MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 61/2020 LM

Dr Louis Bianchi, Madeleine Aquilina, Prokuratur Legali Veronica Rossignaud u Dr. Philip Bianchi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu msefrin Dr. Adrian Bianchi u Anne Pullicino, u Ganado Trustees and Fiduciaries Ltd.
('l-appellati')

vs.

Sliema Wanderers' Football Club
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Sliema Wanderers' Football Club** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Dr Louis Bianchi,**

Madeleine Aquilina, il-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud u Dr. Philip Bianchi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu msefrin Dr. Adrian Bianchi u Anne Pullicino, u Ganado Trustees and Fiduciaries Limited [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-klabb intimat [hawnhekk 'l-appellat'], kif ġej:

> *"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 jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-klabb intimat.*
>
> *Il-Bord qiegħed jipprefiġġi terminu perentorju ta' disgħin (90) ġurnata 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."*

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li l-fond 21, Triq it-Torri, Tas-Sliema [hawnhekk 'il-fond'], kien inkera minn Maria Stilon de Piro, l-awtriċi tar-rikorrenti, permezz ta' skrittura tal-31 ta' Lulju, 1965, għal żmien sentejn mill-5 ta' Ġunju, 1965, b'kera ta' LM400 fis-sena, u għal sentejn oħra bil-kera ta' LM500 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond inkera sabiex jintuża bħala klabb tal-futbol, u għal attivitajiet anċillari tiegħu. Ir-rikorrenti qalu li però l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond, u mhuwiex jagħmel użu mill-fond għall-iskop li għalih inkera, u kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri. Kien għalhekk li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri kontra l-intimat, b'talba speċifika sabiex il-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess ta' dan il-fond.

3. Fir-risposta tiegħu, l-intimat eċċepixxa li għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-intimat eċċepixxa wkoll li mhuwiex minnu li huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond jew li mhuwiex jagħmel użu minnu għall-iskop li għalih inkera. L-intimat żied jgħid li l-allegazzjoni li huwa kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, apparti li hija totalment inveritiera, hija allegazzjoni neboluża stante li ma tindikax liema huma l-kundizzjonijiet li nkisru mill-intimat, u b'hekk il-klabb irriserva d-dritt li jippreżenta risposta ulterjuri ladarba r-rikorrenti jindikaw liema huma l-kundizzjonijiet tal-kirja li ġew miksura minnu.

4. F'waħda mill-ewwel seduti li saru quddiem il-Bord, l-avukat difensur tar-rikorrenti ċċarat li l-kundizzjonijiet miksura huma dawk relatati mal-użu li għalih il-fond kien mikri lill-intimati, u dawk dwar l-obbligu tal-intimati li jieħdu ħsieb il-manutenzjoni u t-tiswija tal-fond skont dak li jistipula l-Kodiċi Ċivili.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Permezz tas-sentenza appellata, il-Bord iddeċieda li jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u fil-fatt ordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Illi r-rikorrenti pproċedew għat-terminazzjoni tal-kirja de quo abbażi tas-segwenti kawżali, u ċioe:*
>
> 1. *Bdil tad-destinazzjoni tal-fond mikri*
> 2. *Użu divers mill-iskop li ġie mikri*
> 3. *Ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja*

Il-Bord jirrileva li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtix definizzjoni tal-kelma klabb jew każin iżda jillimita ruħhu biex jgħid li l-kelma "każin" *tfisser "*kull każin reġistrat bħala hekk fl-uffiċċju tal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet 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)****. (fn. 6 Ċitazzjoni mill-Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv p. 886). Illi l-Bord jirrileva illi filwaqt li ħadd mill-partijiet ma ġab prova li l-klabb intimat huwa reġistrat 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 (fn 7 Carmen Lia vs Anthony Coreschi – Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-10 ta' Jannar, 2007), prova li trid tkun univoka u kredibbli sal-punt tal-konvinċiment u għalhekk mhux biżżejjed prova merament indizjarja.

<u>Bdil fid-destinazzjoni tal-fond u użu divers</u>

*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-fakoltà li jagħti liċenzja lil terzi biex imexxu l-bar f'parti mill-fond. Fil-fatt il-ġestjoni tal-bar kienet ġiet mgħoddija 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 ristorant, b'iktar imwejjed, u mill-bejgħ ta' xi ħobża, 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 kundizzjonijiet, 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 ċioe 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,*** *(fn 8 Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-7 ta' Diċembru, 1956)* ***l-użu divers li jsir anke minn parti biss mill-fond*** *iġib tibdil ta' destinazzjoni a sensu tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Dan hu hekk,*

ħlief fil-każ fejn ikun jittratta minn kambjament parzjali komplimentari għad-destinazzjoni u kważi konsegwenzjali tagħhom, b'mod li t-tibdil ikun aċċessorju għall-użu prinċipali u b'mod li jibqa' dejjem sħiħ l-użu stabbilit fil-ftehim. (fn. 9 Giuseppe Magro – vs – Farmaċista Eric Mizzi, Qorti tal-Appell (Superjuri) tal-21 ta' Jannar, 1957).

Illi mill-provi akkwiżiti jirriżulta illi ċertament, qabel ma l-klabb intimat ngħata l-faċilitajiet ġewwa Tigné, il-fond in kwistjoni kien jiġi użat ħafna aktar 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. (fn. 10 ara xhieda ta' Adrian Grech Cumbo a fol. 382). Minn meta l-klabb ingħata l-faċilitajiet ġewwa Tigné, 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 jiġġestixxi bar u ristorant. Il-Bord josserva illi filwaqt li l-predeċessur ta' Agius, kellu ftehim bil-miktub mal-klabb, Agius ma għandu ebda ftehim bil-miktub. Skont id-diriġenti tal-klabb u x-xhieda tal-istess Agius, il-ftehim verbali bejniethom huwa li Agius jista' jiġġestixxi l-bar u r-ristorant 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-arranġament 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. Però 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 joqgħod fuq din l-affermazzjoni, anke għaliex mill-kontijiet awditjati ppreżentati mill-klabb intimat ma jirriżulta li ġie rekordjat l-ebda dħul favur il-klabb mill-ġestjoni tal-bar u ristorant. Illi però, il-Bord isibha stramba wkoll li l-klabb intimat ma ppreżenta 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 'l hawn, l-użu prinċipali tal-fond in kwistjoni ma baqax aktar 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 jiġġestixxu 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 l-

*problema tad-drenaġġ, 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 strutturali li jagħti l-fakoltà lis-sidien jitolbu r-ripreża tal-fond. Jirriżulta illi għalkemm fil-kors ta' dik il-kawża kienu nġabu provi tat-tibdil fl-entità tal-ġestjoni tal-bar u ristorant, dik il-Qorti ma daħlitx f'din il-kwistjoni u kkonċentrat biss jekk il-qlugħ tal-madum tal-ewwel sular, mingħajr il-kunsens tas-sidien kienx tali li jista' jwassal għal xoljiment tal-kuntratt. Din 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 ċioe l-bidla minn ġestjoni ta' bar għal ġestjoni ta' ristorant 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 jirranġa s-sitwazzjoni tad-dranaġġ, dan ma jfissirx illi b'xi mod kien permess li jibdel drastikament l-operat tas-sular t'isfel għal ristorant. Għalkemm John Agius fix-xhieda tiegħu jipprova jagħti l-impressjoni li dan mhux xi ristorant 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 jħallas ebda kumpens għall-ġestjoni tal-attività tiegħu, il-verità hi li l-klabb qiegħed jiġi kumpensat stante li Agius qiegħed iħejji 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 dieħel ebda introjtu mill-ġestjoni tal-bar u ristorant, 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 ħmistax 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 più, jirriżulta ċar illi għal dawn l-aħħar snin il-klabb intimat ingħata faċilitajiet ġodda 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 ġewwa l-kumpless ta' Tigné. Għaldaqstant, filwaqt li l-Bord ma jeskludix li jista' jkun għandhom jinżammu laqgħat tal-Kumitat fil-fond in kwistjoni, ċertament illi l-faċilitajiet li hemm ġewwa Tigné jistgħu jservu 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 ħmistax fil-fond in kwistjoni, ma ppreżenta 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 issir fil-fond in kwistjoni fuq bażi regolari mhix relatata direttament ma' attivitajiet tal-klabb iżda ma' attivitajiet kummerċjali ta' bar u ristorant, liema bar u ristorant huwa ġestit minn terz. Illi għalhekk dak li oriġinarjament kien użu sekondarju sar primarju u prinċipali. Dan ifisser ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni.

<u>Ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja konsistenti fin-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija</u>

*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 tal-istess Kodiċi. Mhux hekk biss però. Dan għaliex in konsiderazzjoni tal-Artikolu 1561 tal-Kap. 16* "il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu."

*Ladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-ħaġa lilu mikrija fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja jeżistu, imbagħad, prinċipji ta' indoli ġenerali li kerrej hu obbligat li josserva. Hekk jingħad fl-Artikolu 1126(1) tal-Kodiċi Ċivili illi "*fl-obbligazzjoni li biha wieħed jintrabat li jagħti ħaġa tidħol l-obbligazzjoni li jikkunsinna 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 ġiet 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-xogħlijiet 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 jbiddel 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-raġunijiet għala s-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-fond mikri a tenur tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 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 mantnut tajjeb, is-sular ta' fuq u t-tromba tal-garigor, ad eċċezzjoni ta' kamra fejn jiltaqa' l-Kumitat, huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi rriżulta, inter alia, is-segwenti, u ċioe:*

1. *Gallerija 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 mantnuti 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-loġġa 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. (fn. 11 ara ritratt numru 20 a fol. 81)*

*Filwaqt li kif ingħad aktar 'il fuq, fl-2006, il-klabb intimat ħa ħsieb li jirranġa l-problema tad-dranaġġ, 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-Perit Vinci jirriżulta illi s-saqaf tal-garigor tal-bejt huwa fi stat ħażin tant li jeħtieġlu jinbidel minħabba l-konsenturi li fih filwaqt li l-ambjenti tas-sular ta' fuq huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Il-Bord huwa tal-fehma illi dawn il-ħsarat ma seħħewx f'ġurnata, xahar jew perijodu qasir ta' żmien, iżda ġraw għaliex matul is-snin, il-klabb intimat ma tax każ li jżomm 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 il-kuntest, il-Bord jagħmel referenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-każ ***Aaron Grech et vs Louis Pace et**, (fn. 12 28 ta’ Marzu, 2017) 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-inwilin kien naqas, fuq medda twila ta’ snin, mill-obbligu tiegħu li jgawdi u jieħu ħsieb il-fond bħala* bonus paterfamilias. *Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni għaliex il-ħsarat kienu jinkludu saqaf li ġġarraf minħabba fl-ilma li daħal fih, u minħabba li minkejja t-tiġrif, is-saqaf ma tranġax u lanqas issewwew il-ħsarat li kienu qed jikkaġunaw 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 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 ġià ġie rilevat aktar ’il fuq, ir-rikorrenti mhux qed jitolbu l-iżgumbrament tal-klabb intimat abbażi tal-kawżali li ġiet 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 ikkonċeda lill-kerrejja jibqgħu fil-kirja bil-kundizzjoni li jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa. Hawnhekk il-Bord qiegħed jiġi mitlub jippronunzja ruħhu jekk effettivament il-kerrej 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 tikkontradixxi dak relatat mill-Perit Vinci. Kwindi jirriżulta illi l-klabb 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-iżgumbrament tar-rikorrent abbażi tal-inadempjenza tal-klabb intimat fir-rigward ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni.”

L-Appell

6. L-klabb appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-22 ta’ Diċembru, 2023, fejn talab lil din il-Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tal-appellati fl-intier

tagħhom, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellant fil-mertu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

7. L-appellant jgħid li huwa jħossu aggravat għaliex il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi miġjuba quddiemu mill-partijiet, jew skarta provi oħra, jew assuma fatti li ma ġewx ikkonfermati mill-provi, u dan wassal għal deċiżjoni li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u użu divers tal-fond mill-iskop li għalih inkera, u li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. L-appellant qal li l-fond in kwistjoni kien inkera '*for the purpose of being used solely as a Football Club and for other activities normally carried out in a Football Club'*, bid-divjet tas-sullokazzjoni '*provided that the Lessee shall be entitled to give a licence to a third party for the running of the bar in a part of the premises during the occupation of the premises by the Lessee'*.[1] Qal li għalhekk il-klabb kellu l-fakoltà li jagħti liċenzja lil terzi sabiex imexxu l-bar f'parti mill-fond. Spjega li ġie ppruvat li tul is-snin il-ġestjoni tal-bar kienet għaddiet lil Ninu Pace, u wara lil John Agius. Lanqas ma ġie kkontestat li dan il-bar minn dejjem kien iservi l-ikel bħal kull klabb tal-futbol. L-appellant qal li l-Bord iddeċieda li minħabba f'hekk, l-użu prinċipali li qiegħed isir mill-fond huwa divers minn dak stipulat fil-kuntratt tal-1965, għaliex l-attività prinċipali li qed titmexxa mill-fond mhijiex relatata mal-attivitajiet tal-klabb, iżda mal-ġestjoni tal-bar u r-ristorant. Il-Bord qal ukoll li meta l-klabb għamel xogħol fil-fond minħabba problema li kien hemm fis-sistema tad-drenaġġ, dan ħa l-okkażjoni biex ikkonverta l-parti t'isfel tal-fond f'ristorant. L-appellant qal li din kienet konklużjoni żbaljata li wasal għaliha l-Bord, u żied jispjega li qabel l-2006, fis-sular t'isfel tal-fond kien hemm bar u sala

[1] Skrittura ta' kiri datata 31 ta' Lulju, 1965.

kbira mgħammra b'imwejjed u siġġijiet fejn min kien jixtri l-ikel u x-xorb mill-bar, kien ipoġġi bil-qiegħda biex jiekol. Dak iż-żmien, is-sular t'isfel kien jintuża għalhekk biss. Żied jgħid li fis-sena 2006 saru tibdiliet estensivi fis-sular t'isfel tal-fond, fejn kellu jinqala' l-madum kollu u l-ħamrija ta' taħtu, minħabba problemi fis-sistema tad-drenaġġ li kien qiegħed jiskula minn fondi fil-madwar. L-appellant qal li skont is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Frar, 2010 [Rikors Ġuramentat Nru. 923/06], huwa kien ikun qiegħed jabdika mill-obbligi tiegħu skont il-ftehim u skont il-liġi, li kieku m'għamilx ix-xogħlijiet meħtieġa. Qal li fil-kors tax-xogħlijiet rimedjali ta' manutenzjoni li saru, il-bar eżistenti ċċaqlaq għal post ieħor fis-sular t'isfel, sabiex kull min jidħol fil-klabb jinqeda aħjar, u l-bar ġie attrezzat bi kċina miegħu. L-appellant qal li ma nbidel xejn mill-użu li kien isir fis-sular t'isfel, għajr għall-fatt li l-post ġie modernizzat b'aktar imwejjed u siġġijiet milli kien hemm qabel. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li huwa bidel l-operat tas-sular t'isfel għal ristorant, għaliex is-sitwazzjoni minn dejjem kienet li l-ikel kien jiġi msajjar u jinbiegħ, u fil-post minn dejjem kien hemm imwejjed u siġġijiet. Li ġara kien li tpoġġew aktar imwejjed u l-kċina ġiet immodernizzata. Qal iżda li l-użu tas-sular t'isfel baqa' l-istess, u li ma kienx hemm twellija lil terzi, għaliex il-klabb kompla jiġġestixxi l-bar huwa stess. Spjega li l-klabb immodernizza s-sular t'isfel biss, billi żamm ma' dak li kien hemm qabel l-2006, bi spejjeż sostanzjali tiegħu sabiex il-membri, il-*plejers* u kull min jidħol fil-klabb isib post denju. L-appellant qal li anki l-fatt li l-*menu* huwa wieħed estensiv, donnu intuża kontra tiegħu, meta ma kellu jkun hemm l-ebda impediment għal dan.

8. L-appellant żied jgħid ukoll li l-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li l-klabb għandu fejn iżomm il-laqgħat fil-faċilitajiet li għandu ġewwa Tigné, iżda ma

eskludiex li ċerti laqgħat isiru fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri. L-appellant qal li din ma kellhiex tkun kwistjoni li l-Bord ma jeskludix, iżda li l-Bord kien tenut jistrieħ fuq provi li kellu quddiemu, li minnhom kellu jirriżulta għal liema raġunijiet sar it-tibdil fis-sular t’isfel tal-fond. L-appellant qal li l-laqgħat regolari tal-klabb kienu u għadhom isiru fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u l-*press conferences* ukoll isiru mill-fond. Qal ukoll li anki l-attivitajiet għall-partitarji u għall-plejers isiru mill-fond, bħal ma jsiru l-preżentazzjonijiet tal-plejers. Qal ukoll li l-plejers barranin imorru jieklu mill-bar li hemm fil-fond in kwistjoni wkoll. Żied jgħid li anki t-tazzi, il-*kits* tal-klabb u l-*memorabilia* tal-klabb jinżammu fil-fond, u s-sede legali tal-klabb minn dejjem kienet dan il-fond, filwaqt li l-klabb jirċievi l-posta tiegħu fil-fond. Dan filwaqt li t-taħriġ u dak kollu relatat mal-isport innifsu jsir ġewwa Tigné, u għalhekk il-Bord ma kellux jikkonkludi li *“ma jeskludix”* li xi laqgħat isiru fil-fond, sempliċiment għaliex ma ġewx ippreżentati l-minuti tal-laqgħat, iżda din hija kwistjoni ta’ apprezzament tal-fatti li jiriżultaw mill-provi.

9. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat ukoll meta kkonkluda li l-klabb kien ingħata post alternattiv f’Tigné, u li dan ifisser li l-klabb mhuwiex juża l-fond għall-iskop li għalih inkera lilu. L-appellant spjega li l-faċilitajiet ġewwa Tigné jintużaw biss sabiex jaqdu l-funzjonijiet sportivi tal-klabb, li qatt ma kienu jsiru mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri. Għal darb’oħra spjega li l-logħob u t-taħriġ tal-futbol bħala sport, qatt ma kienu jsiru mill-fond.

10. B’riferiment għall-konklużjoni tal-Bord li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, l-appellant qal li l-Bord ikkonkluda li l-klabb abbanduna l-fond in kwistjoni kompletament, għajr għall-parti fejn hemm l-interess

kummerċjali, u li l-klabb ilu snin ma jagħmel manutenzjoni tal-bejt bir-riżultat li hemm ingress tal-ilma li kkawża ħsara fil-fond. Il-Bord irrikonoxxa wkoll li sar xogħol fuq is-sistema tad-drenaġġ, iżda qal ukoll li l-klabb appellant m'għamel xejn biex imantni l-ambjenti tal-fond, għajr għall-bar u r-ristorant. L-appellant qal li l-Bord naqas milli jikkonstata li l-Membri Tekniċi tal-Bord irrikonoxxew ukoll li sar xogħol ta' żebgħa fuq il-bieb tal-faċċata tal-fond; li l-finituri tal-entrata tal-fond huma ta' kwalità tajba u f'kundizzjoni tajba; li s-sala tal-ikel tal-fond ukoll għandha finituri tajba; li l-finituri tal-bar ukoll huma f'kundizzjoni tajba; li l-aperturi li jħarsu fuq il-bitħa ta' wara tal-fond, huma ġodda u *double glazed,* u li l-finituri tagħha qegħdin f'kundizzjoni tajba; li fl-ewwel kamra tal-ewwel sular tal-fond, hemm il-madum oriġinali li għadu f'kundizzjoni tajba; li s-suffett fit-tieni kamra fl-ewwel sular tal-fond huwa f'kundizzjoni tajba wkoll; u li l-bejt tal-fond, għandu *waterproofing membrane* ġdid li huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-appellant hawnhekk għamel riferiment għall-artikolu 1561 tal-Kap. 16, li jgħid li l-kerrej għandu jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu, filwaqt li l-artikolu 1126(1) tal-Kap. 16 jimponi fuq il-kerrej l-obbligu li jikkunsinna l-ħaġa u jippreservaha sal-kunsinna. L-appellant qal li wieħed ma jistax jinterpreta dawn il-klawsoli fis-sens li l-kerrej għandu jagħmel il-manutenzjoni tal-fond mikri lilu fuq bażi kwotidjana, iżda li l-obbligu tal-manutenzjoni jiskatta minn żmien għal żmien sabiex il-fond jiġi ppreservat bl-aħjar mod, u ma jkunx hemm *wear and tear* mal-mogħdija taż-żmien. L-appellant qal li dan huwa dak li għamel hu tul is-snin, u kif jirriżulta mir-rapport peritali, m'hemm l-ebda riskju ta' tiġrif tal-fond. Żied jgħid li meta snin ilu l-klabb induna li kien hemm problema ta' ingress ta' ilma li kien ġej mis-saqaf viċin il-

garigor ta' fuq, ra kif għamel u għatta s-saqaf kollu bil-*membrane* biex jimminimizza jew jelimina l-problema, u meta kien hemm problema serja ta' skular ta' drenaġġ fis-sular t'isfel, l-appellant għamel il-manutenzjoni tal-pjan terran, iżda r-rikonoxximent għal dan intwera billi huwa qiegħed jiffaċċja dawn il-kawżi kontra tiegħu. L-appellant qal li huwa minnu li l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonstataw li kien hemm xi nuqqasijiet, iżda fil-fehma tiegħu dawn ma kienux tal-portata li kellhom iwasslu lill-Bord għall-konklużjoni li dawn huma ta' gravità tali li l-klabb kiser l-obbligi tiegħu sal-grad rikjest mil-liġi għar-rigward tal-obbligu tal-manutenzjoni tal-fond.

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

11. L-appellati wieġbu li l-awtriċi fit-titolu tagħhom kienet kriet il-fond lill-klabb appellant fl-1965, *'for the purpose of being used solely as a football club and for other activities normally carried out in a Football Club',* bid-divjet tas-sullokazzjoni '*provided that the Lessee shall be entitled to give a licence to a third party for the running of the bar in a part of the premises during the occupation of the premises by the Lessee'.* Kundizzjoni oħra tal-ftehim tal-kirja kienet li '*[a]ll internal and external maintenance, repairs including blockages of drains and pipes shall be at the charge of the Lessee.'* L-appellati qalu li bħala parti mill-provi f'dawn il-proċeduri, ġew allegati l-atti tal-kawża numru 923/06AF fl-ismijiet **Loris Bianchi proprio et nomine *vs.* Sliema Wanderers Football Club**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Frar, 2010, li għaddiet in ġudikat wara li l-appell intavolat minnha mar deżert. L-appellati spjegaw li dik kienet kawża għax-xoljiment tal-istess kirja, intavolata minnhom quddiem il-qrati ordinarji, fejn kienu ppremettew li l-klabb appellant kien kiser

il-kundizzjonijiet sitta (6) u disgħa (9) fil-kuntratt tal-kiri tal-31 ta' Lulju, 1965. Qalu li r-rilevanza prinċipali ta' dawk l-atti, hija li dakinhar ġew ippruvati fatti dwar kirja li kellu l-*barman* tal-klabb Anthony Pace, u l-arranġament li kien qiegħed jiġi diskuss biex jissostitwih l-operatur attwali John Agius. L-appellati qalu li f'din il-kawża l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-klabb, u kkundannah jivvaka mill-fond fi żmien disgħin (90) jum, wara li laqa' t-talba tal-appellati fuq il-kawżali tal-bdil fid-destinazzjoni, u tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri. L-appellati komplew jgħidu li b'mod korrett, il-Bord telaq minn dak pattwit fl-iskrittura ta' kiri bejn l-awtriċi tagħhom u l-klabb appellant, u qies li l-iskop tal-kirja kien li l-fond jintuża bħala klabb tal-futbol, bl-użu anċillari jkun ukoll li miegħu jkun hemm bar. Qalu li l-Bord għamel riferiment għall-ġurisprudenza lokali li tgħid li tibdil fl-użu anke ta' parti waħda biss mill-fond mikri jibbasta biex tiġi sodisfatta l-kawżali tar-ripreża. L-appellati qalu li lill-Bord irriżultalu li l-klabb appellant illum għandu l-faċilitajiet kollha konnessi ma' klabb modern tal-futbol ġewwa Tigné, u mhux fil-fond. Ġewwa Tigné il-klabb għandu *showers, dressing rooms,* u faċilitajiet oħra, li qabel il-klabb kellu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellati qalu li l-Bord qies li l-uniku użu li l-appellant qiegħed jagħmel mill-fond, huwa sabiex jagħmel laqgħat tal-kumitat fil-kamra ta' barra, fit-tieni sular tal-fond. Qalu li imbagħad hemm ċertu John Agius, li jmexxi attività separata ta' ristorant fil-pjan terran. Qalu li din l-attività m'għandha l-ebda rabta mal-attività ta' klabb sportiv, għajr għal-*logo.* L-appellati qalu li l-Bord daħal fid-dettall tal-provi mressqa quddiemu, u kkunsidra l-isforz li għamel l-appellant u d-diriġenti tiegħu sabiex jostru l-ftehim kummerċjali li għandhom bejniethom, u kkonkluda li l-attività kummerċjali tar-ristorant saret l-użu prinċipali tal-fond,

minflok l-operat ta' klabb tal-futbol, u għalhekk kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif mifthiem fil-kuntratt ta' kiri.

13. B'riferiment għall-klawsola dwar il-manutenzjoni tal-fond, l-appellati qalu li l-Bord qies il-provi tekniċi li tressqu quddiemu, jiġifieri r-rapport tal-perit *ex parte* il-Perit Vinci, u r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, u kkonkluda li l-klabb appellant abbanduna l-fond għal snin twal. Qalu li l-Bord wasal għal din il-konklużjoni wara li qies li l-uniku ambjent intern li huwa mmodernizzat, ikkurat, u funzjonanti, huwa l-pjan terren minn fejn John Agius imexxi l-attività kummerċjali tar-ristorant. Komplew jgħidu li mill-bqija, għajr għall-ispazju intern tal-kamra ta' barra fit-tieni sular, fejn jinżammu t-trofej, u fejn jinżammu xi laqgħat tal-kumitat, il-fond jidher li tħalla abbandunat għal snin twal, kemm internament kif ukoll esternament, bi ksur ta' din il-kundizzjoni partikolari.

14. L-appellati għamlu riferiment speċifiku għall-aggravji sollevati mill-appellant, u qalu li l-klabb qiegħed jipprova jagħti stampa simplistika tal-provi mressqa minnhom, minkejja li l-Bord għamel apprezzament korrett ta' dawn il-provi. B'riferiment għall-pożizzjoni tal-appellant, li l-parti t'isfel tal-fond minn dejjem kienet tintuża bħala ristorant, l-appellati qalu li l-Bord qies li l-appellant illum għandu faċilitajiet kompluti ġewwa Tigné permezz ta' konċessjoni li ngħata mill-Gvern, għall-ħidma sħiħa tiegħu, u dan billi ngħata faċilitajiet għat-taħriġ u għal *nursery*. L-appellati qalu li qabel ma ngħata dawn il-faċilitajiet mill-Gvern, l-appellant kellu biss il-grawnd fejn kien isir il-logħob u t-taħriġ. Qalu li meta fl-1965 il-klabb ingħata b'kiri l-fond mill-awtriċi tagħhom fit-titolu, l-attività kollha tal-klabb kienet titmexxa mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ħlief għal-logħob u għat-taħriġ tal-plejers. Qalu li l-plejers kellhom il-*lockers* u s-*showers*

fit-tieni sular tal-fond, u l-amministrazzjoni tal-klabb kienet titmexxa mill-fond. L-appellati qalu li l-appartenenzi kollha tal-klabb, u mhux biss il-*memorabilia*, li allura kienu jinkludu l-attrezzi, id-dokumentazzjoni u l-bqija, kienu jinżammu fil-fond ukoll. Spjegaw li l-użu ewlieni tal-fond kien għat-tmexxija tal-attivitajiet kollha tal-klabb, filwaqt li l-bar kien attrezzat sabiex jaqdi funzjoni anċillari u aċċessorja, jiġifieri li jipprovdi ikel u xorb għall-plejers, diriġenti u viżitaturi tal-klabb. Qalu li l-bitħa fil-pjan terran kienet għadha bitħa u mhux magħluqa għal kollox u użata għat-tqegħid ta’ mwejjed tal-bar. Kien hemm il-mejda tal-*billiards* li tradizzjonalment kienet diversiv soċjali ieħor għall-viżitaturi tal-każin, u kollox kien jikkumplimenta l-użu prinċipali tal-fond bħala l-każin tas-Sliema Wanderers. L-appellati qalu li irrispettivament mill-problema tad-drenaġġ li kien hemm, u mix-xogħlijiet li kienu meħtieġa biex din ġiet solvuta, is-sitwazzjoni fattwali llum hija li l-bar m’għadux bar, iżda sar ristorant. Qalu li fejn qabel is-*supporters* u d-diriġenti tal-klabb kienu jmorru jixorbu u jnaqqru xi ħaġa mill-każin, kif isir f’każini oħra f’kull belt u raħal madwar Malta, illum hemm ristorant modern bi kċina attrezzata, bil-*menu* ta’ ristorant u b’eżistenza għal kollox separata mill-operazzjoni u t-tħaddim tal-klabb appellant. L-appellati qalu li min-naħa l-oħra, il-magna amministrattiva u funzjonali tal-klabb imxiet kollha kemm hi għal faċilitajiet ferm akbar u ferm aktar moderni, isbaħ u aktar komdi ġewwa Tigné. L-appellati spjegaw li fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, hemm biss kamra waħda li b’sens ta’ storja, għadha tintuża għal laqgħat importanti, u fejn jinżammu t-trofej. Il-filmati għall-pubbliċità jittieħdu minn din il-kamra għal din ir-raġuni. Qalu li din hija l-unika kamra fil-fond li l-klabb appellant iżomm fi stat aċċettabli, tal-anqas minn ġewwa, mingħajr l-intervent ta’ terzi. L-appellati qalu li l-uniku persuna li jiffrekwenta l-fond b’regolarità, mhuwiex diriġent tal-

klabb, iżda John Agius, l-operatur tar-ristorant, li in kontro-eżami wieġeb li ma jiftakarx meta saret l-aħħar laqgħa tal-kumitat tal-klabb fil-fond. L-appellati qalu wkoll li kif jirriżulta mir-rapport tal-periti tekniku *ex parte* Andrew Vinci u tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-bqija tal-ambjenti interni u esterni tal-fond huma għal kollox abbandunati, mimlija oġġetti mwarrba li m'għadhomx jintużaw, li nżammew fil-fond flok intremew. L-appellati qalu li dan l-istat ta' fatt ma bediex issa, iżda l-ħsarat li jidhru fil-faċċata fit-tieni sular tal-fond, u fil-kmamar ta' wara l-ewwel kamra tal-istess sular, kemm internament u kemm esternament, jixhdu kemm għal żmien twil, ma kienx qiegħed isir użu tajjeb u regolat mill-kumplament tal-ambjenti fil-fond.

15. L-appellati qalu li mhux minnu lanqas li l-faċilitajiet li l-appellant ingħata mill-Gvern ġewwa Tigné huma identiċi għall-użu li l-klabb kien jagħmel qabel mill-faċilitajiet tal-Ingliżi li kien hemm fl-istess sit qabel il-proġett tal-MIDI. L-appellati qalu li fil-passat il-plejers tal-klabb kellhom is-*showers* u ċ-*changing rooms* fil-fond in kwistjoni, filwaqt li llum dawn il-faċilitajiet imxew ġewwa Tigné, għar-raġuni li dawn qegħdin viċin il-*pitch,* u għalhekk huma aktar komdi għalihom. L-appellati qalu wkoll li l-president preċedenti tal-klabb ikkonferma li ġewwa Tigné l-klabb għandu l-*ground,* uffiċċju għan-*nursery, dressing rooms* u *gymnasium,* u hemmhekk isiru wkoll it-*tournaments* tat-tfal. L-appellati qalu li mill-kontijiet esebiti, għandu jirriżulta li l-operat tan-*nursery* hija l-aktar attività li qiegħda tħalli qligħ lill-klabb, u għalhekk m'għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar l-importanza tagħha għall-klabb. Qalu wkoll li minn din l-attività ma jseħħ xejn fil-fond mertu tal-kawża, u huma biss il-faċilitajiet ġewwa Tigné li huma attrezzati għal din il-funzjoni.

16. L-appellati qalu li aspett kruċjali li l-Bord qies għall-finijiet ta' din il-kawżali, huwa n-nuqqas ta' kredibbilità tad-diriġenti tal-klabb appellant u tal-operatur tar-ristorant John Agius, dwar l-arranġament finanzjarju ta' bejniethom għar-rigward tal-ġestjoni tar-ristorant. Qalu li l-Bord għokritu għajnu mill-isforz ċar li sar, wara li l-appellati kienu ntavolaw il-kawża preċedenti, sabiex ma jkun hemm xejn reġistrat jew b'xi mod li jista' jiġi ppruvat, fir-rigward ta' dan l-arranġament. L-appellati qalu wkoll li fil-kawża preċedenti, l-ex-President tal-klabb Robert Arrigo kien xehed li lil John Agius huwa sar jaf bih wara li rċieva korrispondenza f'ismu mingħand l-avukat tiegħu. L-appellati qalu li issa f'dawn il-proċeduri ġie ppruvat li l-bar ma baqax bar, iżda sar ristorant/*lounge club,* b'*seating capacity* ħafna akbar, u l-operatur tiegħu huwa l-istess John Agius, mingħajr m'hemm ebda kitba jew arranġament ta' xejn bejn John Agius u l-klabb appellant. L-appellati qalu wkoll li meta huma talbu lill-klabb jippreżenta kopja tal-minuti tal-laqgħat tal-kumitat fejn ġie diskuss u deċiż l-arranġament ma' John Agius għall-użu tas-sular ta' isfel, il-klabb appellant wieġeb li din id-diskussjoni qatt ma ġiet irreġistrata fil-minuti. L-appellati qalu li għalhekk il-Bord kien aktar minn ġustifikat fil-konklużjoni tiegħu li l-appellant biddel id-destinazzjoni tal-fond.

17. Dwar il-kawżali tal-ksur tal-kundizzjonijiet l-oħra tal-kiri, l-appellati qalu li l-ilment tal-appellant donnu huwa li l-Bord injora l-manutenzjoni li għamel il-klabb tul is-snin, u qies bħala vjolattivi nuqqasijiet li għandhom importanza minuri, anke għaliex il-fond huwa qadim. L-appellati qalu li l-punt tat-tluq tal-Bord kien il-kundizzjoni numru erbgħa (4) tal-kuntratt ta' kiri, li tpoġġi fuq l-appellant l-obbligu li jwettaq il-manutenzjoni kollha interna u esterna u tiswijiet fil-fond. L-appellati qalu li għalhekk is-sottomissjonijiet tal-appellant ibbażati

fuq l-artikoli 1561 u 1126(1) tal-Kodiċi Ċivili, huma żbaljati. Spjegaw li kif qal tajjeb il-Bord, fi żmien meta kerrej, bil-liġi ordinarja kien tenut biss jagħmel manutenzjoni u tiswija ordinarja, ta' import minuri, l-awtriċi tagħhom fit-titolu u l-appellant ftiehmu b'mod differenti, billi tefgħu piż akbar fuq il-klabb. Qalu li dak il-patt għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partjiet, u kien jorbothom iwettquh *in buona fede,* filwaqt li jipprevali fuq id-disposizzjonijiet ordinarji għar-rigward ta' din il-kirja.

18. L-appellati qalu li filwaqt li l-appellant jgħid li l-Bord ma qiesx il-konstatazzjonijiet tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar li l-ambjenti u l-faċilitajiet fis-sular t'isfel, fil-kamra ta' barra fit-tieni sular, u l-bejt, illum jinsabu f'kundizzjoni tajba. Qalu li bejn wieħed u ieħor dan kollu jirriżulta li hu frott ir-rinovar li għamel l-okkupant John Agius, hemm ukoll sar bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. L-appellati qalu li anki l-Perit Vinci inkarigat minnhom ikkunsidra li fis-sular ta' isfel hemm manutenzjoni tajba, iżda mill-*landing* 'il fuq li tidher li l-livell ta' manutenzjoni kienet ħafna agħar minn ta' isfel. Il-Perit Vinci kkonstata wkoll li fit-tieni sular jidher li ilu ma jkun hemm manutenzjoni fuq il-gallerija tal-injam ta' quddiem, filwaqt li mal-faċċata l-*istonework* u l-gwarniċ jidhru li mhumiex fi stat tajjeb. Il-Perit Vinci rriżultalu li l-kmamar tal-banju fis-sular ta' isfel jiffunzjonaw, imma dawk fis-sular ta' fuq le. Il-Perit Vinci spjega wkoll li kaġun tal-ħsarat strutturali estensivi fil-garigor u s-saqaf tat-tromba li mit-tieni sular twassal sal-bjut, kien hemm ingress ta' ilma fuq perijodu ta' snin. Hawnhekk l-appellati għamlu riferiment għan-nuqqasijiet fil-manutenzjoni li nnutaw il-Membri Tekniċi tal-Bord, u qalu li fost l-oħrajn dawn sabu li l-gallerija u t-tieqa tal-injam li hemm fuq il-faċċata tat-triq fit-tieni sular jinsabu fi stat ħażin ta' manutenzjoni; il-faċċata li hija tal-ġebel, u b'gavda mal-livell tal-ħajt,

fiha diversi fili miftuħin u xi lavur li ttiekel tul iż-żmien; l-ewwel tarġa għal fuq hija madwar 10ċm ogħla mill-kumplament tat-taraġ; l-art tal-kċina għandha bżonn manutenzjoni u anki l-ħitan tagħha; il-bitħa interna fil-pjan terran hija fi stat ħażin ta' manutenzjoni u l-istess jista' jingħad għall-*corrugated sheet* li jgħattiha; l-ambjenti ta' *stores* u garigor aċċessibbli mill-bitħa, huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni, fejn anke hawn l-ewwel tarġa hija ogħla mill-kumplament; fl-ewwel sular, il-ħitan tul iż-żmien ma kinux mantnuti skont is-sengħa għaliex ħarġu diversi konsenturi żgħar; il-loġġa fit-tieni sular hija msaqqfa b'xorok li mhumiex f'kundizzjoni tajba; il-garigor jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni mill-pjan terran sal-bejt, bil-ħitan ifarfru u b'kamrini mezzani fi stat ħażin ukoll; l-opramorta għandha bżonn manutenzjoni; il-loġoġ oriġinali tad-dar għandhom aperturi tal-injam li jinsabu f'kundizzjoni ħażina, u fil-faċċata sar tibdil fil-fetħiet oriġinali. L-appellati qalu li l-klabb appellant ma ressaq ebda prova teknika jew xort'oħra, biex ixejjen dawn il-konstatazzjonijiet ta' fatt, li mad-daqqa t'għajn ilkoll jixhdu ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri.

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

19. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet li saru mill-appellati.

L-Aggravju: *[Il-Bord għamel apprezzament skorrett tal-provi meta wasal għall-konklużjoni li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja]*

20. L-appellant jgħid li l-Bord jew għamel apprezzament żbaljat tal-provi li kellu quddiemu, jew inkella skarta jew assuma fatti li mhumiex soretti mill-provi. Qal li l-fond in kwistjoni inkera lilu bħala klabb tal-futbol u għall-attivitajiet anċillari u aċċessorji tal-klabb, b'dan illi l-klabb kellu l-fakoltà li jagħti liċenzja lil terzi sabiex dawn imexxu l-bar. Spjega li fil-bar minn dejjem kien jiġi servut l-ikel, u anki qabel ix-xogħol estensiv li sar fl-2006, fil-fond dejjem kien hemm bar fis-sular t'isfel, u għalhekk anki wara l-miljoramenti li saru matul is-sena 2006, il-fond baqa' jintuża bl-istess mod kif kien jintuża qabel. L-appellant spjega l-użu li qiegħed isir mill-fond fil-preżent, u qal li fil-fatt il-fond għadu jintuża bl-istess mod kif kien jintuża qabel ma l-klabb ingħata l-faċilitajiet f'Tigné, hekk kif il-laqgħat tal-klabb, il-*press conferences,* il-preżentazzjoni tal-plejers, u t-trofej ilkoll jinżammu fil-fond li huwa l-mertu ta' dawn il-proċeduri.

21. Il-Qorti kkunsidrat l-atti proċesswali bir-reqqa. Jirriżulta li filwaqt li huwa minnu li fil-fond dejjem kien hemm xi forma ta' *bar,* kien biss wara r-ristrutturar li sar fis-sena 2006, li s-sular ta' isfel tal-fond inbidel f'ristorant, li fil-preżent jinsab ġestit minn John Agius. Il-Bord kien korrett fl-osservazzjoni tiegħu li l-*menu* ta' dan ir-*ristorant* huwa wieħed estensiv, u permezz tal-attività kummerċjali ġestita mill-fond, Agius jista' jgħajjex il-familja tiegħu, hekk kif ġie ppruvat li kemm hu, kif ukoll martu jaħdmu hemm. Il-Qorti tosserva wkoll kif il-konverżjoni ta' sular sħiħ tal-fond f'ristorant b'diversi mwejjed, bidel ukoll ix-xejra tal-fond minn klabb għall-użu tal-plejers, tad-diriġenti u tal-imsieħba tal-klabb, għal post fejn jista' jidħol kulħadd, kif jirriżulta anki mill-mod kif il-*menu* ta' dan ir-ristorant huwa esebit fuq *sandwich board* f'waħda mit-toroq ewlenin ta' Tas-Sliema, kif jindikaw ir-ritratti esebiti in atti. Anki dan il-fatt waħdu huwa suffiċjenti bħala prova li d-destinazzjoni tal-fond ġiet mibdula minn klabb tal-

futbol bil-permess li fil-fond isiru wkoll attivitajiet anċillari, għal ristorant li jilqa' u jservi lil kull min jiddeċiedi li jidħol fil-post. Il-Qorti tqis li huwa proprju dan li jiddistingwi 'klabb' jew 'każin' minn kull fond ieħor li fih tiġi ġestita attività kummerċjali bħal ma hija l-ġestjoni ta' bar jew ristorant. Klabb għandu jintuża primarjament mill-membri tiegħu, u fil-każ ta' klabb sportiv mill-plejers u d-diriġenti tal-istess klabb. Mill-mod kif ir-ristorant ġestit minn John Agius qiegħed jirreklama l-*menu* fuq *sandwich board* fit-triq, jidher ċar li l-attività prinċipali ġestita minn dan il-fond mhijiex dik marbuta ma' klabb tal-futbol, iżda s-servizz ta' ristorant għall-pubbliku in ġenerali.

22. Il-Qorti tirrileva li l-appellant ingħata faċilitajiet estensivi mill-Gvern ġewwa Tigné, hekk kif qabel sar l-iżvilupp mill-konsorzju MIDI fl-inħawi, kien hemm *barracks* ta' żmien l-Ingliżi fejn il-klabb tas-Sliema Wanderers kien iżomm is-sessjonijiet ta' taħriġ u l-logħob. Il-faċilitajiet li għandu l-klabb illum ġewwa Tigné huma ferm aktar estensivi minn dawk li kellu l-klabb fil-passat, hekk kif illum iċ-*changing rooms,* il-*lockers* tal-plejers, in-*nursery,* u anki l-parti l-kbira tax-xogħol amministrattiv tal-klabb qiegħed isir mill-faċilitajiet li għandu f'Tigné. Huwa biss xi kultant il-klabb jorganizza *press conference* mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, hekk kif għal bosta snin dan kien l-uniku sede li l-klabb kellu ġewwa Tas-Sliema, fejn kien ilaqqa' lill-plejers, lid-diriġenti u lis-*supporters*. Illum is-sitwazzjoni hija differenti, hekk kif ġewwa Tigné il-plejers għandhom il-faċilitajiet kollha li jkollu klabb tal-futbol modern, u jirriżulta li m'għandu jkun hemm l-ebda problema biex il-laqgħat tal-klabb u l-attivitajiet l-oħra anċillari għat-tmexxija tal-klabb, isiru kollha minn Tigné. F'dan ir-rigward il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett meta ikkunsidra li l-fond in kwistjoni llum qiegħed jintuża primarjament bħala ristorant, u li l-uniku persuna li jiffrekwenta l-fond ta'

kuljum, fil-fatt huwa l-operatur tar-ristorant John Agius. Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Bord li mill-provi jirriżulta li l-fond mikri lill-klabb appellant fl-1965, illum mhuwiex jintuża bħala klabb tal-futbol, jew għal attivitajiet ancillari li soltu jitmexxew minn klabb tal-futbol, imma l-unika funzjoni li qiegħed jaqdi dan il-fond hija bħala ristorant, filwaqt li xi kultant isiru xi laqgħat fih, u f'kamra partikolari jinżammu t-trofej u l-*memorabilia* tal-klabb, affarijiet li faċilment jistgħu jsiru mill-faċilitajiet li l-klabb għandu ġewwa Tigné. Dawn il-fatturi kollha jindikaw għalhekk li l-Bord kien korrett fil-konklużjoni tiegħu,

li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, minn klabb tal-futbol għall-ġestjoni ta' ristorant.

23. L-appellant jikkontendi wkoll li l-Bord injora għal kollox il-konsiderazzjonijiet li saru mill-periti tekniċi, li lkoll ikkonstataw li diversi mkejjen fil-fond huma miżmuma fi stat tajjeb, u li tul is-snin saritilhom manutenzjoni. Il-Bord però kkonkluda li għajr għall-parti fejn hemm l-interess kummerċjali tal-operatur tar-ristorant, il-fond in kwistjoni tħalla abbandunat u mitluq, u tul is-snin ma saritx manutenzjoni regolari tiegħu minkejja l-obbligu kuntrattwali li jsir dan.

24. Il-Qorti tirrileva li fil-ftehim ta' kirja bejn l-appellant u l-awtriċi fit-titolu tal-appellati, ġie pattwit l-obbligu li l-inkwilin tal-fond għandu jieħu ħsieb il-manutenzjoni interna u esterna kollha tal-fond, flimkien mat-tiswijiet li jkun hemm bżonn li jsiru minn żmien għal żmien. Dan poġġa fuq l-appellant piż u oneru ferm akbar minn dak li kienet timponi fuqu l-liġi viġenti dak iż-żmien. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li l-appellant iċċita l-partijiet li qabillu mir-rapport tal-periti tekniċi, għandu jirriżulta wkoll li l-parti tal-fond li fuqha saret il-

manutenzjoni tul is-snin, u li hija miżmuma fi stat tajjeb, hija l-parti tal-fond li tinsab f'idejn John Agius minn fejn qiegħed jopera r-ristorant. Dan jixhduh ukoll ir-ritratti esebiti fil-proċess, li lkoll juru li filwaqt li l-parti tar-ristorant hija miżmuma fi stat tajjeb, kmamar oħra fil-fond huma mimlija affarijiet, tant huwa hekk li bil-kemm wieħed jista' jidħol fihom għaliex huma mimlija kompletament bl-affarijiet li aktarx kellhom jintremew. Għadd ta' ritratti oħra jixhdu l-istat ħażin ta' manutenzjoni li tħallew fih partijiet mill-fond. Ta' min jgħid li l-obbligu ta' tiswija u manutenzjoni tal-fond tolqot l-imkejjen kollha tal-fond u mhux parti minnu biss, u għalhekk l-appellant mhuwiex eżonerat mir-responsabbilità tiegħu, għaliex jirriżulta li parti mill-fond hija miżmuma fi stat tajjeb. Il-Qorti kkunsidrat fit-tul ukoll ir-rapport imħejji mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li sa mill-ewwel paġna tar-relazzjoni tagħhom, spjegaw x'nuqqasijiet sabu fil-fond hekk kif bdew iduru fil-kmamar. Hekk per eżempju sabu li l-faċċata fiha diversi fili miftuħin, b'lavur li ttiekel tul iż-żmien, u b'hekk ikkonkludew li l-faċċata fl-ewwel livell għandha bżonn manutenzjoni u ftit restawr; ikkonstataw tbajja' fit-tamboċċ u s-suffitt tat-tromba tat-taraġ; b'riferiment għall-kċina u l-ambjenti tagħha, il-Membri Tekniċi spjegaw li l-garigor u l-*istore* huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni u l-finituri bħall-madum huma dawk oriġinali, bl-ewwel tarġa tal-garigor tkun ferm ogħla mill-kumplament, u b'hekk jirriżulta li l-livell oriġinali tal-binja tbaxxa b'madwar 10 ċentimetri; fir-rigward tal-ewwel sular ġie stabbilit li l-finituri mal-ħitan tal-livell kollu, tul iż-żmien ma kienux mantnuti skont is-sengħa, għaliex hemm diversi konsenturi żgħar; f'kamra li tipprovdi aċċess għal kmamar oħrajn fit-tromba tat-taraġ, ġie nnutat li hemm *soffit tiles* b'ħafna minnu li huwa mġannat u ntużaw żewġ tipi ta' madum differenti; ħitan miksija b'*timber-like panels* illi jesebixxu ġonot li ma ġewx imqabbla skont is-sengħa; il-

loġġja ssaqqfet b'xorok li mhumiex f'kundizzjoni tajba; l-*istore* huwa mgħammar b'madum qadim u kollu qsim; iż-żebgħa fi *store* separat hija fi stat ħażin; il-garigor qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni mit-terran sal-bejt, speċjalment fil-ħitan li qegħdin ifarfru, filwaqt li ġie stabbilit li mill-ewwel livell 'il fuq hemm aċċess għal kamrini mezzana li huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni; il-garigor li jagħti għall-ogħla bejt huma tal-franka msaqqfa bix-xorok, li huma kollha fi stat ħażin ta' manutenzjoni; l-opramorta tal-ġebel li ddur mal-bejt kollu, ukoll għandha bżonn manutenzjoni; filwaqt li l-aperturi oriġinali fil-loġġa oriġinali tad-dar huma lkoll fi stat ħażin ta' manutenzjoni. In vista ta' dawn il-konstatazzjonijiet, il-Qorti ma tistax ħlief taqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord, li l-fond in kwistjoni ilu snin li ġie abbandunat, u l-unika parti li qiegħda tiġi ppreservata hija dik minn fejn titmexxa l-attività kummerċjali tar-ristorant. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mill-klabb appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell odjern billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur