BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 153/17
Nru fuq il-Lista: 52

Monica Ellul (K.I. 396048M) u Anton Scicluna (K.I. 860850M)

vs

Mosta Football Club kif rappreżentat mill-President George Galea u mis-Segretarju Ġenerali Michael Galea u t-Tezorier Owen Galea

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Novembru 2017[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

1. *Illi r-rikorrenti ko-proprjetarji tal-fond numru 38/40, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta li ġie mgħoddi lilhom b'wirt mingħand missierhom Joseph Scicluna (ara causa mortis '*Dok E1*' hawn anness);*

2. *Illi l-istess fond hu mikri lill-club intimat Mosta Football Club versu l-kera ta' LM1.75c (illum ekwivalent għal €4.08c) kuljum pagabbli bi tlett xhur 'il quddiem u issa €7.61 kif għoliet skont l-index of inflation u dan skont kuntratt ta' lokazzjoni datat 8 ta' Jannar 1982 quddiem in-Nutar Dottor Francis Micallef li kopja tiegħu tinsab hawn annessa u mmarkata bħala '*Dok E2*';*

3. *Illi skont l-istess kuntratt ta' lokazzjoni l-fond in disamina ġie mikri għall-perjodu ta' ħames snin li kellu jibda' jiddekorri minn meta spiċċa enfitewsi temporanja skont il-kuntratt datat 4 ta' Marzu 1965 quddiem l-istess Nutar Dottor Francis Micallef (kopja hawn annessa u mmarkata bħala '*Dok E3*'). Konsegwentement, l-kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal sena f'kull l-1 ta' April;*

4. *Illi fil-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni fir-rigward tal-użu u s-sullokazzjoni tal-fond in desamina hemm imniżżel is-segwenti:*
   "għandu jiġi usat eskusivament bħala sede tal-Mosta Football Club…"
   kif ukoll:
   "6. Hi proibita is-sullokazzjoni tal-fond totalment jew in parti."

5. *Illi, għalhekk, dan ifisser illi l-fond in kwistjoni kellu jintuża biss bħala 'club' sabiex jintuża bħala sede tal-*konvenut Mosta Football *Club u għal ebda skop ulterjuri;*

6. *Illi riċentement ir-*rikorrenti *saru jafu illi l-*konvenut Mosta Football *Club m'għadux juża l-istess fond de quo esklusivament bħala 'club' u li qed juża fond ieħor bħala 'sede' tal-'club' (ara estratt mill-website hawn annessa u mmarkata bħala '*Dok. E4'*). Ir-rikorrenti saru jafu wkoll illi l-istess intimat issulloka u/jew assenja de facto u/jew legalment l-imsemmi fond in desamina lil terzi persuni mingħajr il-*kunsens *tar-rikorrenti u dan kif ser jiġi spjegat u pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

7. *Illi l-*konvenut Mosta Football Club *assenja u/jew issullok de facto u/jew legalment l-istess fond lil terzi persuni taħt in-*negozju *'Gianluca's Ristorante e Pizzeria' u dan kif jidher ampjament ċar minn siti tal-internet u sorsi oħra u kif ukoll kif ser jiġi pruvat fl-andament ta' dawn il-proċeduri (ara per eżempju '*Dok E5'*);*

8. *Illi l-*konvenut Malta Football Club, *tramite r-*rappreżentanti *tiegħu, ġie interpellat diversi drabi, kemm b'ittri bonarji kif ukoll b'ittra uffiċjali sabiex, peress li hemm ksur palesi tal-*kuntratti in desamina, *jirritorna l-fond in kwistjoni lill-*proprjetarji rikorrenti *iżda dan baqa' inadempjenti (ara kopja tal-ittra ufficjali datata 30 ta' Jannar 2017 hawn annessa u mmarkata bħala '*Dok. E6'*);*

