* sabiex jorqdu fihom il-*players* barranin tal-klabb. Ix-xhud qal li fil-post ma sar l-ebda tibdil struttrali, iżda saru biss xi diviżjonijiet bil-*gypsum.* Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tal-ftehim li sar ma' ċertu Salvatore Micallef dwar il-kirja tal-bar tal-*ground*, liema ftehim ġie ffirmat fit-30 ta' Jannar, 2017.

9. **David Mallia** xehed quddiem il-Bord li huwa kien ilu miżżewweġ lil bint ir-rikorrenti sebgħa u erbgħin sena, u qal li għamel żmien jilgħab il-futbol mal-klabb intimat, u anke kien parti mill-kumitat tiegħu. Qal li fl-2015, ir-rikorrent kien staqsieh x'kien ser jiġri għaliex il-klabb kien mexa għal post ieħor, u għalkemm il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri baqa' jismu 'Żebbuġ Rangers Football Club', fil-verità dan ma baqax jintuża bħala klabb iżda sar *club house.* Qal li r-rikorrent kellu għal qalbu t-tim tal-futbol ta' Ħaż-Żebbuġ, u huwa kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera fi żmien meta l-klabb kien għaddej minn żmien ta' rebħ. Qal li l-fond kien maħsub biex il-*players* ibiddlu u jinħaslu fih qabel u wara l-logħob, biex isiru l-laqgħat tal-kumitat, biex isiru laqgħat meta jiġu trasferiti l-*players,* u bħala uffiċċju tal-klabb. Qal iżda li fl-aħħar snin il-post beda jintuża biss bħala bar, u minflok ma jsiru laqgħat dwar il-futbol, f'dan il-klabb jiltaqgħu persuni biex jiddiskutu affarijiet oħra. Qal li l-kumitat tal-klabb jiltaqa' fil-*ground* tal-Infetti, u t-trasferimeni tal-*players* qegħdin isiru hemm ukoll. Qal li meta huwa ltaqa' ma' Mark Tanti, li huwa s-segretarju tal-klabb intimat, kienet saret talba mir-rikorrenti biex jaċċedu fis-sular ta' fuq tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u meta aċċedew f'dan is-sular setgħu jaraw li x-xogħlijiet li huma taw l-awtorizzazzjoni li jsiru kienu għadhom ma tlestewx. Ix-xhud qal li

minkejja li l-użu tal-*ground* tal-Infetti kien maħsub biex isir fuq bażi temporanja, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, iċ-ċaqliq minn dan il-post jidher li sar fuq bażi permanenti, filwaqt li x-xogħlijiet li kellhom isiru fil-fond baqgħu ma tlestewx. Qal ukoll li l-użu tal-fond biex fih jorqdu *players* barranin ma kienx isir qabel l-2016. Ix-xhud ikkonferma wkoll li minkejja li d-diriġenti tal-klabb kienu wegħduhom li ser jikkonsultaw mal-MFA dwar l-awment fil-kera, huma baqgħu qatt ma ngħataw risposta dwar dan.

10. **Dr Gavin Gulia**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien President tal-klabb bejn l-1993 u l-2004, u llum il-ġurnata huwa l-konsulent legali tal-klabb. Qal li l-klabb għandu fil-pussess tiegħu l-*ground* tal-Infetti, li ġie akkwistat b'titolu ta' devoluzzjoni mingħand il-Gvern, u għandu wkoll binja ħdejn il-*ground* li jippossjedi b'titolu ta' ċens mingħand SportMalta. Qal li l-klabb għamel investiment qawwi biex irranġa l-*ground*, u anki bena bini għat-taħriġ tal-*players.* Qal li l-klabb ilu jopera bl-istess mod għal dan l-aħħar tmintax-il sena, u r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera, ħlief wara l-2016 meta kien hemm diżgwid bejn il-partijiet, wara li r-rikorrent ippretenda li l-kera awmentata li jħallas il-klabb tkun ikkomputata ukoll fuq il-qligħ tal-bar fil-*ground* tal-Infetti, u mhux biss fuq il-qligħ tal-bar fil-fond mikri mingħand ir-rikorrenti. Qal li minkejja li l-kwistjoni bejn il-partijiet kienet dwar il-kalkolu tal-kera l-ġdida, ir-rikorrenti bdew proċeduri għat-terminazzjoni tal-kirja minħabba t-tibdil fl-użu. Qal li kien għalhekk li l-klabb intimat beda jiddepożita l-kera dovuta skont il-liġi taħt l-awtorità tal-Qorti, u l-kera bdiet tiġi kkomputata fuq il-qligħ tal-bar fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri biss. Ix-xhud qal li r-rikorrenti baqgħu qatt ma kkwantifikaw l-ammont ta' kera li huma jgħidu li hija dovuta lilhom, u fil-fond in kwistjoni dejjem kien hemm bar li jitmexxa kummerċjalment, u r-rikorrenti

qatt ma kellhom problemi minħabba f'hekk. Qal li x-xogħol fil-fond in kwistjoni dejjem sar bil-kunsens tas-sidien, u dawn dejjem aċċettaw il-kera dovuta, minkejja t-tibdil prinċipali fil-fond li sar bejn l-1997 u l-1999. Qal li l-fond għadu jintuża bħala każin u mhux bħala *club house,* u fil-fond għad hemm bar, kmamar tal-kumitat u għal-laqgħat tal-klabb.

