



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**  
**Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.**

**Illum 05 ta' Dicembru 2023**

**Rikors Numru 61/2020**

**Dr. Louis Bianchi, Madeleine Aquilina, Prokuratur Legali**  
**Veronica Rossignaud u Dr. Philip Bianchi f'ismu proprju u bhala**  
**mandatarju ta' hutu msefrin Dr. Adrian Bianchi u Anne Pullicino,**  
**u Ganado Trustees and Fiduciaries Ltd**  
**Vs**  
**Sliema Wanderers Football Club**

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-12 ta' Marzu 2020 li permezz tiegħu gie premess u ntab is-segwent:

*Illi bi skrittura datata 31 ta' Lulju 1965, l-awtrici tal-esponenti Maria Stilon De Piro kienet kriet lill-intimat il-fond 21, Triq it-Torri, Sliema, għal żmien sentejn mill-5 ta' Ġunju 1965 bil-kera ta' LM400 fis-sena (illum ekwivalenti għal €931.75), u mbagħad għal sentejn oħra bil-kera ta' LM500 fis-sena (illum ekwivalenti għal €1164.69), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, sabiex jintuża bhala Football Club u għal attivitajiet oħra li normalment jinżammu fi club tal-football. (Dok. A)*

*Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu u inoltre mhux qed jużah għall-iskop li għalih kien mikri lilu.*

*Illi inoltre, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, kif ser jirrizulta aħjar fil-kors ta' din il-kawża.*

*Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħgħbu jawtorizzahom jirriprenđu l-pussess tal-fond imsemmi, ufficjalment markat bin-numru wieħed u għoxrin (21), fi Triq it-Torri, Sliema.*

Ra r-risposta ta' **Sliema Wandereres Football Club** ipprezentata fl-14 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwentanti:-

1. *Illi preliminarjament u għall-integrità' tal-gudizzju, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova illi huma s-sidien kollha tal-fond numru wieħed u għoxrin (21), Triq it-Torri, Tas-Sliema;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi l-Club intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu u mhuwiex minnu wkoll illi qed jużah għall-skop differenti għal dak illi kien mikri lilu;*
3. *Illi l-allegazzjoni illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, apparti illi hija totalment inveritjara, hija allegazzjoni neboluża stante illi ma tindikax liema kundizzjonijiet allegatament kiser il-Club intimat li b'hekk qed jirriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jipprezenta risposta ulterjuri meta r-rikorrenti joghghom jindikaw liema kundizzjonijiet allegatament kiser il-Club intimat;*
4. *Illi għar-raġunijiet suesposti u kif sejjer jiġi ppruvat waqt il-kors tal-kawża, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra illi fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2021, id-difensur tar-rikorrenti talbet l-allegazzjoni tal-kawża Rikors Ġuramentat numru 923/06 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Frar 2010;

Ra illi l-Bord laqa' t-talba u gie allegat l-istess proċess, liema proċess jikkonsisti wkoll mill-inkartament quddiem il-Qorti ta' l-Appell, liema appell pero` gie dikjarat deżert fis-6 ta' Mejju 2013;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti ipprezentati;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li l-kawża thalliet għal-lum għas-sentenza.

**Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrenti pproċedew b'din il-kawża sabiex dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond numru 21, Triq it-Torri,

Sliema, liema fond kien inkera sabiex jintuza bhala klabb tal-*football* u ghal attivitajiet oħra li normalment jinżammu fi klabb tal-*football*. Ir-rikorrenti jsostnu li qed javvanzaw tali talba ghaliex il-klabb intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja u wkoll bidel id-destinazzjoni tal-fond u mhux qed juzah għall-iskop mikri.

Illi mill-provi akkwiziti tul dawn il-proċeduri, u kif ukoll fil-kors tal-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Ġuramentat Numru 923/06) jirrizulta illi permezz ta' skrittura privata datata 31 ta' Lulju 1965, l-awtriċi tar-rikorrenti, u cioè` Maria Stilon de Piro, ikkonċediet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond in kwistjoni lill-klabb intimat.

Illi permezz ta' verbal li sar fis-seduta tat-8 ta' Ottubru 2020, id-difensur tar-rikorrenti rrilevat li l-kundizzjonijiet tal-kiri li r-rikorrenti jallegaw li nkisru mill-intimati jirrigwardaw fl-ewwel lok l-użu li għalih il-fond kien mikri lill-intimati, u fit-tieni lok l-obbligu tal-intimati li jieħdu ħsieb il-manutenzjoni u t-tiswijiet tal-fond mikri lilhom kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.<sup>1</sup>

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, il-klabb intimat eċċepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw li huma kollha sidien tal-fond in kwistjoni. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti għabu prova tat-titolu tagħhom permezz tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' Maria Stilon De Piro Bianchi<sup>2</sup>, *bit-trust settlement* datat 26 ta' Marzu 2015<sup>3</sup>, u bid-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Suor Maria Veronica Bianchi tal-10 ta' Novembru 2017.<sup>4</sup>

## **Provi**

Ir-rikorrenti, permezz tal-affidavit ta' **Dr. Louis Bianchi u Dr. Philip Bianchi**, isostnu li bejn is-snin 1965 u l-2004 il-fond shih kien jintuza għall-bżonnijiet tal-klabb bhala klabb tal-*football* u kien hemm biss kantuniera żgħira fis-sular ta' isfel li kienet tintuza bhala bar. Madanakollu fl-2004 sar tibdil estensiv li wassal biex is-sular t'isfel gie konvertit f'ristorant kbir filwaqt li l-ambjenti ta' fuq thallew

---

<sup>1</sup> A fol. 27

<sup>2</sup> Dokument LB4 a fol. 53

<sup>3</sup> Dokument LB5 a fol. 58

<sup>4</sup> Dokument LB6 a fol. 67

mitluqa, b'nuqqas ta' manutenzjoni u mhux użati ħlief għal xi drabi. Dana peress li illum il-gurnata il-klabb intimat jopera minn ufficini ġewwa Tigne` fejn għandu l-pitch, ix-showers u n-nursery.

Ir-rikorrenti nkarigaw Perit *ex parte*, u cioè` lill-Perit **Andrew Vinci**, li aċċeda fuq il-post fl-14 ta' Jannar 2020 u fis-6 ta' Frar 2020. Il-Perit Vinci hejja rapport dwar il-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni.<sup>5</sup> Mill-istess rapport jirriżulta illi filwaqt li l-faċċata tal-fond tinsab f'kundizzjoni tajba fil-pjan terran, fit-tieni sular hemm zebgħa qed tfarfar, fili miftuħin, hmieġ mal-faċċata, u ħadid li qasam l-istruttura u kif ukoll gallarija u tieqa tal-injam f'kundizzjoni ħażina. Il-Perit Vinci nnota wkoll sinjali ta' ngress ta' ilma matul is-snin u li s-saqaf tal-garigor tal-bejt kien fi stat ħażin tant li kien jehtieglu jinbidel minħabba l-konsenturi li kien fih. Il-Perit innota wkoll li fil-pjan terran kien hemm ristorat modern u attrezzat b'kollox.

Waqt id-deposizzjoni tiegħu quddiem dan il-Bord, il-Perit Vinci stqarr illi l-ħsarat strutturali estensivi fil-garigor u fis-saqaf tat-tromba kienu kawża tad-dħul ta' ilma fuq perjodu ta' snin.

**Jeffrey Farrugia** President tal-klabb intimat, u *manager* tal-istess klabb bejn is-snin 2000 u 2006, stqarr li l-kumitat tal-klabb jiltaqa' kull hmistax fil-fond in kwistjoni sabiex jitkellmu fuq it-tim u fuq il-futur tal-klabb. Dwar il-faċilitajiet li hemm ġewwa Tigne`, Farrugia stqarr li hemm grawnd, ufficju tan-nursery, *dressing rooms* u *gymnasium*. Spjega wkoll illi l-klabb għandu dawn il-faċilitajiet b'konċessjoni minghand il-Gvern għal hamsa u sittin (65) sena. Farrugia spjega li fil-fond in kwistjoni jsiru *get togethers* fil-bar u laqgħat fil-boardroom. Fir-rigward tar-ristorant spjega li joperah ċertu John Agius, pero` ma kienx jaf x'arrangament kellu mal-klabb.

**Keith Perry**, Viċi-President tal-klabb intimat minn Diċembru 2020, u President mis-snin 2010/2011 sal-2020, spjega li ma' John Agius kellhom ftehim verbali, fis-sens li Agius kien jipprovdi l-ikel għall-plejers barranin u ikel għal meta jagħmlu attivitajiet għall-plejers pero` ma jirċievu ebda hlas minghandu.

---

<sup>5</sup> A fol. 73 sa 90

**John Agius** xehed illi hu jieħu ħsieb il-fond in kwistjoni billi jieħu ħsieb il-bar u jagħmel ix-xogħolijiet li jkun hemm bżonn fil-post kollu. Stqarr pero` li dawn l-arrangamenti huma biss miftehmin bil-fomm għaliex il-klabb qatt ma ried jagħmillu xi ftehim bil-miktub.

**Joseph Agius**, Membru tal-Kumitat tal-klabb, xehed illi huwa ilu għexieren ta' snin midhla tal-klabb. Originarjament il-bar kien kamra bi tlett imwejjed u bar. Eventwalment is-sular ta' isfel inqala' meta dahal John Agius għaliex kien hemm problema fid-dranagg. Ix-xhud spjega li Agius kien għamel arrangament ma' Robert Arrigo fejn bena *bar* u ristorante.

**Adrian Grech Cumbo**, membru tal-klabb intimat, stqarr illi huwa kien ilu midhla tal-klabb madwar ħamsin sena u li jiffrekwenta l-każin biex jiltaqa' ma sħabu. Spjega li fl-imghoddi l-bar kien iservi ħobż, timpana u pastizzi. Xehed illi llum il-gurnata l-bar iservi l-ikel għall-plejers u lil kull min jidħol. Xehed ukoll illi l-kamra fejn jinżammu t-trofej miżmuma tajba. In kontro-eżami wieġeb li f'Tigne` hemm l-amministrazzjoni tan-*nursery* pero` qatt ma ra *board room* pero` ma kienx ċert minn dan.

Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord hejjew rapport dwar l-istat u l-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni. Il-Perit David Pace u l-Perit Elena Borg Costanzi, għamlu s-segwent i osservazzjonijiet, u ċioe`:-

### 1. **DESKRIZZJONI TAL-FOND**

2. *Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond imfassal fuq żewġ sulari aċċessibbli minn Tower Road, parzjalment sovrastanti propjeta' ta' terzi.*

### 3. **IL-FACĊATA**

4. *Illi l-facċata tikkonsisti minn waħda tradizzjonali u ċioe' bieb tal-injam illi reċentament ġie miżbugħ, bħalma kienu miżbugħu u miksija entrambi l-koxox tal-entrata. Il-facċata tal-ewwel sular teżebixxi gallarija tal-injam u tieqa tal-injam, it-tnejn li huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Il-facċata per se, illi hi tal-ġebel u b'gavda mall-livell tal-bejt, fiha diversi fili miftuħin u xi labour illi ttiekel ma' tul iż-żmien.*

5. *Għaldaqstant, il-ġebel mal-facċata fl-ewwel livell għandha bżonn*

*manutenzjoni u xi ffit restawr.*

## **6. IL-PJAN TERRAN (GROUND FLOOR LEVEL)**

### **7. L-ENTRATA**

8. *Illi l-entrata hija għola mill-livell tal-bankina u l-art hija miksija bil-madum taċ-ċeramika griza, il-ħitan kollha miksija bil-gypsum boarding u skirting tal-injam u s-soqfa bis-suffett tal-gypsum.*
9. *Illi l-bieb ta' barra gie miksi b'fuljetta minn naħa ta' ġewwa u hemm il-cabinet tal-meter ma' ġenbu. Iż-żebgħa tal-fuljetta hu l-istess bħan-naħa ta' barra.*
10. *Illi l-kontra entrata hija mfassla u kompluta l-istess bħall-entrata bid-differenza illi s-suffitt huwa imfassal bħala arkata waħda twila b'zewġ shadow gaps fit-tul tal-istess kuritur.*
11. *Il-finituri huma ta' kwalita' tajba u f'kundizzjoni tajba wkoll.*
12. *Id-dimenzjonijiet hawnhekk huma 7.19 metri bi 1.67 metri.*

### **13. IT-TROMBA TAT-TARAĠ U T-TARAĠ**

14. *Illi il-finituri fit-tromba, illi fiha 2.99 metri b'4 metri, f'dan il-livell huma l-istess bħall-entrata u l-kontra entrata bid-differenza lli taħt it-taraġ gie mblukkat b'panelling illi tkompla mal-ħajt oppost fuq għoli ta' madwar 1.16 metri. It-taraġ huwa wieħed tradizzjonali tal-ġebel bil-poġġaman tal-injam u wrought iron railing. Illi l-ewwel targa hija ċirka 30 ċm għoli u madwar 10 ċm għola mill-kumplament tat-taraġ illi huwa miksi bl-irħam antik.*
15. *Fl-ewwel livell it-tromba tat-taraġ huwa msaqqaf fuq għoli tradizzjonali b'tamboċ u suffitt (soffit tiles) illi huma mtebbgħin.*

### **16. SALA TAL-IKEL**

17. *Illi din il-kamra fiha l-istess tip ta' finituri inkluż il-wall boarding ta' għoli ta' 1.16 metri mal-perimetru kollu tal-kamra. Hemm diversi mwejjed u seating f'din il-kamra. Id-dwal huma spot lights u fuq in-naħa tal-lemin hemm bieb tal-aluminium illi jagħti għal kamra li fiha 3.4 metri bi 3.9 metri illi hija store u miżbugħa orangjo. Hemm suffitt f'din il-kamra wkoll.*

18. *Il-finituri huma ta' kwalita' tajba u f'kundizzjoni tajba wkoll.*

## 19. **LOGĠJA**

20. *Illi mis-sala tal-ikel wiehed jista' jghaddi għall-logġja li fiha 1.1 metru bi 8.9 metri u li minnha wiehed jitla' johroġ fil-bitha ta' wara jew f'kamrin illi għalih ma kienx hemm access. Hemm tieqa żgħira f'dan il-kamrin illi jagħti għall-bitha.*

## 21. **BAR**

22. *Mill-ewwel kamra wiehed jista' jghaddi ukoll fil-bar illi fih hemm bar counter kbir u seating area flimkien ma access għal żewġ wc's u ieħor illi huwa accessibbli għan-nies b'dizibilita'.*

23. *Dawn il-kmamar huma miksija biċ-ċeramica u għandhom suffett. Fil-bar, il-finituri huma ta' l-istess tip tal-kumplament u s-suffett huwa ddisenjat f'diversi livelli kif ukoll kuluri. Hawnekk il-finituri huma ukoll f'kundizzjoni tajba. Hawnekk id-dimenzjonijiet huma 9.22 metri b'7.4 metri.*

## 24. **IL-KĊINA**

25. *Mill-bar hemm access ukoll għall-kċina illi għandha suffett tat-tip mineral fibre soffit tiles. L-art hawnekk għandha bżonn manutenzjoni, u anke il-ħitan illi huma miksija b'madum sal-livell tas-suffett u anke s-suffett.*

26. *Illi hemm access għal bitha interna (1.6 m x 5.8m ) lli hija fi stat ħazin ta' manutenzjoni fejn hemm corrugated sheeting fi stat ħazin ukoll. Hemm diversi servizzi f'din il-bitha. Hemm bieb f'tali bitha illi jwassal għal store illi huwa konness ma' l-ambjent li fih garigor u store ieħor. Dawn l-ambjenti huma fi stat ħazin ta' manutenzjoni u l-finituri bħalma huma l-madum huma daww originali. L-ewwel targa tal-garigor huwa ferm għola mill-kumplament u għaldaqstant huwa iktar ċar minn qabel illi il-livell originali tal-binja tbaxxiet b'xi 10 centimetri.*

## 27. **IL-BITHA TA' WARA**

28. *Illi mill-logġja wiehed jghaddi għall-bitha ta' wara illi hija msaqqfa b'canopy. Hawnekk il-ħajt tal-appoġġ huwa miksi u miegħu hemm TV screens mentri fuq in-naħa l-oħra hemm cladding mal-ħajt kif ukoll xi kisi.*

*L-aperturi li jharsu fuq din il-bitħa huma ġodda u huwa double glazed. Il-kundizzjoni tal-finituri u elementi huwa tajjeb ħafna.*

*29. Hemm ukoll inspection chamber fl-art u CCTV imwaħħlin mal-ħitan ġo tali bitħa li fiha 13.6 metri b'4 metri.*

### **30. L-EWWEL SULAR (FIRST FLOOR)**

*31. Illi fl-ewwel sular ma ġenb it-taraġ il-madum huwa taċ-ċeramika ordinarja.*

*32. In ġenerali ġħal dan il-livell, jidher illi l-finituri mal-ħitan tal-livell kollu ma kienux mantnuti skond is-sengħa tul iż-żmien ġħaliex hemm diversi konsenturi żġħar.*

*33. Fl-ewwel kamra hemm aċċess ġħall-gallerija u ġħat-tieqa illi huma fi stat ħazin ta' manutenzjoni. F'din il-kamra hemm il-madum oriġinali illi qiegħed fi stat pjuttost tajjeb. Fil-kamra hemm soffit tiles u mal-ħitan hemm pannelli kullimkien.*

*34. Din il-kamra fiha 5.8 metri bi 7.3 metri.*

*35. Fuq in-naħa l-oħra tat-tromba tat-tarġa hemm kamra oħra illi minnha hemm aċċess ġħal kmamar oħrajn. F'din il-kamra li fiha 3.8 metri bu 5.6 metri ġħandha rampa qasira fid-daħla li żżewweġ il-madum fit-tromba maċ-ċeramika ta' din l-art. Hemm soffit tiles f'din il-kamra ukoll iżda ħafna minnu huwa mġannat u ntuzaw żewġ tipi ta' madum.*

*36. Hemm ukoll żewġ twieqi tal-aluminium illi ġħandhom iż-żmien. Il-ħitan huwa miksi wkoll b'timber-like panels illi jesebixxu ġonot illi mħumiex imqabblin skond is-sengħa.*

*37. Il-bibien ġħal żewġ ikmamar fit-tromba huma dawk oriġinali u fuqhom hemm disinji tal-ġebel.*

*38. Ġħal-tieni kamra (69.3m x 3.8m) hemm aċċess tramite il-kamra deskritta f'punt 36 illi hija fl-istess kundizzjoni bħall-oħra iżda s-suffett huwa f'kundizzjoni aħjar mill-oħra. Hemm tieqa imbarrata bil-ħadid b'soll fond ħafna u hemm tieqa oħra li tagħti ġħal fuq terzi. Hemm ukoll bieb tal-ħadid li jagħti ġħal loġġja msaqqfa b'xorok f'kundizzjoni mhux tajba.*

*39. Minn hawn hemm aċċess ġħal store illi fih 2.2metri bi 5.1metri tramite bieb*



*tal-aluminium illi wkoll fih suffett u timber-like panelling. Il-madum huwa qadim u kollu qsim.*

**40.** *Minn din il-kamra hemm aċċess għal store imsaqqaf b'xorok fejn hemm diżlivell. Iż-żebgħa hija kulur blu u fi stat hażin. Hemm high level window bl-aluminium heawnhekk u bieb tal-istess materjal li jagħti aċċess għall-garigor.*

#### **41. IL-GARIGOR**

**42.** *Il-garigor huwa fi stat hażin ta' manutenzjoni mit-terran sal-bejt, speċjalment il-ħitan illi jfarfru kullimkien. Mill-ewwel livell 'l fuq hemm aċċes għal kamrini mezzana illi huma fi stat hażin ta' manutenzjoni.*

#### **43. IL-BEJT**

**44.** *Mill-garigor hemm aċċess għaż-żewġ livelli ta' bjut.*

**45.** *L-għola bejt huwa aċċessibbli direttament mill-garigor fejn il-kamra li tinkorpora l-garigor huwa tal-franka msaqqfa b'xorok, kollha fi stat hażin ta' manutenzjoni.*

**46.** *F'dan il-livell hemm diżlivelli fil-bejt illi jirrefletti it-tqassim tal-kmamar sottostanti kif ukoll it-tromba fejn hemm it-tamboċċ.*

**47.** *Il-bejt għandu waterproofing membrane ġdid illi huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-opramorta tal-ġebel iddur mal-perimetru kollu tal-bejt u huwa miksi – għandu bżonn manutenzjoni. Hemm ukoll servitu' ta' ilma minn bejt għola mill-bejt in kwistjoni.*

**48.** *Hemm bejt sular ibaxx minn dan il-bejt illi għalih hemm aċċess mill-garigor tramite store.*

**49.** *Minn dan il-bejt illi l-kondizzjoni tiegħu huwa bħal ta' fuq, wieħed jista' jara l-aperturi tal-injam tal-logġja originali tad-dar. Dawn huma f'kundizzjoni hażina, kif ukoll il-faċċata illi kien fiha alterazzjonijiet fil-fethiet originali.*

#### **Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrenti pproċedew għat-terminazzjoni tal-kirja *de quo* abbażi tas-segwenti kawżali, u ċioe`:

1. Bdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri
2. Użu divers mill-iskop li ġie mikri
3. Ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja

Il-Bord jirrileva li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtix definizzjoni tal-kelma klabb jew każin iżda jillimita ruħu biex jgħid li l-kelma "każin" tfisser "*kull każin registrat bħala hekk fl-uffiċju tal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-diposizzjonijiet xierqa tal-liġi*". Madanakollu hu notorju li l-kelma klabb tiddenota a *society of persons associated together for the promotion of some common objects, such as social intercourse, art, science, literature, politics or sport* (Words and Phrases Legally Defined Supplement 1975, Second Edition, b'ċitazzjoni tas-sentenza **Tehrani vs Rostron [1971]** per **Lord Denning**)<sup>6</sup>. Illi l-Bord jirrileva illi filwaqt li hadd mill-partijiet ma ġab prova li l-klabb intimat huwa registrat bħala każin mal-Kummissarju tal-Pulizija, lanqas ma saret xi kontestazzjoni dwar l-istess.

Illi fir-rigward tal-piż tal-prova f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni, huwa indiskuss illi l-prova tal-użu divers u tal-vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kiri taggrava fuq sid il-fond li jallegahom<sup>7</sup>, prova li trid tkun univoka u kredibbli sal-punt tal-konvinċiment u għalhekk mhux biżżejjed prova merament indizzjarja.

### **Bdil fid-destinazzjoni tal-fond u użu divers**

Illi mill-kuntratt ta' kiri esebit a fol. 4 tal-proċess jirriżulta illi l-fond in kwistjoni inkera lill-klabb intimat "*for the purpose of being used solely as a Football Club and for other activities normally carried out in a Football Club.*" Il-klabb kellu l-fakolta` li jagħti liċenzja lil terzi biex imexxu l-bar f'parti mill-fond. Fil-fatt il-ġestjoni tal-bar kienet ġiet mġhodidja fil-passat lil ċertu Ninu Pace, u wara xi snin għaddiet għand John Agius. Illi mill-provi rriżulta illi dan il-bar, minn bar bi ftit imwejjed sar ristorante, b'iktar imwejjed, u mill-bejgħ

<sup>6</sup> Ċitazzjoni mill-Massimarji tal-Imhalled Philip Sciberras – It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv p. 886

<sup>7</sup> Carmen Lia vs Anthony Coreschi – Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) tal-10 ta' Jannar 2007

ta' xi hobża, timpana u pastizzi, illum il-ġurnata għandu *menu* sħiħ ta' ikel x'iservi lill-klijenti kif jirriżulta mir-ritratt esebit a fol. 99.

Illi ma jirriżultax illi l-pattijiet u l-kondizzjonijiet, fl-iskrittura stipulati, ġew f'xi żmien varjati jew modifikati bi ftehim komuni jew b'xi deċiżjoni ġudizzjarja. Il-klabb intimat kien allura marbut mit-termini preċiżi tal-kuntratt. F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għall-insenjament tal-**Pacifici Mazzoni, "Locazione"** paġna 177, u cioè` li "*il contratto deve essere osservato come avente forza di legge per le parti contraenti*". Hekk ukoll jipprovdi *del resto* għall-kuntratti in ġenerali l-Artikolu 992 (1) tal-Kodiċi Ċivili. Dan ifisser illi jekk il-kerrej jikser patt jista' jiġi pronunzjat ix-xoljiment tal-kuntratt.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet *Pietro Galea vs Filippo Farrugia*<sup>8</sup>, l-użu **divers li jsir anki minn parti biss minn fond** iġib tibdil ta' destinazzjoni a sensu ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69. Dan hu hekk, hliel fil-każ fejn ikun jitratta minn kambjament parzjali komplimentari għad-destinazzjoni u kwazi konsegwenzjali tagħhom, b'mod li t-tibdil ikun aċċessorju għall-użu prinċipali u b'mod li jibqa' dejjem sħiħ l-użu stabbilit fil-ftehim.<sup>9</sup>

Illi mill-provi akkwiziti jirriżulta illi ċertament, qabel ma l-klabb intimat ngħata l-faċilitajiet ġewwa Tigne`, il-fond in kwistjoni kien jiġi użat hafna iktar għal attivitajiet relatati mal-istess klabb. Fil-fatt fih kien hemm ix-xawers u *d-dressing rooms* tal-plejers u l-operazzjonijiet kollha tal-istess klabb kienu jsiru proprju mill-fond in kwistjoni stante li l-grawnd l-antik kien jintuża biss għat-taħriġ.<sup>10</sup> Minn meta l-klabb ingħata l-faċilitajiet ġewwa Tigne`, il-fond in kwistjoni ma baqax jintuża b'mod daqshekk regolari tant illi mill-fond sħiħ, huwa partijiet mis-sular ta' fuq li jiġi użat mill-Kumitat. Mix-xhieda kollha mressqa jirriżulta illi l-iktar li tintuża hija kamra fl-ewwel sular fejn isiru l-laqgħat tal-Kumitat. Illi llum il-ġurnata is-sular ta' isfel huwa operat minn ċertu John Agius li jiġgestixxi bar u ristorante. Il-Bord josserva illi filwaqt li l-predeċessor ta' Agius, kellu ftehim bil-miktub mal-klabb, Agius ma għandu ebda ftehim bil-miktub. Skont id-dirigenti tal-klabb u x-xhieda tal-istess Agius, il-

<sup>8</sup> Qorti ta' l-Appell (Superjuri) tas-7 ta' Dicembru 1956

<sup>9</sup> Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi, Qorti tal-Appell, (Superjuri) tal-21 ta' Jannar 1957

<sup>10</sup> Ara xhieda ta' Adrian Grech Cumbo a fol. 382

ftehim verbali bejniethom huwa li Agius jista' jiggstixxi l-bar u r-restaurant dment li jipprovdi żewġ ikliet mit-Tnejn sas-Sibt lill-plejers barranin u li jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond. Illi dan il-Bord isib dan l-arrangament ferm insolitu, stante l-inċertezza li possibilment teżisti, fejn Agius jista' jiġi mkeċċi mil-lum għal għada jew inkella li Agius jaqbad u jitlaq mil-lum għal għada. Pero` kemm il-membri tal-Kumitat u kemm Agius sostnew li ftehim bil-miktub ma hemmx. Fin-nuqqas ta' prova oħra, dan il-Bord, għalkemm għandu r-riservi tiegħu, se joqghod fuq din l-affermazzjoni, anke għaliex mill-kontijiet awditjati pprezentati mill-klabb intimat ma jirrizulta li ġie rekordjat ebda dħul favur il-klabb mill-ġestjoni tal-bar u ristorante. Illi pero`, l-Bord isibha stramba wkoll illi l-klabb intimat ma pprezenta ebda minuti dwar dan il-ftehim verbali li sar ma' Agius. Il-Bord għandu għaliex jaħseb illi ftehim ta' dan it-tip ġie diskuss f'xi laqgħa tal-Kumitat u ma kinitx biss id-deċiżjoni tal-President jew ta' xi membru ieħor tal-Kumitat.

Illi fuq il-provi prodotti, il-Bord huwa tal-fehma, li minn xi snin '1 hawn, l-użu prinċipali tal-fond in kwistjoni ma baqax iktar il-ġestjoni u t-tmexxija tal-klabb intimat, iżda l-użu prinċipali sar l-attività kummerċjali tal-bar u r-ristorant. Filwaqt li hu minnu li fil-kuntratt ta' bejn il-klabb intimat u l-awtriċi tar-rikorrenti, kien konċess li l-klabb seta' jippermetti lil terzi li jiggstixxu l-bar, ċertament il-bar li kien hemm dak iż-żmien ma kinitx l-attività kummerċjali li hemm illum il-ġurnata. U dan mhux minħabba li ż-żminijiet inbidlu iżda proprju għaliex meta fl-2006 saru xogħlijiet biex tiġi solvuta problema tad-drenagg, il-klabb intimat ħa l-okkażjoni biex is-sular t'isfel biddlu minn barra sa ġewwa u kkonvertieh f'ristorant. Illi, kuntrarjament għal dak sostnut mill-klabb intimat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, id-deċiżjoni tar-**Rikors Ġuramentat Nru. 923/06 fl-ismijiet Louis Bianchi pro et noe vs Sliema Wanderers Football Club** ma daħlitx fil-mertu tal-konverżjoni minn bar żgħir għar-ristorant kif eventwalment hemm illum. Il-Qorti, f'dik il-kawża kkonċentrat fuq il-fatt jekk it-tneħħija tal-madum tas-sular t'isfel kienx jammonta għal tibdil stutturali li jagħti l-fakolta` lis-sidien jitolbu r-ripreża tal-fond. Jirrizulta illi għalkemm fil-kors ta' dik il-kawża kienu ngabu provi tat-tibdil fl-entita` tal-ġestjoni tal-bar u ristorante, dik il-Qorti ma daħlitx f'din il-kwistjoni u kkonċentrat biss jekk il-qluġħ tal-madum tal-ewwel sular, mingħajr il-kunsens tas-sidien kienx tali li jista' jwassal għal

xoljiment tal-kuntratt. Dik il-Qorti kienet iddeċidiet li dan ma kienx il-każ stante li l-klabb intimat kien fid-dover li jagħmel tali xogħlijiet.

Illi għalhekk, il-Bord huwa tal-fehma, illi din il-kwistjoni, u cioè` il-bidla minn ġestjoni ta' bar għal ġestjoni ta' ristoranti ma kinitx trattata fis-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Illi wara li l-Bord ra r-ritratti u ħa in konsiderazzjoni anke x-xhieda mressqa mill-klabb intimat, huwa tal-fehma illi l-klabb intimat ma setax jittrasforma s-sular t'isfel bil-mod kif ittrasformah mingħajr il-kunsens tas-sidien. Illi filwaqt li, kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, kien l-obbligu tal-klabb intimat li jirringa s-sitwazzjoni tad-dranagġ, dan ma jfissirx illi b'xi mod kien permess li jibdel drastikament l-operat tas-sular t'isfel għal ristoranti. Ghalkemm John Agius fix-xhieda tiegħu jipprova jagħti l-impressjoni li dan mhux xi ristoranti ta' klassi u li l-introjtu huwa wieħed limitat, il-Bord osserva li l-*menu* tiegħu huwa wieħed varjat u estensiv u dan kif jirriżulta mir-ritratti esebiti minn fol. 99 sa fol. 101 u li mill-ġestjoni tiegħu tgħix familja, stante li fih jaħdmu hu u martu.

Illi l-Bord josserva illi filwaqt li skont Agius huwa ma jhallas ebda kumpens għall-ġestjoni tal-attività` tiegħu, il-verità` hi li l-klabb qiegħed jiġi kumpensat stante li Agius qiegħed ihejji ikliet ta' kuljum għall-plejers barranin u anke jorganizza ikliet għall-plejers fuq direzzjoni tal-Kumitat. Illi għalhekk, anke jekk fil-kotba tal-klabb ma jidher li diehel ebda introjtu mill-ġestjoni tal-bar u ristoranti, is-servizz li qiegħed jipprovdi Agius lill-klabb ifisser nuqqas ta' spejjeż anċillari u konsiderevoli għall-istess klabb.

Illi għalhekk filwaqt li jista' jkun li l-Kumitat jiltaqa' darba kull hmistax f'kamra fil-fond in kwistjoni, dan ma jissodisfax l-użu maħsub fil-kuntratt li sar mill-awtriċi tar-rikorrenti u l-klabb intimat. Illi l-użu ta' dan il-fond naqas drastikament għal dak li jikkonċerna tmexxija tal-klabb u żdied mil-lat kummerċjali tiegħu. Ċertament, din ma kinitx l-intenzjoni u l-ispirtu li fih sar il-ftehim tal-1965. Illi di piu`, jirriżulta ċar illi għal dawn l-aħħar snin il-klabb intimat ingħata faċilitajiet godda minn fejn jista' jopera l-attività` tiegħu. Mill-pjanti esebiti mir-rikorrenti, il-Bord huwa tal-fehma illi l-klabb intimat għandu fejn iżomm laqgħat tal-Kumitat fil-binjiet li hemm għewwa l-kumpless ta' Tigne`. Għaldaqstant, filwaqt li l-Bord ma

jeskludix li jista' jkun għadhom jinżammu laqgħat tal-Kumitat fil-fond in kwistjoni, ċertament illi l-faċilitajiet li hemm gewwa Tigne` jistgħu iservu wkoll għal dan l-iskop u sabiex jiġu maħżuna t-trofej. Illi fl-aħħarnett il-Bord jirrileva li għalkemm il-Kumitat intimat sostna li jiltaqa' kull hmistax fil-fond in kwistjoni, ma pprezenta ebda minuti ta' dawn il-laqgħat biex jagħmel prova tal-frekwenza tal-istess laqgħat.

Illi għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ppruvaw illi l-użu prinċipali li qed isir mill-fond in kwistjoni, huwa divers minn dak stipulat fil-kuntratt tal-1965, u dan stante li l-attività` prinċipali li qed isir fil-fond in kwistjoni fuq bażi regolari mhix relatata direttament ma' attivitajiet tal-klabb iżda ma' attivitajiet kummerċjali ta' bar u ristoranti, liema bar u ristoranti huwa ġestit minn terz. Illi għalhekk dak li originarjament kien użu sekondarju sar primarju u prinċipali. Dan ifisser ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni.

### **Ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja konsistenti fin-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija**

Ai termini tal-artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili "*il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja*" u għandu jagħmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodiċi. Mhux hekk biss pero`. Dan għaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "*il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat graw mingħajr htija tiegħu*".

Ladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-ħaġa lilu mikrija fi stat tajjeb f' għeluq il-kirja jeżistu, imbagħad, prinċipji ta' indoli generali li kerrej hu obligat josserva. Hekk jingħad fl-Artikolu 1126 (1) tal-Kodiċi Ċivili illi "*fl-obbligazzjoni li biha wieħed jintrabat li jagħti ħaġa tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna*".

Illi ai termini ta' kundizzjoni numru erba' tal-kuntratt tal-1965, il-manutenzjoni kollha interna u esterna u tiswijiet tal-fond kellhom ikunu a karigu tal-klabb intimat. Din il-kundizzjoni giet stipulata bejn il-partijiet meta l-liġi kienet tesiġi li l-manutenzjoni ordinarja biss tkun a karigu tal-inkwilin, u dan a differenza tal-lum il-ġurnata.

M'hemmx dubju għalhekk li l-klabb intimat kien marbut bl-obbligu li jwettaq ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni kollha meħtieġa fil-fond in kwistjoni. Mix-xhieda ta' John Agius jirriżulta li dan l-obbligu ġie mgħoddi fuqu mill-klabb intimat. Madanakollu dan ma jbidel xejn mill-obbligi tal-klabb versu s-sidien.

Illi kif sostniet tajjeb id-difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni finali, ir-rikorrenti mhux qegħdin jibbażaw il-kawżali tagħhom għar-ripreża tal-fond fuq il-fatt li l-klabb intimat għamel ħafna ħsara fil-fond, iżda qegħdin jibbażaw il-pretensjoni tagħhom abbażi tal-fatt li l-klabb intimat ma ħax ħsieb il-manutenzjoni tal-istess fond bil-konsegwenza tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Illi n-nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' kundizzjoni tal-kirja hija waħda mir-ragunijiet għala s-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-fond mikri a tenur tal-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kemm mir-rapport tal-Perit *ex parte* Andrew Vinci u kemm mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, jirriżulta illi filwaqt li s-sular ta' isfel huwa wieħed mantenuw tajjeb, is-sular ta' fuq u t-tromba tal-garigor, ad eċċezzjoni tal-kamra fejn jiltaqa' l-Kumitat, huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi rriżulta, *inter alia*, is-segwenti, u ċioe`:

1. Gallarija tal-injam u tieqa tal-injam fi stat ħażin ta' manutenzjoni;
2. Diversi fili miftuħin fil-faċċata tal-fond;
3. Il-finituri tal-ħitan tal-ewwel sular ma kinux mantenuw skont is-sengħa tul iż-żmien għaliex kien hemm konsenturi żgħar;
4. Il-garigor kien fi stat ħażin ta' manutenzjoni, kif kienet ukoll kamra li tinkorpora l-garigor;
5. L-aperturi tal-injam tal-logġa oriġinali tal-fond kienu f'kundizzjoni ħażina.

Il-Bord josserva illi l-klabb intimat abbanduna għal kollox il-binja ħlief fejn hemm l-interess kummerċjali, u ċioe` l-ambjenti tal-bar u r-ristorant. Illi filwaqt li l-Bord josserva illi fis-snin riċenti ġie magħmul *waterproofing membrane* fuq il-bejt, fis-snin ta' qabel kien laħaq sar ingress ta' ilma li għamel ħsara fil-fond.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Ara ritratt numru 20 a fol. 81

Filwaqt li kif ingħad iktar 'il fuq, fl-2006 il-klabb intimat ha ħsieb li jirringa problema tad-dranagġ, ma jirriżulta li għamel xejn iżjed biex l-ambjenti tal-fond, ad eċċezzjoni tal-ambjenti tal-bar u r-ristorant u l-*waterproofing*, ikollhom xi forma ta' manutenzjoni adegwata. Illi mir-rapport tal-Perti Vinci jirriżulta illi s-saqaf tal-garigor tal-bejt huwa fi stat ħazin tant li jeħtieġlu jinbidel minħabba l-konsenturi li fih filwaqt li l-ambjenti tas-sular ta' fuq huma fi stat ħazin ta' manutenzjoni. Il-Bord huwa tal-fehma illi dawn il-ħsarat ma sehħewx f'gurnata, xahar jew perjodu qasir ta' żmien, iżda graw għaliex matul is-snin, il-klabb intimat ma tax każ li jzomm il-fond in kwistjoni fi stat ta' manutenzjoni tajba. Huwa ampjament ċar illi s-sular ta' fuq ġie totalment priv minn kull tip ta' manutenzjoni, u dan a differenza tas-sular ta' isfel. Dan ikompli jikkonvinċi lil dan il-Bord li l-fond huwa essenzjalment użat għal skopijiet kummerċjali.

F'dan l-kuntest, il-Bord jagħmel referenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-każ *Aaron Grech et vs Louis Pace et*<sup>12</sup>, fejn il-Qorti tat permess lil-lokatur biex ma jirrilokax il-fond, minħabba li l-ħsarat li nstabu fil-fond mikri kienu juru biċ-ċar li l-inkwilin kien naqas, fuq medda twila ta' snin, mill-obbligu tiegħu li jgawdi u jieħu ħsieb il-fond mikri lilu bħala *bonus paterfamilias*. Il-Qorti waslet għal dik il-konklużjoni għaliex il-ħsarat kienu jinkludu saqaf li ggarraf minħabba fl-ilma li daħal fih, u minħabba li minkejja t-tiġrif, is-saqaf ma trangax u lanqas issewwew il-ħsarat li kienu qed jikkagunaw l-ingress tal-ilma. Illi filwaqt li l-Bord jirrikonoxxi li fil-każ odjern, ma kien hemm ebda tiġrif, huwa evidenti li l-fond ilu żmien ma ssirlu l-manutenzjoni meħtieġa.

Illi filwaqt li l-Bord jikkonċedi li l-Qrati tagħna kienu dejjem riluttanti li jiżgumbraw abbażi ta' ħsarat li ma jkunux tant gravi li jippreġudikaw id-drittijiet tas-sidien, fil-każ odjern il-kunsiderazzjoni li jrid jagħmel dan il-Bord hija xi ftit differenti. Kif ġia` ġie rilevat iktar 'il fuq, ir-rikorrenti mhux qed jitolbu l-iżgumbrament tal-klabb intimat abbażi tal-kawżali li giet kaġunata "ħsara ħafna" fil-fond, iżda abbażi ta' ksur ta' kundizzjoni tal-kuntratt tal-kirja. Għalhekk ix-xenarju huwa kemmxejn differenti minn dak ta' ħafna sentenzi mogħtija minn dan il-Bord fejn

---

<sup>12</sup> 28 ta' Marzu 2017



ikkonċeda lill-kerreġja jibqgħu fil-kirja bil-kundizzjoni li jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa. Hawnhekk il-Bord qiegħed jiġi mitlub jippronunzja ruħu jekk effettivament il-kerreġ naqasx mill-obbligu assunt minnu li jagħmel il-manutenzjoni kollha meħtieġa.

Illi l-Bord wara li eżamina r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord u r-rapport tal-Perit Vinci, jirriżultalu li l-klabb intimat ma ħax ħsieb li jagħmel manutenzjoni ordinarja b' mod tempestiv. Dan l-aġir wassal biex anke saret ħsara strutturali fis-saqaf tal-garigor, kif relatat mill-Perit Vinci. Illi l-Bord josserva illi l-klabb intimat ma pproduċa ebda prova li tikkontradiċi dak relatat mill-Perit Vinci. Kwindi jirriżulta illi l-klabb intimat naqas li josserva kundizzjoni tal-ftehim, u ċioe` li jagħmel manutenzjoni tal-fond in kwistjoni a spejjeż tiegħu. Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom raġun ukoll jitolbu l-iżgumbament tar-rikorrent abbażi tal-inadempjenza tal-klabb intimat fir-rigward ta' nuqqas ta' manutenzjoni.

## **Decide**

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-pussess tal-fond numru wieħed u għoxrin (21), Triq it-Torri, Tas-Sliema, filwaqt li jiċċad l-eċċezzjonijiet tal-klabb intimat.

Il-Bord qiegħed jipprefiggi terminu perentorju ta' disghin (90) gurnata entro liema l-klabb intimat irid jiżgombra mill-fond numru wieħed u għoxrin (21), Triq it-Torri, Tas-Sliema.

Bl-ispejjeż kontra l-klabb intimat.

---

**Dr. Charmaine Galea**  
**Magistrat**

---

**Antonella Cassar**  
**Deputat Registratur**