9. *Illi jidher ukoll li skont ir-rapporti tal-Perit Conrad Thake gharrigward tal-valur lokattizju u valur fis-suq tal-propjreta` in kwistjoni huwa innota tibdiliet struttrali fil-fond de quo liema tibdiliet saru minghajr il-kunsens tal-proprjetarji (ara kopja tal-rapporti hawn annessi u mmarkati bħala '<u>Dok. E7' u 'Dok. E8')</u>;*

10. *Illi ghalhekk jidher li hemm tibdil strutturali fil-fond minghajr permess, u hemm ukoll bdil tad-destinazzjoni ta' l-istess fond;*

11. *Illi in oltre dan jammonta ghall-ksur lampanti tal-kuntratt ta' lokazzjoni in desamina u għalhekk ir-rikorrenti qed jadixxu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in desamina fl-iskadenza li jmiss.*

GHALDAQSTANT, *fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti umilment u bir-rispett kollu jitolbu li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:*

1. *Jiddikjara illi l-intimat Mosta Football Club kiser il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni in desamina datata 8 ta' Jannar 1982 quddiem in-Nutar Dottor Francis Micallef u;*
2. *Jiddikjara li kien hemm bdil ta' destinazzjoni tal-fond u tibdil strutturali bla permess;*
3. *Konsegwentement, jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss huma ma jġeddux il-kirja in desamina u jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni u prevja l-kundanna tal-konvenut Club u/jew terzi persuni oħra involuti sabiex jizgombraw mill-istess fond;*

u dan taħt dawk il-provedimenti li dan l-Bord jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez inkluż l-ispejjez tal-ittra uffiċjali numru 2068/2016.

Ra r-risposta tal-intimat datata 22 ta' Marzu 2018[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għadhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjetà in kwistjoni b'mod ċar univoku u bil-mod rikjest mill-liġi.*
2. *Illi assolutament mhuwiex minnu illi saret xi sullokazzjoni in vjolazzjoni tad-dispożizzjonijiettal-kuntratt ta' lokazzjoni.*
3. *Illi wkoll assolutament mhuwiex minnu illi saru tibdiliet strutturali fil-fond de quo agitur u kwalsijasi miljoramenti illi setgħu saru:*
   - *i) Ma jikkostitwux tibdil strutturali; u*
   - *ii) Kollox sar bl-akkwiexxenza tas-sidien, u dan kif se jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*
4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-affidavits ta' Monica Ellul, Andrew Ellul u l-Perit Conrad Thake[3], flimkien mad-dokument hemm annessi.

[2] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[3] Ippreżentati b'nota appożita waqt is-seduta tat-12 ta' Ġunju 2018. Noti jinsabu a fol 78 u 83 tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti[4], ippreżentata waqt is-seduta tat-12 ta' Ġunju 2018, permezz ta' liem ġew ippreżentati numru ta' kuntratti.

Ra l-affidavit ta' Anton Scicluna[5].

Ra x-xhieda ta' George Galea[6].

Ra x-xhieda ta' Adrian Farrugia[7].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 28 ta' Novembru 2019 fejn il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex jeżebixxu provi ġodda wara l-egħluq tal-provi tagħhom.

Ra d-dokumenti ulterjuri preżentati minn-naħa tar-rikorrenti[8].

Ra x-xhieda ta' Melchior Dimech[9].

Ra d-dokumenti ulterjuri konsistenti f'pjanti[10], ppreżentati mir-rikorrenti wara li diversi tentattivi ta' notifika sabiex dawn jippreżentahom George Galea sfaxxaw fix-xejn, u dan ukoll wara awtorizzazzjoni tal-Bord kif preċedentement presedut.

Ra x-xhieda ta' Anton Scicluna u Alfred Ellul[11].

---

[4] A fol 88 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 127 tal-proċess.
[6] Magħmula fis-seduta tat-28 ta' Frar 2019 u tibda a fol 89 tal-proċess.
[7] Magħmula fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2019 u tibda a fol 99 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 134 tal-proċess.
[9] Magħmula waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021. Din tibda a fol 176 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 190.
[11] Magħmula waqt is-seduta tat-23 ta' Ġunju 2022

Ra l-affidavits ta' Dr. Matthew Paris, Joseph Quattromani u Matthew Mifsud[12].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[13].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-klabb intimat[14].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[15].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[16].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament

[12] Nota relattiva a fol 204 tal-proċess.
[13] Din tibda a fol 208 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 221 tal-proċess.
[15] A fol 225 tal-proċess.
[16] A fol 226 *et seq* tal-proċess.

fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[17]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt[18]. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[19].

Illi madanakollu, huwa utili li dan l-Bord kif issa mpoġġi jħejji rijepiliko qasir tax-xhieda magħmula f'dawn il-proċeduri. In suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

---

[17] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lill ewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[18] F'dan il-każ, kif diġà ġie muri, l-argumenti finali saru bil-miktub.

[19] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet Monica Ellul[20]. Hawn jispjega li hi, flimkien ma ħuha r-rikorrent l-ieħor, huma propjetarji tal-fond 38/40, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta. Din kien propjetà ta' missierhom. Preċedentement, din il-propjetà tħalliet lilha u lil oħtha Adrienne, iżda din ta' l-aħħar biegħet is-sehem tagħha lil Anton. Filwaqt li tirreferi għal-kuntratt eżebiti tgħid li qabel ma ngħalaq iċ-ċens temporanju magħmula bejn missierha Joseph Scicluna u l-klabb, l-istess partijiet kienu daħlu fi ftehim ta' kirja fis-sena 1982. Tikkonferma li l-fond kellu jintuża biss bħala klabb u kien hemm divjet espress fir-rigward ta' sullokazzjoni. Tgħid lit-tifel tagħha, fis-sajf tas-sena 2016, sar jaf li l-klabb kien qiegħed jopera minn post ieħor u l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kienet jintuża bħala post tal-ikel. Tgħid li hija qatt m'awtorizzat li jsir hekk. It-tifel tagħha mar darbtejn iżur il-post u sab li dan kien qiegħed jopera bħala bar u restaurant għall-pubbliku u mhux għall-membri biss. Apparti minn hekk, it-tifel, skond hi, kien sab ukoll xi tibdil strutturali. Tagħlaq billi ttenni li huma kienu talbu lill-klabb sabiex joħorġu mill-fond iżda dawn irrifjutaw. B'hekk saret din il-kawża.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll Andrew Ellul[21]. Jgħid li jiġi t-tifel tar-rikorrenti Monica Ellul u n-neputi tar-rikorrent Anton Scicluna. Jerġa jagħmel referenza għat-titolu tar-rikorrenti. Isostni li fil-kuntratt hemm miktub ċar li l-fond kellu jintuża biss bħala klabb u li ma setax ikun hemm sullokazzjoni. Jikkonferma li huwa mar fuq il-fond u sab restaurant miftuħ u mgħammar sew. Jgħid li skond ir-rikorrenti dawn qatt ma taw permess sabiex isir hekk. Jagħlaq billi jgħid li innota xi tibdil strutturali, konfermati mill-Perit tagħhom Conrad Thake.

[20] Affidavit relattiv jibda a fol 79 tal-proċess.
[21] Affidavit jinsab a fol 81 tal-proċess.

Illi l-Perit Conrad Thake[22], bażikament jikkonferma l-kontenut ta' żewġ rapport magħmula minnu. Apparti minn hekk iżid li huwa nnota li kien hemm tibdil strutturali billi nfetħu xi ħitan interni u interventi b'travi tal-ħadid mserrħa fuq pilastri. Il-livel terran kien qiegħed jintuża bħala restaurant.

Illi Anton Scicluna[23] wara li wkoll ikkonferma t-titolu tiegħu fuq il-fond, jgħid li fi żmien riċenti qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri kien imur jiġbor il-kera huwa stess għaliex ma kienitx tasal fil-ħin. Meta kien imur fil-fond kien isib persuna li kienet tgħidlu sabiex imur jiġbor din minn propjetà oħra li juża l-klabb u ċioé il-*ground*. Kien hemm darba wkoll fejn l-operatur tar-*restaurant* offra sabiex iħallas il-kera direttament huwa stess. Hawnhekk sar jaf bis-sullokazzjoni u huwa m'aċċettax il-kera. Jikkonferma l-verżjoni tan-neputi dwar iż-żjarat li dan kien għamel fil-fond. Jgħid li huwa għamel riċerka mal-Awtorità tal-Ippjanar u sab li l-klabb kellu permess ieħor sabiex juża fond ieħor.

Illi fil-kontro-eżami[24] jgħid li l-kirja kien jieħu ħsieba Dr. Alfred Ellul. Imbagħad beda jieħu ħsieb hu, kien imur il-każin jiġbor. Ma kienx jaf bil-problema tad-drenaġġ jew tax-xorok. Jispjega li meta kien imur ifittex lill-President dan ma kienx isibu hemm, imbagħad kienu jgħidulu jerġa jgħaddi ġurnata oħra meta jkun hemm laqgħa, iżda lanqas meta jerġa jmur ma kienx isibhom hemm.

Illi f'dawn il-proċeduri ddepona wkoll George Galea. In eżami[25], jispjega li huwa l-President tal-klabb intimat u ilu f'din il-kariga għal dawn l-aħħar għaxar snin. Jgħid li l-klabb għandu kemm il-każin u kemm ground. Jgħid li l-laqgħat isiru fil-każin. Jgħid li dan jinsab ġewwa 162, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta[26]. Jispjega li

[22] Affidavit jinsab a fol 84 tal-proċess.
[23] Affidavit a fol 128 tal-proċess.
[24] Dan jibda a fol 198 tal-proċess.
[25] Xhieda relattiva tibda a fol 89 tal-proċess.
[26] Ara xhieda a fol 90 tal-proċess.

l-fond kellu diversi ħsarat li ġew riparati minnu. Is-sotto-kumitati nvoluti wkoll jiltaqgħu fl-istess fond. Jindika li r-rikorrenti kien jiġi fuq il-post sabiex jiġbor il-kera u li dan kien jaf bix-xogħol. Jgħid li l-bar jitħaddem mill-Kumitat stess. Dan issemma Gianluca għax it-tifel tiegħu hekk jismu.

Illi in kontro-eżami[27] fl-istess seduta, jikkonferma li l-bar Gianluca huwa operat minnu. Jerġa jgħid li minnu biss. Jgħid li ma kien hemm l-ebda kuntratt ma terzi. Jikkonferma li jkun hemm is-servizz t'ikel. Jinnega li saru xi xogħolijiet fit-taraġ u jenfasizza li lanqas ġebla waħda ma tmisset. Ma jaqbilx li nfetħu xi ħitan, anzi jiċħad ir-rapport tal-perit Thake. Fil-post l-ieħor jgħid li dan jintuża bis għas-stħarriġ tal-plejers u m'hemmx fejn jiltaqgħu. Jgħid li jekk iġib it-tfal kollha *tan-nursery* dawn ma joqgħodux il-każin u allura dawn imorru fil-fond l-ieħor.

Illi xehed ukoll Adrian Farrugia[28]. Jgħid li huwa *Team Manager* tal-klabb u ilu jokkupa din il-kariga għal xi għaxar snin. Jgħid li l-laqgħat tal-Kumitat isiru fil-każin. Hemmhekk jiltaqgħu ukoll is-*supporters* u hemm kamra żgħira li tintuża bħala store. Jgħid li fil-post kien hemm problema ta' drenaġġ u din ittranġat. Jgħid li anke t-tfal tan-nursery jmorru l-każin. Il-plejers jżuru l-faċilitajiet tal-post l-ieħor iżda jgħid li m'hemmx affarijiet kbar. Ma jafx eżattament minn ikun hemm il-każin iżda jikkonferma li mhux membri biss. In kontro-eżami fl-istess seduta jikkonferma li huwa ma jifformax parti mill-Kumitat. Fil-ground jgħid li hemm dressing rooms, kamra għall-equipment, kmarar għar-referess u oħrajn għal coaches. Dwar ir-restaurant jgħid li dan jiġi operat minn xi ħadt mill-Kumitat. Jindika li dan huwa ċertu Martin iżda ma jafx kunjomu. Ma jaf xejn dwar il-kuntratt tal-kera jew m'inhi Ritienne Muscat.

---

[27] Dan jibda a fol 92 tal-proċess.
[28] Xhieda relattiva tibda a fol 99 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Melchior Zammit[29]. Hawn jgħid li huwa membru tal-kumitat u chairman tan-nursery. Jgħid li l-laqgħat isiru fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u l-istħarriġ isir fil-fond l-ieħor. Dwar il-bar jgħid li dan huwa mmexxi mill-kumitat. Fil-kontro-eżami jibqa' jikkonferma li l-bar/restaurant huwa mmexxi mill-club u ma jaf bl-ebda skrittura ta' kirja oħra. Jinnega li hemm kmamar fejn jistgħu jsiru laqgħat fil-fond l-ieħor.

Illi xehed ukoll b'mod brevi Alfred Ellul. Jgħid li kien beda jieħu ħsieb l-affarijiet wara kienet mietet omm il-mara. Jgħid li kien hemm okkażjoni fejn ġie infurmat li kien hemm ħtieġa ta' xogħol u finalment il-klabb qal li kien sejjer jieħu ħsiebhom. Huwa darba mar mal-Perit.

Illi xehdu wkoll Dr. Matthew Partis, Matthew Mifsud u Joseph Quattromani permezz t'affidavits. Meta wieħed jagħsar ix-xhieda tagħhom dawn sempliċiment jgħidu li fil-fond in kwistjoni isiru laqgħat tal-klabb.

Illi jmiss issa li dawn il-provi jiġu eżaminati fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet legali li jsawru dan il-każ. Dan sejjer isir *seriatim* kif indikati fil-kawżali tar-rikors promotur u l-eċċezzjonijiet imqanqla.

<u>Prova tat-titolu</u>

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-klabb intimat, dan il-Bord jgħid mingħajr dilungar żejjed li huwa totalment sodisfatt fil-provi dokumentarji mressqa mir-rikorrenti, liema kuntratti jistabbilixxu b'mod ċar kemm it-titolu tal-*aventi causa* tagħhom u juru kronoloġija ta' kif effetivament dan il-fond spiċċa għandhom. Tassew, il-klabb intimat ukoll ma jgħid xejn aktar dwar din id-difiża

[29] Xhieda tibda a fol 176 tal-proċess.

fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u għalhekk għal dan il-Bord huwa ċar li anke l-istess klabb intimat sab ruħu sodisfatt bil-provi mressqa. Kien ikun għaqli allura li din l-eċċezzjoni tiġi rtirata qabel l-għotja ta' din id-deċiżjoni.

Illi b'hekk l-ewwel eċċezzjoni qiegħda tiġi skartata.

Kawżali - Ksur tal-kuntratt/Sullokazzjoni mnhux permessa

Illi mill-*iter* proċesswali, u anke min-noti ta' sottomissjonijiet finali, jirriżulta ċar li din hija l-kawżali primarja tar-rikorrenti sabiex jottjenu ix-xoljiment u eventwali żgumbrament tal-klabb intimat.

Illi fil-kuntratt ta' kera mertu ta' dawn il-proċeduri hemm stipulat ċar li l-użu tal-fond għandu jkun biss bħala sede tal-Mosta Football Club[30] u li s-sullokazzjoni totali jew parzjali tal-fond hija projbita[31].

Illi madankollu mill-provi jirriżulta mod ieħor. Għalkemm diversi esponenti tal-klabb intimat jippruvaw juru li t-tmexxija totali tal-fond baqa' f'idejhom, jibqgħu siekta meta konfrontati bil-kuntratt ta' kirja magħmul bejn il-President George Galea għan-nom tal-klabb intimat u ċertu Ritanne Muscat[32] u dan fir-rigward propju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Issa għalkemm f'dak il-kuntratt ġiet imniżżla il-kelma *lease* huwa ċar li fil-veritá dak il-kuntratt qiegħed u jista' jitkellem biss dwar sullokazzjoni[33]. Tajjeb jingħad li dan il-Bord m'huwiex

---

[30] Fil-preamblu tal-kuntratt *de quo agitur* hemm imniżżel li l-fond *"għandu jiġi usat* ***esklussivament*** *bħala sede tal-Mosta Football Club"* – ara fol 14 tal-proċess.
[31] Klawżola sitta (6) tal-istess kuntratt taqra hekk: *"Hija proibita is-sullokazzjoni tal-fond totalment jew in parti."*
[32] Kuntratt datat 26 ta' Settembru 2014.
[33] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Sean Bradshaw *et* vs Albert Gatt Floridia *et*,** (App Ċiv Nru: 68/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' Jannar 2007

qiegħed iqis dik l-iskrittura biss waħedha, iżda din qiegħda tiġi analizzata fid-dawl tal-fatti kollha[34]. Terġa u tgħid, fl-istess ġurnata li saret dik l-iskrittura, din Ritianne Muscat ikkostitwiet ruħha debitriċi fl-ammont ta' mija u għoxrin elf Ewro (€120,000) u dan bħala "*goodwill tar-restaurant magħruf bħala Gianluca's ġewwa l-Klabb tal-Football tal-Mosta li jinsab fi Triq Kungress Ewkaristiku, il-Mosta, fil-konfront ta' George Galea"*[35].

Illi dan m'huwiex każ fejn persuna li tiġġestixxi negozju twilli dak in-negozju lil xi ħadt ieħor[36], għaliex kif rajna, l-użu tal-fond kellu jkun wieħed bħala sede tal-klabb biss. Huwa ċar li fil-veritá, il-klabb ħataf opportunita u minn flok, filwaqt li neħħa minn idejh it-tmexxija ta' parti sostanzjali tal-fond[37], ra kif għamel u

---

"F' dan l-ezercizzju l-Qorti ghandha thossha libera li ma tintrabatx mal-figura guridika li l-partijiet kontraenti joghgobhom jaghtu lill-ftehim taghhom imma ghandha tezamina fil-fatt x' ghamlu u fuq is-sustanza li tirrizulta tapplika n-nomen juris u l-ligi. Ara Kollez. Vol. XXXIII P I p 774. Hi effettivament enunjazzjoni siewja dik li ssostni illi "la natura di un contratto e gli effetti legali che ne risultano non si determinano dalla sua denominazione, o dalle qualita` assunta dai contraenti ma dalla sostanza dello stesso e dello scopo che se ne ebbe stipulando, non che da altri atti che ne fanno riferenza se ve ne sono" (Kollez. Vol. XII pagna 348);

[34] F'dan is-sens issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Caruana vs Felice *noe,*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-12 ta' Lulju 1999 u ċio'e li *"Mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim in iskritt maghmul bejn l-inkwilin u terz – minghajr ma tara wkoll x'kienu l-fatti konkominanti. Kieku l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie imnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura ssir wisq facli ghal kull min irid jeverti jew idur ma' dak li tiddisponi l-ligi li jirredigi skrittura b'certu mod li biha biss ikun jista' jaghmel fattieh imqar jekk il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment, trattandosi ta' fatti, dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwiziti u mhux prezunti. Dan ifisser wkoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispeci proprju tieghu"*

[35] A fol 118 tal-proċess.

[36] Ara fuq din it-tematika, kemm għal dak deċiż u kemm għar-rakkolta ġurisprudenzjali hemm magħmula, is-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone *et* vs Energy Limited**, (App Ċiv Nru: 275/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2009.

[37] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata vs Moria Grech Sant *et,*** (App Ċiv Nru: 104/2006) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Settembru 2017, fejn b'self minn ġurisprudenza preċedenti, ingħad hekk: "*Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu ssehh fejn l-inkwilin jerhih f'idejn haddiehor. Inghad fil-kaz Helen Schembri v Lucrezia Montebello deciz fl-24 ta' Mejju 20069 - "Intqal fis-sentenza Azzopardi -vs- Portelli .....illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba ghar-ripreza tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranejita`ta' l-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruhu ttrasferiment"*

beda jagħmel negozju. Biżżejjed jingħad li l-ewwel "kera" skond dak il-ftehim, magħmul bil-moħbi tar-rikorrenti, kien fl-ammont ta' għaxar Ewro kuljum, u kien jistabbilixxi żidiet sa għoxrin Ewro kuljum. Fid-data tal-azzjoni, l-kera tal-klabb intimat versu r-rikorrenti kienet ta' seba' Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu għal kull ġurnata.

Illi dak li verament ħasseb lil dan il-Bord kien il-fatt li l-klabb intimat, rinfaċċjat b'din l-aħħar skrittura, baqa' totalment passiv, qisu dan m'hux eżistenti. Għalkemm l-istess klabb intimat kellu kull opportunita' f'dak l-istadju jiċċara xi possibbli dubju[38], dan m'għamlux. Il-President stess baqa' qatt ma deher aktar f'dawn il-proċeduri, u fil-fehma tal-Bord dan seħħ għaliex inqabad b'xhieda mhux korretta minn naħa tiegħu.

Illi jagħti kemxejn mill-inkredibbli li l-istess President, f'diversi bnadi mix-xhieda tiegħu jibqa' jgħid li huwa għandu l-kontroll sħiħ tal-fond u li dan il-bar jitmexxa minnu meta dik l-iskrittura hija prova ċara li dan ma kienx il-każ. Din il-falsita ċertament ma kienitx t'għajnuna għall-klabb intimat u tefgħet dawl ikraħ fuq il-bqija tal-provi imressqa minnu. Hija flokha hawn il-massima *falsus in uno, falsus in omnibus*[39].

Illi wkoll, għalkemm diversi xhieda jippruvaw jgħidu li jsiru xi laqgħat f'dan il-fond, dan il-Bord m'huwiex konvint b'dawn id-dikjarazzjonijiet. Mill-provi jirriżulta li l-klabb intimat applika, ngħata u għandu wkoll post ieħor li ma jistax

[38] Tajjeb jingħad li l-prova tal-kuntratt ta' sullokazzjoni ġiet permessa minn dan il-Bord kif preċedentement presedut permezz ta' digriet datat 28 ta' Novembru 2019. F'dak l-istadju kienu qegħdin jinstemgħu l-provi tal-klabb intimat.
[39] "*Chi é falso su di un punto é falso su tutti*" - Brocard 1710, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 172.

sempliċiment jitqies bħala *ground*. Mill-pjanti eżebiti[40] jirriżulta ċar li huwa dan il-fond li jista' jservi bħala vera *clubhouse*. Fil-fatt jidher li dan huwa mgħammar b'dak kollu meħtieġ u ferm aktar minn dak li hemm fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Hawnhekk ukoll ftit huwa kredibbli George Galea meta fix-xhieda tiegħu jgħid li f'dan it-tieni fond lanqas għandhom kamra[41].

Illi wkoll minn imkien ma jirriżulta lir-rikorrenti la b'mod espliċitu u lanqas b'xi mod taċitu aċċettaw din it-tibdila mill-ftehim oriġinali. Anzi, mal-ewwel opportunitá wara li saru jafu b'dan mexxew bil-proċeduri.

Illi fiċ-ċirkostanzi l-Bord isib li l-klabb ma baqax jiġġestixxi l-fond bħala s-sede tiegħu iżda biddel id-destinazzjoni tal-istess u ssulloka parti sostanzjali tal-istess bi ksur tal-kuntratt oriġinali[42]. Ċertament m'huwiex suffiċjenti li l-fond huwa sempliċiment indikat bħala l-post primarju tal-klabb intimat.

Illi b'hekk għal dan il-Bord din il-kawżali hija tajba u għandha tiġi akkolta.

Kawżali – Tibdil Strutturali

Illi jiġi mistqarr li mill-provi prodotti din il-kawżali ma tirriżultax. Tassew, ir-rikorrenti fl-argumenti tagħhom finali wkoll donnhom jaċċettaw dan il-fatt

---

[40] Ta min jinnota li l-President George Galea ġie mħarrek diversi drabi sabiex jeżebixxi dawn il-pjanti iżda, għal xi raġuni, qatt ma ġiet notifikat bit-taħrikiet (Ara dak li seħħ fil-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2011). Finalment ġew ippreżentati mir-rikorrenti wara awtorizzazzjoni ta' dan il-Bord kif qabel presedut.
[41] Ġustament sar riferiment għal dan mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali.
[42] Sa fejn huwa hekk applikabbli, wieħed huwa mistieden dak konfermat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Borg *et* vs Joe Pace *noe et*,** (App Ċiv Nru: 76/2017) mogħtija fil-15 ta' Settembru 2023.

għaliex ma lissnu l-ebda kelma dwarha. Kif huwa ben aċċettat, mhux kull tibdil għandu neċessarjament iwassal għal xoljiment ta' kirja[43].

Illi mill-atti proċesswali dan il-Bord m'huwiex konvint li dak li seħħ jista' jitqies bħala alterazzjonijiet iżda kienu aktar fil-forma ta' tiswijiet[44].

Illi finalment, għal dak li jikkonċerna t-tielet talba, jingħad li dan il-Bord jista' jordna biss li l-klabb intimat joħroġ mill-fond mal-iskadenza li jmiss, iżda ma jistax jagħti tali ordni fil-konfront ta terzi mhux parteċipi f'dawn il-proċeduri[45]. Naturalment, max-xoljiment ta' din il-kirja, hemm l-effetti awtomatiċi fuq it-titolu derivattiv tas-subinkwilin.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-klabb intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni datata 9 ta' Jannar 1982.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u jsib li kien hemm bdil ta' destinazzjoni tal-fond iżda mhux tibdil strutturali bla permess.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss huma ma jġeddux il-kirja, dakinhar jirriprendu l-

---

[43] Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Cynthia Debono *et* vs Joseph Tanti *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 62/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004.

[44] Sitwazzjoni differenti minn dak li sabet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **<u>Carmen Mary Lanzon *et* vs Joseph Boffa *et,*</u>** (198/1998) nhar it-23 ta' April 2018.

[45] F'dan is-sens, propju fuq kwistjoni ta' sullokazzjoni taħt il-liġi speċjali, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Baldacchino *et* vs Carmen *sive* Carmela Caruana,</u>** (App Ċiv Nru: 4/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u ċioé : *"Jikkonsegwi minn dan li nghad illi fiz-zewg istanzi – is-sullokazzjoni tal-fond jew it-trasferiment tal-kiri – il-vjolazzjoni tad-divjet li tippreciza l-ligi specjali ggib b'konsegwenza u in linea ta' principju d-dritt tas-sid li ma jgeddedx il-kirja u* ***ggib ukoll l-isfratt tal-kerrej jew tas-subkerrej una volta dan ta' l-ahhar ikun hu wkoll parti fil-gudizzju..." (enfasi tal-Bord)***

pussess tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u jikkundanna lill-klabb intimat sabiex dakinhar jiżgombra mill-istess fond.

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-klabb intimat sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur[46], jitħallsu fl-intier tagħhom mill-klabb intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[46] Din ma ġietx eżebita formalment.