11. Il-Bord ħatar lill-**Periti Elena Borg Costanzi** u **David Pace** bħala Membri Tekniċi tiegħu sabiex jirrelataw dwar l-istat attwali tal-fond u jikkunsidraw sarux alterazzjonijiet strutturali fih. Fir-relazzjoni tagħhom, il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li l-bini li jinstab fuq in-naħa ta' wara tal-fond, li huwa aktar ġdid minn dak fil-parti ta' quddiem, jista' jitqies li huwa kopert bil-permessi li nħarġu fl-1997 u fl-1999, u ċertu xogħol ta' finituri, bħal *partitions* tal-*aluminium* seta' sar fi żmien aktar riċenti. Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw ukoll li l-kmamar li qegħdin jintużaw bħala kmamar tas-sodda u li m'għandhomx tieqa fuq barra, imorru kontra r-regolamenti sanitarji.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

12. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fis-6 ta' Ottubru, 2022, il-Bord iddeċieda billi laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-klabb intimat, u ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu safejn inkompatibbli mal-kumplament tad-deċiżjoni, ċaħad it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti bħala mhux ippruvati, u laqa' l-ewwel u t-tielet talba, kif ukoll il-ħames talba tar-rikorrenti, u kkundanna lill-klabb intimat sabiex jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra wkoll li:***

*M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-kirja mertu tal-kawża bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, ir-rikorrenti bħala lokaturi għandhom obbligu jġeddu din il-kirja f'kull skadenza tagħha, bil-kera dovuta skont il-liġi u bl-istess kundizzjonijiet. Ir-ripreża tal-fond teħtieġ permess minn dan il-Bord, li jingħata għal waħda jew aktar mir-raġunijiet tassattivament fl-**art. 9** tal-Kap. 69.*

Ir-rikorrenti qed jipprosegwu din il-kawża għar-ripreża abbażi ta' diversi kawżali, senjatament, bdil fid-destinazzjoni, ħsarat, u morożità fil-ħlas tal-kera għall-iskadenza li għalqet f'Jannar 2016. Min-naħa tiegħu, il-klabb intimat jiċħad li jirrikorru dawn il-kawżali u jinsisti li għandu jibqa' fil-fond.

Ħsara

*Dwar il-kawżali tal-ħsara, ir-rikorrenti straħu biss fuq id-dikjarazzjonijiet tar-rikorrent Paul Borg, u tar-raġel ta' bintu, li x-xogħol li kellu jsir biex il-post mertu tal-kawża jiġi modernizzat u rranġat, u li r-rikorrenti kienu taw kunsens għalih, baqa' mhux kompletat. Oltre dawk id-dikjarazzjonijiet, huma ma ġabu ebda prova oħra, la dokumentarja u lanqas teknika. Min-naħa tiegħu, il-klabb intimat jiċħad li ħalla li ssir il-ħsara fil-fond mertu tal-kawża, jew li beda xogħlijiet li baqgħu ma tlestewx, anzi l-uffiċjali tal-klabb insistew li, wara laqgħat mar-rikorrenti u r-rappreżentant tagħhom, huma lestew is-*showers *u għamlu tqassim temporanju fis-sular ta' fuq biex jużawh ħalli jakkomodaw lill-plejers barranin li, minn żmien għal żmien, ikollhom jilagħbu għall-klabb.*

Dan il-Bord qies bir-reqqa l-konstatazzjonijiet ta' fatt, ir-ritratti u l-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li aċċedew fil-fond mertu tal-kawża fi tliet okkażjonijiet differenti. Il-konstatazzjonijiet ta' fatt li għamlu, u l-konklużjonijiet tagħhom, dehru li ġew aċċettati miż-żewġ partijiet. Ħadd mill-partijiet ma talab li jagħmel domandi lill-Membri Tekniċi, u lanqas ressqu provi tekniċi li jikkuntrarjaw jew jikkontradixxu dak li ddikjaraw u kkonkludew l-istess Membri Tekniċi. Fil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet tagħhom, il-Membri Tekniċi imkien ma rravviżaw ħsarat strutturali gravi, jew estensivi, fil-fond mertu tal-kawża. U r-ritratti li nkludew fir-Relazzjoni tagħhom fil-fatt juru li l-post mhux miżmum ħażin, għalkemm fih partijiet lokalizzati li jeħtieġu tiswijiet, u partijiet oħra li jeħtieġu manutenzjoni aktar regolari. (fn. 22 fol. 158, para. 9)

*Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għar-rigward tal-kawżali ta' "ħsara ħafna" għall-finijiet ta' ripreża ta' fond b'kirja kontrollata hija fis-sens li "*Min-naħa tiegħu l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa bħala bonus paterfamilias b'mod li ma jġibx "ħsara lis-sid il-

kera" (Art. 1555) u li jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu (Art. 1561), anke fejn dawn jiġu kawżati min-nies tal-familja tiegħu (Art. 1563). F'dan il-każ l-oneru tal-prova hu spustat għal fuq il-kerrej li kellu hu jagħmel il-prova illi t-tgħarriq u l-ħsarat ikunu ġraw minħabba qdumija jew forza maġġuri jew b'kull każ mingħajr ħtija tiegħu ("Philip Aquilina – vs – William Caligari", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Marzu, 2000). (*fn. 23 Camilleri et vs Chircop, Appell (Inferjuri), 16.12.2002 ċitata fis-sentenza Philip Grech pro et noe 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 tqis id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, mhijiex 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 mhijiex f'pożizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-aktar estrem għall-inkwilin." (*fn. 24 Philip Grech pro et noe vs Edwin Formosa et noe, Appell (Inferjuri), 6.5.2019)*

Tul is-snin, il-ġurisprudenza tagħna qieset ukoll l-entità tal-ħsara, u l-possibilità li din tissewwa mingħajr interventi estensivi, bħala kriterji determinanti jekk il-ħsara riskontrata hix dik il-"ħsara ħafna" *li għaliha l-liġi tikkommina s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.*

"Fis-sentenza **Marion Bonnett vs Mary Lewis** tal-1 ta' Marzu, 1994, din il-Qorti (Prim Imħallef G. Mifsud Bonnici) filwaqt li għamlet riferenza għal din id-dispożizzjoni, qalet: "(...) huwa manifest illi kontra r-riżultanzi ta' tgħarriq u ħsarat, il-konvenuta ma avvanzat ebda prova kontra l-preżunzjoni tal-liġi biex turi li dak li ġara ma ġarax bil-kummissjonijiet – u aktar u aktar – bl-ommissjonijiet tagħha mid-doveri tagħha tal-bonus pater (hawn mater) familias".

Insenjament li japplika għal dan il-każ. Hu per eżempju evidenti li tnejn mis-soqfa fit-tielet sular għandhom is-soqfa f'kundizzjoni prekarja, tant li wieħed minnhom għandu x-xibka msadda u ieħor qiegħed iżomm permezz ta' puntal.

Soqfa li jiġu taħt il-bejt. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, fuq bażi ta' probabbilità l-preżenza ta' sadid tfisser li daħal l-ilma mill-bejt. Dan normalment jiġri għaliex ma

tkunx saret manutenzjoni fil-bejt. L-inkwilin għandu l-obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsara li jiġru matul it-tgawdija tiegħu "meta ma jippruvawx li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw ħtija tiegħu" (artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili).

Għal dak li jikkonċerna l-entità tal-ħsara li tista' twassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin, il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża **Lawrence Camilleri vs George Portanier** nomine tat-30 ta' Marzu, 1973, fejn intqal: "Huwa veru illi l-liġi nnifisha tirrikjedi "ħsara ħafna" (fit-test Ingliż "considerable damage") iżda ma jidhirx li jista' raġonevolment jingħad illi l-ħsara trid tkun anki proprju rriparabbli in kwantu li ftit hija l-ħsara li mhijiex suxxettibbli ta' tiswija u ma jidhirx ġustifikat li wieħed jeżiġi anki dan l-element, li alla fine mhuwiex espressament imsemmi mil-liġi, almenu sa dan il-grad." F'dan il-każ hu evidenti li l-fond sofra ħsarat strutturali li ma jistgħux jiġu deskritti bħala żgħar. M'hemmx dubju li l-ħsara tista' tissewwa, iżda dan il-fatt waħdu mhuwiex fattur determinanti biex tiġi miċħuda talba għar-ripreża tal-fond mikri. Min-naħa l-oħra l-faċilità ta' riparazzjoni kienet tkun rilevanti. F'dan il-każ m'hemmx prova teknika li l-ħsara fuq imsemmija tista' faċilment tissewwa. Il-qorti tqis li l-ħsara fuq deskritta hi ħsara konsiderevoli li għaliha għandhom iwieġbu l-inkwilini". *(fn. 25 **Aaron Grech et vs Louis Pace et,** Appell (Inferjuri), 27.6.2018)*

F'dan il-każ, ma jirriżultax – la mill-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi u lanqas minn xi provi li ressqu r-rikorrenti, li l-ħsarat 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-ħsarat mhumiex faċilment rimedjabbli. Anzi, il-Bord jifhem li l-interventi meħtieġa għandhom aktar minn xogħol ta' manutenzjoni regolari, jew tiswijiet ordinarji, milli xort'oħra.

*Għaldaqstant, il-Bord isib li mill-provi ma tirriżultax il-"*ħsara ħafna" *fil-fond mikri, li trid il-liġi, għas-sanzjoni tal-iżgumbrament.*

Ksur tal-Kundizzjonijiet tal-Kiri b'Morożità fil-Ħlas tal-Kera

Fl-att promutur, ir-rikorrenti jitolbu wkoll li l-permess biex ma jirrilokawx il-fond mertu tal-kawża lill-klabb intimat minħabba allegat ksur fil-kundizzjonijiet tal-kiri, konsistenti fin-nuqqas tal-klabb intimat li jħallas puntwalment il-kera dovut għall-iskadenza li għalqet f'Jannar 2016.

Il-klabb intimat jiddefendi ruħhu minn din l-allegazzjoni billi jinsisti li ma jaħtix għal li l-kera ma tħallsitx fil-ħin, u li dan seħħ unikament għaliex ir-rikorrenti bdew jippretendu li jirċievu kera kalkulat ukoll fuq il-qligħ tal-bar fil-ground tal-Infetti, li mhuwiex proprjetà tagħhom u mhuwiex mikri lilhom. Il-klabb intimat jgħid ukoll li l-

ewwel darba li rċevew ilment dwar in-nuqqas tal-ħlas tal-kera kien meta ġew notifikati bl-att promutur. Sussegwentement, il-klabb intimat iddepożita l-kera dovut skont il-liġi permezz ta' Ċedola ta' Depożitu 1105/2017. (fn. 26 Mhux parti mill-atti però dan il-Bord ivverifika l-eżistenza tagħha – ġiet preżentata fit-23 ta' Ġunju, 2017, ċioe jumejn wara li l-intimati nomine ġew notifikati bl-att promutur f'din il-kawża - u li din ġiet notifikata lir-rikorrenti). Ir-rikorrenti ma jiċħdux li rċevew kopja ta' din iċ-ċedola ta' depożitu. Fit-trattazzjoni orali tagħha, id-difensur tar-rikorrenti tilmenta li ma ġietx depożitata aktar kera fir-Reġistru tal-Qorti kompetenti mill-klabb intimat, favur ir-rikorrenti, wara dik l-ewwel ċedola.

*Jirriżulta mill-provi li r-rikorrenti qatt ma nterpellaw lill-klabb intimat biex iħallas il-kera li jidhrilhom li hija dovuta lilhom, lanqas għall-iskadenza ta' Jannar 2016, permezz ta' att ġudizzjarju qabel intavolaw l-att promutur f'din il-kawża. Il-Bord innota wkoll in-nuqqas tagħhom li jirreferu għall-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 aċċennaw għaliha anke x-xhieda l-oħra uffiċjali tal-klabb. Jidher li r-rikorrenti kienu talbu awment fil-kera, abbażi tar-<u>Regolament dwar Kundizzjonijiet tal-Kiri tal-Każini</u> (L.S. 16.13), u partikolarment ir-**Regolament 3,** li jispjega kif għandha tiġi komputata l-kera fejn parti mill-fond mikri bħala każin ikun qed jintuża għad-dħul minn attivitajiet kummerċjali. Skont ma xehed l-avukat Gulia, korroborat mix-xhud Antoine Grima – teżorier u kaxxier tal-klabb intimat – imressaq mir-rikorrenti nfushom, il-kwistjoni li nqalgħet bejn il-partijiet kienet minħabba fil-mod kif ir-rikorrenti ppretendew li l-kera l-ġdid ikun komputat, u ċioe mhux biss fuq il-qligħ tal-bar li hemm fil-fond mikri minnhom, imma wkoll fuq il-qligħ tal-bar li l-klabb intimat iżomm fil-ground tal-Infetti. Ir-rikorrenti fl-ebda stadju ma ċaħdu din l-allegazzjoni ta' fatt, u stranament, lanqas aċċennaw għaliha fix-xhieda tagħhom jew fis-sottomissjonijiet.*

*Wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kwistjoni tal-morożità fil-ħlas tal-kera, u kif din tista' tikkostitwixxi raġuni tajba għat-terminazzjoni tal-kiri, tinsab regolata bl-**art. 1570** tal-Kodiċi Ċivili:*

> 1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni 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 min-notifika.

Kif tajjeb argumenta l-klabb intimat, f'dan il-każ, ir-rikorrenti naqsu li jinterpellawh b'ittra uffiċjali sabiex iħallsu l-kera qabel bdiet din il-kawża. Anke kieku kellu jitqies li l-att promutur f'din il-kawża serva ta' interpellanza għall-ħlas tal-kera, jirriżulta li l-klabb intimat għadda biex immedjatament iddepożita l-ammont ta' kera li deherlu li kien dovut minnu – u li l-Bord jemmen, mill-fatti esposti, li kien diġà offrut imma rifjutat mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti, min-naħa tagħhhom, naqsu li jressqu prova dwar li l-ammont offrut lilhom kien skorrett, u li għalhekk kellhom raġuni tajba għal xiex jirrifjutaw dan il-ħlas.

Konsegwentement, lanqas fuq din il-kawżali ma jirriżultaw l-estremi meħtieġa għall-akkoljiment tat-talba għall-iżgumbrament.

Tibdil Strutturali u Bdil fid-Destinazzjoni

Kemm fl-att promutur, u anke fix-xhieda tagħhom, ir-rikorrenti jinsistu fuq li l-klabb intimat għamel tibdil strutturali fil-fond mikri mingħajr l-approvazzjoni tagħhom, u bidel ukoll id-destinazzjoni minn dik li għaliha l-fond kien oriġinarjament inkera lill-klabb intimat. Essenzjalment, ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-klabb intimat m'għadux jopera mill-fond tagħhom, għaliex issa għandu ground u lok viċinu fejn iżomm il-laqgħat tiegħu, u li l-fond li jikri mingħand ir-rikorrenti bidillu l-użu għal wieħed kummerċjali – għaliex hemm bar funzjonanti – u residenzjali – għaliex fis-sular ta' fuq iraqqad lill-plejers barranin li kienu jilagħbu għalih minn żmien għal żmien.

Jirriżulta pruvat li wara s-sena 1997, saru xogħlijiet strutturali estensivi, li l-Membri Tekniċi sabu li kienu awtorizzati b'żewġ permessi ta' żvilupp li ħarġet l-Awtorità tal-Ippjanar fuq talba tal-klabb intimat. Essenzjalment, ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-klabb intimat m'għadux jopera mill-fond tagħhom, għaliex issa għandu ground u lok viċinu fejn iżomm il-laqgħat tiegħu, u li l-fond li jikri mingħand l-intimati bidillu l-użu għal wieħed kummerċjali – għaliex hemm bar funzjonanti – u residenzjali – għaliex fis-sular ta' fuq iraqqad lill-plejers barranin li jkollu jilagħbu għalih minn żmien għal żmien.
Jirriżulta pruvat li wara s-sena 1997, saru xogħlijiet strutturali estensivi, li l-Membri Tekniċi sabu li kienu awtorizzati b'żewġ permessi ta' żvilupp li ħarġet l-Awtorità 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 seħħ mal-għoxrin sena qabel bdiet din il-kawża, imma aċċettawh – espressament jew impliċitament. Biss biss, sussegwentement għamlu 20 sena jaċċettaw il-kera mingħand il-klabb intimat mingħajr riserva. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti jew familjari tagħhom baqgħu midħla

sew tal-klabb, u tal-fond, u għalhekk ma jistax ikun li, fuq medda ta' għoxrin sena, ma kinux jafu x'tibdil sar fil-klabb, jew f'liema stat kienu waslu x-xogħlijiet.

*Kwantu imbagħad għall-*partitions *li tqiegħdu biex ambjenti kbar jinqasmu fi kmamar iżgħar, u l-użu ta' dawn l-ispazji magħluqa iżgħar biex jorqdu fihom il-plejers barranin, li l-Membri Tekniċi kkonfermawhom, u nnutaw li ma jissodisfawx ir-regolamenti sanitarji minħabba nuqqas ta' dawl u arja, dan il-Bord jidhirlu li għandu jagħmel tiegħu 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 tagħmel biex tieħu lura l-fond taħt idejha biex tikri b'kera ferm ogħla. Il-qorti tagħmilha ċara li ma taqbilx li l-inkwilin jagħmel xogħlijiet fil-fond mikri li jkun mingħajr permess tal-awtorità kompetenti. Però kull każ għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. F'dan il-każ hu evidenti li dak li sar faċilment jista' jitneħħa għas-spejjeż tal-konvenuti. Dan ma kienx każ fejn fil-kuntratt ta' lokazzjoni kien hemm klawsola espressa li ma jistgħux isiru xogħlijiet, fejn forsi seta' jsir raġunament differenti. Il-qorti trid iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni li tagħti l-liġi speċjali tal-kera lill-inkwilini għal dawk il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995."

Dan il-Bord ma jaqbilx li l-fatt biss li l-klabb intimat akkwista drittijiet reali fuq lok differenti biex jespandi l-operat tiegħu, fih innifsu, huwa raġuni tajba u biżżejjed biex jikkonkludi li allura l-fond mertu tal-kawża m'għadux jużah, jew m'għadux jużah għall-iskop li għalih kien mikri lilu mir-rikorrenti. Jirriżulta pruvat li l-bar ilu operat, taħt il-kappa tal-klabb intimat, fil-fond mertu tal-kawża, sa mill-bidu nett, jew għallinqas minn ferm qabel ma l-klabb intimat akkwista drittijiet fuq il-ground, u bena l-ambjenti amministrattivi viċini. Minn dak l-aspett, allura, ma nbidel xejn, anke jekk issa l-klabb intimat għandu faċilità ta' bar oħra mal-ground.

F'każ b'fatti simili għal dan il-każ, fl-ismijiet ***Francis Zammit Huber et vs Xewkija Tigers Football Club*** *(fn. 27 26.4.2006), il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) telqet mill-premessa li:*

> "Kif magħruf, il-kambjament jista' jkun rilevanti anke fejn ma jkunx espressament pattwit xi divjet, basta li l-gravità tiegħu tkun apprezzabbli f'rapport għas-sitwazzjoni li kienet eżistenti fil-mument tal-kontrattazzjoni tal-kirja. Jekk fil-każ speċifiku in eżami sarx, jew le, it-tibdil hawn imfisser, hi kwistjoni devoluta għall-apprezzament diskrezzjonali għaqli tal-Bord fil-meritu, u issa ta' din il-Qorti. Huwa importanti però li jiġi rigwardat, anke għaliex hu insenjament li jagħmel ħafna sens, illi "f'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri għandhom jiġu dejjem valjati ċ-ċirkustanzi partikolari ta' kull każ; u dan minħabba dik li tissejjaħ

> "a degree of difference" peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatti". (Kollez. Vol. XLI P. I, p. 14);

Fl-istess każ, il-Qorti kompliet hekk:

> *"*Hu konswetudinarju li club jew każin iservi ikel u bibiti permezz ta' bar, solitament ġestit minn terzi wara sejħa għall-offerti. Hekk jidher in effetti li minn dejjem sar fil-każ tal-klabb intimat, u dan kif rilevat minn bosta xhieda. **Loġikament, però, ġialdarba kien appattwit li d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tal-fond kienet dik ta' klabb kien mistenni li fih jiġi kondott dik l-attività primarja servjenti għaż-żamma ta' laqgħat tal-kumitat, koordinament mal-players u s-supporters tiegħu, u dak kollu inerenti għall-użu ta' klabb kalċistiku. Jekk fond ma jkomplix jiġi adebit għal dan l-iskop fil-parti sostanzjali tiegħu, l-użu stabbilit fil-ftehim ma jibqax sħiħ.** Ara għal dak li jiswa f'dan is-sens, sentenza fl-ismijiet "Margherita Farrugia – vs – Carmelo Vella et", Appell, 26 ta' Mejju, 1961, li wkoll, inċidentalment, si trattava ta' kirja ta' fond in parti bħala club għal team tal-football fix-Xewkija u fejn din il-parti ma baqgħetx isservi bħala tali wara li sfratta t-team tal-football li kien jagħmel użu minnha. Jitnissel minn dan kollu konsiderat illi hu kriterju direttiv ħafna dak li jirrigwarda l-mod kif il-klabb organizza ruħhu u l-attivitajiet tiegħu.*" (fn. 28 enfasi tal-Bord)*

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 għadu juża l-fond mertu tal-kawża għal dawk l-attivitajiet primarji ta' klabb tal-futbol, senjatament il-laqgħat frekwenti tal-kumitat – skont l-Istatut, dawn jinżammu kull ġimagħtejn – il-koordinament mal-plejers u s-supporters, u l-attivitajiet l-oħra inċidentali, minkejja li għandu ground, uffiċċji u faċilitajiet aktar komdi, tiegħu proprji, fil-viċin. Dawn ċertament iservu aħjar, mhux biss lill-klabb, imma anke lill-membri, plejers u supporters tiegħu. Il-klabb ma ċaħadx li l-laqgħat tiegħu, l-attivitajiet konnessi mal-preżentazzjoni tal-plejers il-ġodda, id-dressing rooms tal-plejers u l-faċilitajiet prinċipali l-oħra li llum jeħtieġ klabb tal-futbol, qegħdin fil-binja l-ġdida tiegħu, u l-Bord jinsab sodisfatt li minn dan kollu m'għadu jsir xejn fil-fond mertu ta' din il-kawża. Kif qalet sewwasew l-Qorti fis-sentenza appena ċitata, mhix raġuni biżżejjed għall-klabb intimat li jibqa' jżomm il-fond mikri biex jibqa' jdaħħal il-qligħ mill-attività kummerċjali tal-bar. Il-Bord ma jqisx li l-akkomodazzjoni għal plejers barranin, f'ambjenti li ma kinux maħsuba għal dan l-iskop u li ma ġewx modifikati, bid-debita kunsens tas-sid u biex jintużaw għalhekk, hija attività primarja, u inerenti, fl-użu tal-fond bħala klabb tal-futbol, partikolarment fin-nuqqas ta' prova ċara, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, li l-fond għadu qed jintuża wkoll għall-bqija tal-ħidma ċentrali tal-klabb.

Konsegwentement, dan il-Bord jidhirlu li l-klabb intimat ma rnexxielux jipprova li għadu qed juża l-fond mertu tal-kawża bħala s-sede prinċipali tiegħu għall-ħidma tiegħu bħala klabb tal-futbol.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawża billi filwaqt li jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-klabb intimat u jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż, jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jiċħad it-tieni u r-raba' talba bħala mhux pruvati, u jilqa' l-ewwel u t-tielet talba fis-sens fuq deċiż, u konsegwentement jilqa' wkoll il-ħames talba u jikkundanna lill-klabb intimat sabiex, fi żmien tliet xhur millum, jiżgombra mill-fond 4, St Philip Square, Żebbuġ, u jirrilaxxja l-pussess battal tiegħu favur ir-rikorrenti.

Minħabba f'dak kollu fuq spjegat, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha fil-kawża."

L-Appell

13. Il-klabb intimat intavola appell mis-sentenza appellata fil-25 ta' Ottubru, 2022, fejn spjega li ħassu aggravat minnha, u talab lil din il-Qorti tirriformaha billi filwaqt li tikkonfermaha fejn ċaħdet it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti, tħassarha u tirrevokaha fejn laqgħet l-ewwel, it-tielet u l-ħames talbiet tagħhom, u għalhekk tordna li l-appellanti jibqgħu fil-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

14. L-appellanti spjegaw li sid il-kera kien sejjes it-talbiet tiegħu fuq tliet premessi, biex ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond, jiġifieri fuq il-fatt li l-klabb intimat kien bidel id-destinazzjoni tal-fond billi eżegwixxa xi xogħlijiet fih mingħajr il-kunsens tas-sid; li l-klabb ma baqax juża l-fond għall-iskop oriġinali li għalih inkera; u li l-klabb ma ħallasx il-kera dovuta minnu. Il-klabb appellant spjega li l-Bord ċaħad il-pretensjoni li l-klabb ma ħallasx il-kera u li eżegwixxa xogħlijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sidien, iżda laqa' t-talba tar-

rikorrenti li d-destinazzjoni tal-fond kienet ġiet mibdula billi skont il-Bord, il-klabb appellant ma rnexxielux jipprova li għadu qiegħed juża l-fond bħala s-sede prinċipali tiegħu għall-ħidma tiegħu bħala klabb tal-futbol. L-klabb appellant qal li l-aggravju tiegħu jikkonsisti fil-fatt li jeżistu provi suffiċjenti mressqa kemm mill-klabb kif ukoll minn sid il-kera, li juru li l-fond baqa' jintuża bħala s-sede prinċipali tal-klabb, imma dawn il-provi ġew skartati mill-Qorti, u ma sar l-ebda riferiment għalihom fis-sentenza appellata.

15. L-klabb appellant qal li Antoine Grima, li tressaq bħala xhud tar-rikorrenti, xehed li fit-tlettax-il sena li ilu jokkupa l-kariga ta' membru tal-kumitat, teżorier u kaxxier tal-klabb, il-fond baqa' jintuża parti bħala bar u parti biex jiġu organizzati l-laqgħat. L-klabb appellant qal li anki Dr Gavin Gulia bħala xhud tiegħu, spjega li fil-binja fil-*ground* tal-Infetti hemm bar u *dressing room* li jintużaw b'mod separat mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-klabb kien għamel investiment qawwi biex irranġa l-*ground* u bena binja fil-viċin għat-taħriġ tal-plejers tiegħu. Dan ix-xhud qal li l-appellati kienu jafu b'dawn l-iżviluppi, u li l-klabb ilu jopera kif inhu llum għal aktar minn tmintax-il sena, li matulhom is-sidien tal-fond baqgħu jaċċettaw il-kera. L-klabb appellant qal li din ix-xhieda ta' Dr Gulia ma ġietx kontradetta mix-xhieda tar-rikorrenti, u għalhekk huwa paċifiku li r-rikorrenti kienu ilhom jafu li l-klabb kien qiegħed jinvesti bil-qawwa fil-*ground* tal-futbol tal-Infetti u li bena binja mal-*ground* biex jiffaċilita t-taħriġ tal-plejers tiegħu għal kważi għoxrin sena. L-klabb appellant qal li minkejja li s-sidien kienu jafu x'kien qiegħed jiġri għal dan iż-żmien kollu, dawn baqgħu jaċċettaw il-kera, b'turija għalhekk li s-sidien akkonsentixxew għal dawn l-iżviluppi fil-fond. L-appellanti qalu li Paul Borg waqaf jaċċetta l-kera fis-sena 2016 meta nqalgħet kwistjoni bejn il-partijiet, u fejn is-sid ippretenda

awment ta' ħlas ta' kera akbar minn dak li kien jispetta lilu skont ir-regolamenti l-ġodda li kienu daħlu fis-seħħ dwar l-awment tal-kera ta' każini.

16. Il-klabb appellant qal ukoll li kwantu għall-allegat tibdil fl-użu tal-fond, Dr Gulia fl-*affidavit* tiegħu ddikjara li dejjem kien hemm bar immexxi kummerċjalment sa mill-bidu tal-kirja mal-klabb appellant, u għal ħafna żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera mingħajr riservi. Qalu li anki wara li Dr Gulia spiċċa minn President tal-klabb fl-2004, dan baqa' jżur il-klabb regolarment u jinsisti li l-fond għandu jibqa' jintuża bħala każin, u huwa għal din ir-raġuni li fil-fond għad hemm bar u kmamar għal-laqgħat tal-kumitat u tal-klabb.

17. Il-klabb appellant qal li l-kwistjoni bejn il-partijiet inqalgħet minħabba l-awment fil-kera, u mhux għaliex ir-rikorrent Paul Borg kien qed jilmenta li l-klabb biddel id-destinazzjoni tal-fond mertu tal-kawża. Il-klabb appellant qal ukoll li lanqas ma jista' jirrikonċilja l-fatt li min-naħa waħda l-Bord jgħid li l-klabb ma rnexxilux jipprova suffiċjentement li għadu qiegħed juża l-fond għall-attivitajiet ta' klabb tal-futbol, mal-fatt li l-Bord irrikonoxxa li d-diżgwid li kien hemm bejn il-partijiet kien dwar l-awment tal-kera u mhux dwar il-pretensjoni li l-klabb bidel id-destinazzjoni tal-fond. Il-klabb appellant qal li ma jistax jirrikonċilja l-fatt li l-Bord aċċetta s-sottomissjoni tal-klabb li x-xogħlijiet strutturali fil-fond saru bil-kunsens tar-rikorrent Paul Borg, u l-fatt li Paul Borg baqa' jaċċetta l-kera minkejja li skont hu l-klabb bidel id-destinazzjoni tal-fond.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

18. L-appellati fir-risposta tagħhom għamlu riferiment għal diversi punti li jirriżultaw mill-provi miġjuba quddiem il-Bord, u qalu li anki mir-relazzjoni tal-

Membri Tekniċi tal-Bord, għandu jirriżulta li l-klabb appellant għamel tibdil strutturali fil-fond mikri mingħajr l-approvazzjoni tas-sidien, u biddel id-destinazzjoni tal-fond minn dak li għalih l-fond kien oriġinarjament inkera. L-appellati qalu li l-klabb m'għadux jopera mill-fond, għaliex issa għandu *ground* u binja viċin tiegħu fejn jorganizza l-laqgħat tiegħu, u l-fond in kwistjoni bidel l-użu għal wieħed kummerċjali, minn fejn qiegħed jiġi ġestit bar, u wieħed residenzjali għaliex is-sular ta' fuq qed jiġi wżat bħala dormitorju għal plejers barranin. L-appellati qalu li jirriżulta li wara s-sena 1997, saru xogħlijiet estensivi fil-fond, u l-Membri Tekniċi tal-Bord sabu li dawn ix-xogħlijiet kienu awtorizzati b'żewġ permessi ta' żvilupp maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar fuq talba tal-klabb appellant. L-appellati qalu li filwaqt li l-appell huwa msejjes fuq il-fehma tal-klabb appellanti li jirriżulta mill-provi li hemm użu tal-fond, dan mhuwiex il-każ, u għamel riferiment għall-parti tas-sentenza fejn il-Bord qal li l-klabb appellant ma ċaħadx li l-laqgħat tiegħu, l-attivitajiet konnessi mal-preżentazzjoni tal-plejers il-ġodda tiegħu, il-faċilitajiet prinċipali u anċillari meħtieġa minn klabb tal-futbol, qegħdin kollha fil-binja l-ġdida tiegħu, u li mill-attivitajiet li kienu jsiru oriġinarjament fil-fond mertu tal-kawża, m'għadu jsir xejn. Il-Bord qal ukoll li l-użu tal-bar u d-dħul mill-bar mhuwiex raġuni suffiċjenti biex il-klabb appellant jibqa' jżomm il-fond mikri biex jibqa' jdaħħal il-qligħ mill-attività kummerċjali tal-bar. Il-Bord qies ukoll li l-ospitalità tal-plejers barranin mhix parti mill-użu prinċipali li għandu jagħmel il-klabb appellant mill-fond, u għalhekk ma tressqet l-ebda prova ċara, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, li l-fond għadu qiegħed jintuża bħala s-sede ewlenija tal-klabb.

19. L-appellat qal ukoll li din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti fl-evalwazzjoni tal-provi li saret

minnha, għajr fejn tkun ser tiġi kkaġunata inġustizzja manifesta. L-appellat qal li għalhekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ta' dan l-appell stante li l-motiv warajh hu bbażat fuq kif l-Ewwel Qorti eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha. Qal ukoll li l-appellant qiegħed jieħu l-istess pożizzjoni li ħa quddiem l-Ewwel Qorti, u għalhekk dan qiegħed jittenta jerġa' jiftaħ indaġini fuq mertu li diġà ġie ttrattat, evalwat u deċiż.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

20. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill- appellanti, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati u ta' dak li qal il-Bord fis-sentenza appellata. Il-klabb appellant ħassu aggravat bil-parti tas-sentenza tal-Bord li tgħid li l-klabb ma rnexxilux jipprova li għadu qiegħed juża dan il-fond prinċipalment bħala s-sede ewlenija tiegħu u għall-ħidma tiegħu bħala klabb tal-futbol. Il-klabb appellant qal li biex wasal għal din il-konklużjoni, il-Bord skarta evidenza mressqa minnu, partikolarment ix-xhieda ta' uffiċjali tal-klabb bħal ma huwa Antoine Grima, li qal li fi tlettax-il sena li ilu uffiċjal tal-klabb, dan il-fond dejjem intuża bħala każin u bar, u x-xhieda tal-Avukat Gulia li qal li minkejja li l-klabb investa f'post ġdid fil-ground tal-Infetti, il-fond għadu jopera bħala każin tal-futbol. Dawn ix-xhieda saħqu li minkejja li s-sidien tal-fond kienu jafu bl-iżviluppi li kien hemm fl-aħħar snin u bl-użu li qiegħed isir mill-fond, dawn xorta waħda baqgħu jaċċettaw il-kera fuq il-fond, li jfisser li dawn akwiexxew għall-iżvilupp li sar fil-fond u għall-mod kif dan qiegħed jintuża.

21. L-appellati qalu li l-Qorti m'għandha tieħu l-ebda konjizzjoni tal-appell intavolat mill-klabb appellant għaliex bl-aggravju tiegħu, dan qiegħed jistieden lill-Qorti tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi u tissostitwixxi d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Bord. Il-Qorti tibda billi tosserva li filwaqt li huwa minnu li hija qiegħda tintalab tagħmel indaġini mill-ġdid ta' uħud mill-provi mressqa quddiem il-Bord, l-appellanti qegħdin iressqu r-rikors tal-appell tagħhom għaliex huma tal-fehma li bid-deċiżjoni tal-Bord huma ser jiġu ppreġudikati, partikolarment ladarba d-deċiżjoni tal-Bord ser isservi biex huma jiġu żgumbrati mill-fond. Għaldaqstant l-aggravju tal-klabb appellant jimmerita li jiġi mistħarreġ, għaliex huwa hekk biss li tista' ssir u tidher li qiegħda ssir ġustizzja.

22. Il-Qorti tqis li uħud mill-uffiċjali tal-klabb appellant li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Bord, ikkonfermaw li sar tibdil strutturali fil-fond, li minn każin fejn jiġu organizzati l-attivitajiet kollha marbuta mat-tmexxija ta' klabb tal-futbol, qiegħed jintuża prinċipalment bħala bar, u bħala *club house,* stante li parti mill-fond ġiet irranġata bħala akkomodazzjoni għall-*players* barranin li minn staġun għal ieħor jinġabu biex jilagħbu mal-klabb. Dan meta anki l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonstataw li din il-parti tal-fond mhijiex attrezzata biex tintuża għal skop residenzjali, minħabba nuqqas ta' dawl u arja naturali minn twieqi li jagħtu għal barra. Il-Bord ikkonsidra li la l-użu tal-fond bħala *bar,* u lanqas l-użu tal-fond bħala akkomodazzjoni għal *players* barranin, m'huwa użu kompatibbli mal-iskop li għalih dan il-fond inkera lill-klabb appellant, bħala klabb tal-futbol, fejn isiru l-laqgħat, jiġu rreġistrati fih it-trasferimenti tal-plejers, u jsiru attivitajiet simili bħal dawn. Kienu dawn il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Bord jikkonkludi li fil-każ odjern kien hemm bdil fl-użu tal-fond, u li l-

klabb appellant m'għadx għandu bżonn jagħmel użu mill-fond għall-iskop ewlieni tat-tmexxija ta' klabb tal-futbol, għaliex l-attivitajiet prinċipali tal-klabb qegħdin isiru x'imkien ieħor. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-mod kif il-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu. Għandu jirriżulta wkoll li l-appellati fetħu dawn il-proċeduri mhux biss għaliex kien hemm diżgwid bejn il-partijiet dwar il-modalità tar-reviżjoni tal-kera, iżda wkoll għaliex kien ċar għas-sidien tal-fond, li l-fond ma kienx għadu meħtieġ aktar għat-tmexxija ta' klabb tal-futbol, għaliex l-attività ewlenija tat-tmexxija tal-klabb qiegħda ssir minn post ieħor. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-klabb appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-klabb appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur