MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 129/2010

George Borg, Peter Cipriott u Joseph Agius fil-kapacita' rispettiva taghhom ta' President, Tezorier u Segretarju ta' Balzan Youths Football Club ghan-nom u in rappresentanza ta' l-istess

Vs

Percius Car Hire Limited

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-11 ta' Frar 2010, l-atturi nomine ppremettew u talbu:-

1. Illi l-Club attur ghandu l-amministrazzjoni kongunta tal-facilitajiet sportivi konsistenti f'football ground u tlett ikmamar adjacenti li jifformaw parti mill-iskola primarja ta'

Hal-Lija fi Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija u dan bis-sahha ta' skrittura privata datata 27 ta' Frar 2009 (Anness Dok. 'BY1');

2. Illi l-Club attur qieghed iwettaq xogholijiet ta' zvilupp f'parti mill-istess facilitajiet sportivi u dan in ottemperanza ma' obbligi minnu assunti fil-konfront tal-Kunsill Malti ghall-Isport permezz tal-precitata skrittura privata datata 27 ta' Frar 2009;

3. Illi s-socjetà konvenuta, fil-kors ta' zvilupp ta' fond immobbli li jigi adjacenti ghall-imsemmija facilitajiet sportivi, illegalment u abuzivament, invadiet u haffret parti mill-facilitajiet sportivi hawn fuq identifikati;

4. Illi konsegwentement ghal tali xogholijiet abuzivi imwettqa mis-socjetà konvenuta, l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget enforcement notice bin-numru ECF898/09 fuq l-imsemmija facilitajiet sportivi u waqqfet ix-xogholijiet li kien qed iwettaq il-Club attur (Anness Dok. 'BY2');

5. Illi l-Club attur interpella lis-socjetà konvenuta sabiex tirripristina l-imsemmija xogholijiet abuzivi imwettqa minnha anki permezz ta' ittra bonarja datata 17 ta' Settembru 2009 (Anness Dok. 'BY3') izda s-socjetà konvenuta baqghet inadempjenti;

6. Illi sabiex ikun jista' jottjeni r-revoka tal-precitat enforcement notice u konsegwentement ikun jista' jkompli bix-xogholijiet ta' zvilupp minnu intraprizi kif premess, il-Club attur kien kostrett jezegwixxi a spejjez tieghu ix-xogholijiet ta' ripristinu fil-facilijiet sportivi imsemmija, liema xogholijiet swew tlieta u tletin elf tliet mija wiehed u tletin euro u hamsa u sittin centezmu (€33,331.65) u dan kif jirrizulta mill-anness kont mahrug mill-Perit Joseph Falzon (anness Dok. 'BY4');

7. Illi ghalhekk, il-Club attur, fil-kors tax-xogholijiet ta' zvilupp tal-imsemmija facilitajiet sportivi, inkorra fi spejjez addizzjonali fl-imsemmi ammont ta' €33,331.65 liema spejjez addizzjonali huma lkoll addebitabbli ghall-agir

illegali u abuziv imwettaq mis-socjetà konvenuta kif premess;

8. Illi minkejja li s-socjetà konvenuta giet ripetutament interpellata sabiex thallas l-imsemmi ammont ta' €33,331.65 lill-Club attur, anki permezz ta' ittra ufficjali datata 8 ta' Jannar 2010 (anness Dok. 'BY5'), hija baqghet inadempjenti u ma halsitx;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

TGHID ghalhekk is-socjetà konvenuta ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m'ghandhiex din il-Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. TIDDIKJARA u tiddeciedi li l-Club attur, konsegwentement ghall-agir illegali u abuzivi imwettaq mis-socjetà konvenuta kif premess, inkorra fi spejjez fl-ammont ta' tlieta u tletin elf tliet mija wiehed u tletin euro u hamsa u sittin centezmu (€33,331.65) ghal liema spejjez hija unikament responsabbli is-socjetà konvenuta;

2. *TIKKUNDANNA lis-socjetà konvenuta sabiex thallas lill-Club attur l-imsemmi ammont ta' €33,331.65*.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-12 ta' April 2010 (fol. 52), il-kumpannija konvenuta wiegbet:-

1. *Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

2. Illi kull xoghol maghmul mill-konvenuti sar bil-kunsens u konsapevolezza tal-atturi. Anzi kienu l-atturi li hajjru lill-konvenuti jaghmlu ix-xogholijiet. Fil-fatt l-atturi kienu jafu b' dawn ix-xogholijiet. L-iskop kien li jsir it-thaffir sabiex hemm isiru ambjenti ohra b' mod li fil-parti imhaffra, li wara tigi mibnija u imsaqqfa, taht l-art il-konvenuti igibu permess tas-sidien sabiex juzawha bhala estensjoni tal-garages taghhom. L-atturi kienu jafu b' dawn ix-xogholijiet tant li dawn kienu xogholijiet estensivi, saru fid-dawl tax-xemx u saru fil-propjeta li taqa' taht il-kontroll taghhom – ix-xogholijiet damu ghaddejja sitt

gimghat u l-atturi kienu jigu spiss waqt dawn ix-xogholijiet. Kienu jigu jaraw ix-xogholijiet kemm Peter Cipriott kif ukoll George Borg.

3. Illi il-konvenuti anke imhajjra mill-atturi kienu lahqu ftehim maghhom sabiex jaghmlu it-thaffir indikat. Parti minn dak it-thaffir fil-fatt kien ukoll necessarju ghax-xogholijiet li riedu jaghmlu l-atturi (cioe' ghal pedamenti taghhom) – ghal dik il-parti l-atturi ma kienu ser ihallsu xejn. Fil-fatt l-atturi,sa issa ghadhom ma hallsu xejn. Il-konvenuti ghat-thaffir uzat mill-atturi talbu hlas ta' €4010.

4. Illi skont dan il-ftehim il-konvenuti kellhom jaghmlu u ihallsu ghall-kancell gdid, ghal "safety fence" fejn kienu qed isiru ix-xogholijiet fil-ground, kif ukoll ghamlu xi xogholijiet ohra a beneficcju tal-atturi fosthom, tnehhija tal-hajt fejn sar il-kancell u rampa tal-konkos, ukoll il-konvenuti qalghu zewg pilastri tal-konkos fejn kien hemm id-dawl u ghamlu l-iskavar fuq indikat. Dan kollu twettaq mill-konvenuti a beneficcju tal-atturi. Ta' dan il-konvenuti ghadhom ma thallsux.

5. Illi il-konveuti taw ukoll dawl u ilma lill-atturi sabiex ikunu jistghu jahdmu. Ix-xogholijiet u spejjez ohra li il-konvenuti wettqu ghall-atturi u in kontro-kambju ghall-permess ghat-thaffir li sar, swew lill-konvenuti ammont konsiderevoli ser kif jirrizulta fit-trattazzjoni u partikolarment mix-xhieda tal-Perit Wilfred Debattista. ***Dok P1*** *huma uhud mill-ircevuti li isostnu il-prospett. Ghal dan ix-xoghol il-ftehim kien li l-atturi ma kienux ser ihallsu stante li huma in kontrakambju kienu taw il-permess ghall-iskavar intiz biex jigi utilizzat is-sottoswol tal-ground – jekk u meta jigu il-permessi li kienu necessarji minn ghand terzi.*

6. Illi ghalhekk jekk il-hofra maghmula kellha timtela zgur li ghal dan il-mili il-konvenuti ma ghandhomx ihallsu huma jew ghall-anqas ma ghandhomx ihallsu wahedhom.

7. Illi meta beda jidher li l-atturi ma kienux korretti jew awtorizzati li jaghtu permess ghal tali thaffir l-atturi riedu jirtiraw mill-ftehim. Intant jekk l-atturi minhabba l-agir

taghhom, sofrew danni, ma jistghux jattribwixxu dawn id-danni lill-konvenuti. Jekk xejn huma kienu komplici u ko-awturi ghal ghemil tax-xogholijiet li saru, tant li ibbenefikaw minn korrispetiv kif fuq inghad. Dan il-korrispettiv qatt ma intradd lura u ghandu semmain jigi pacut.

8. Illi intant ukoll l-atturi kellhom opportunita li jimmitigaw id-danni kif ser jigi pruvat. Haga li huma naqsu li jaghmlu anzi fix-xogholijiet konsegwenzjali ziedu l-istess danni. Il-konvenuti ghalhekk jikkontestaw ukoll id-danni mitluba mill-atturi.

9. Illi intant meta il-partijiet kienu qedin f' negozjati ta' transazzjoni it-talba tal-atturi kienet ta' €20,000. U anke hawn il-perit tal-konvenuti ikkonstata li ir-rati kienu gholjin u ezagerati u ma kienux jiehdu qies tal-fatt li l-ispiza kellha semmai tinqasam.

10. Illi b' hekk il-konvenuti jirrespingu il-pretensjonijiet edotti mill-atturi u qedin jipprevalixxu ruhhom mir-rikors promotur sabiex jipprezentaw il-kontro-talba taghhom.

Il-konvenuta pproponiet ukoll rikonvenzjoni:-

1. *Illi kull xoghol maghmul mill-konvenuti sar bil-kunsens u konsapevolezza tal-atturi. Anzi kienu l-atturi li hajjru lill-konvenuti jaghmlu ix-xogholijiet. L-iskop kien li jsir it-thaffir sabiex hemm isiru ambjenti sabiex fil-parti imhaffra li wara tigi mibnija u imsaqqfa taht l-art, il-konvenuti igibu permess tas-sidien sabiex juzawha bhala estensjoni tal-garages taghhom. L-atturi kienu jafu b' dawn ix-xogholijiet tant li dawn kienu xogholijiet estensivi, saru fid-dawl tax-xemx u saru fil-propjeta li taqa' taht il-kontroll tal-atturi – ix-xogholijiet damu ghaddejja sitt gimghat.*

2. Illi il-konvenuti istigati mill-atturi kienu lahqu ftehim maghhom sabiex jaghmlu it-thaffir indikat. Parti minn dak it-thaffir fil-fatt kien ukoll necessarju ghax-xogholijiet li riedu jaghmlu l-atturi (cioe' ghal pedamenti taghhom) – ghal dik il-parti l-atturi ma kienu ser ihallsu xejn. Fil-fatt l-

atturi,sa issa ghadhom ma hallsu xejn. Il-konvenuti ghat-thaffir uzat mill-atturi talbu hlas ta' €4010.

3. Illi skont dan il-ftehim il-konvenuti kellhom jaghmlu u ihallsu ghal kancell gdid, ghal "safety fence" fejn kienu qed isiru ix-xogholijiet fil-ground, kif ukoll ghamlu xi xogholijiet ohra a beneficcju tal-atturi fosthom, tnehhija tal-hajt fejn sar il-kancell u rampa tal-konkos, ukoll il-konvenuti qalghu zewg pilastri tal-konkos fejn kien hemm id-dawl u ghamlu l-iskavar fuq indikat. Dan kollu twettaq mill-konvenuti a beneficcju tal-atturi. Ta' dan il-konvenuti ghadhom ma thallsux.

*4. Illi il-konveuti taw ukoll dawl u ilma lill-atturi sabiex ikunu jistghu jahdmu ghal dawn ukoll l-atturi tenuti ihallsu. Ix-xogholijiet u spejjez ohra li il-konvenuti wettqu ghall-atturi u in kontro-kambju ghall-permess ghat-thaffir li sar, swew lill-konvenuti ammont konsiderevoli kif ser jirrizulta mix-xhieda tal- Perit Wilfred Debattista***.*** ***Dok P1*** *huma uhud mill-ircevuti li juru parti mix-xoghol li sar. Ghal dan ix-xoghol il-ftehim kien li l-atturi ma kienux ser ihallsu stante li huma in kontrakambju kienu taw il-permess ghall-iskavar intiz biex jigi utilizzat is-sottoswol tal-ground – jekk u meta jigu il-permessi li kienu necessarji minn ghand terzi.*

5. Illi ghalhekk jekk il-hofra maghmula kellha timtela zgur li ghal dan il-mili il-konvenuti ma ghandhomx ihallsu huma jew ghall-anqas ma ghandhomx ihallsu wahedhom.

6. Illi meta beda jidher li l-atturi ma kienux korretti jew awtorizzati li jaghtu permess ghal tali thaffir l-atturi riedu jirtiraw mill-ftehim. Intant jekk l-atturi minhabba l-agir taghhom, sofrew danni, ma jistghux jattribwixxu dawn id-danni lill-konvenuti. Jekk xejn huma kienu komplici u ko-awturi ghal ghemil tax-xogholijiet li saru, tant li ibbenefikaw minn korrispetiv kif fuq inghad.

7. Illi kienu il-konvenuti li sofrew danni meta l-atturi hajruhom jaghmel ix-xogholijiet meta wara irrizulta li huma ma kellhomx is-setgha jaghtu il-permess li jsiru tali xogholijiet. Intant ukoll l-atturi kellhom opportunita li

jimmitigaw id-danni kif ser jigi pruvat. Haga li huma naqsu li jaghmlu anzi fix-xogholijiet konsegwenzjali ziedu l-istess danni. Il-konvenuti ghalhekk jikkontestaw ukoll id-danni mitluba mill-atturi.

8. Illi ghaldaqstant l-esponenti qed jitolbu li jithallsu minn ghand l-atturi ghall-ispejjez li inkorrew kemm fit-thaffir li ma kienx isir kieku l-atturi kienu indikaw li ma kellhomx setgha li jaghtu tali permess kif ukoll ghax-xogholijiet l-ohra maghmula a beneficcju tal-atturi, qed jitolbu ukoll hlas ta' spejjez ohra bhal dawl u ilma kif ukoll danni.

9. Illi in segwitu tal-ftehim milhuq, il-konvenuti wettqu xogholijiet prattikament ghal xejn- huma ghamlu pjanti, applikaw ghal permessi u sar it-thaffir. Dawn huma kollha parti mid-danni li huma inkorrew minhabba l-agir tal-atturi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghogobha :

1. Tiddikjara li l-atturi kisru il-ftehim li kienu ghamlu mal-konvenuti u b' hekk tiddikjara li huma obbligati ihallsu lill-konvenuti ghad-dawl u ilma li uzaw kif ukoll ghax-xogholijiet li saru mill-istess konvenuti – cioe' is-safety fence, il-kancell, it-twaqqiegh tal-hajt u ghemil tar-rampa, it-tnehhija tal-arbli tal-dwal u thaffir – kif ukoll xogholijiet ohra a beneficcju tal-atturi.
2. tillikwida l-ispejjez li dovuti ihallsu l-atturi lill konvenuti a bazi tal-ewwel talba.
3. tiddikjara lill-atturi responsabbli ghad-danni rekati lill-konvenuti meta indikawlhom li setghu ihaffru fil-proprjeta meta dan ma kienx il-kaz.
4. tillikwida id-danni sofferti mill-konvenuti minhabba f' dan in-nuqqas tal-atturi.
5. tordna u tikkundanna lill-atturi ihallsu lill-konvenuti dak l-ammont kif likwidat fit-tieni u ir-raba' talba.

Ghar-rikonvenzjoni l-atturi nomine wiegbu (fol. 52):-

1. Ghal dak li jirrigward danni allegati mis-socjeta konvenuta rapprezentanti spejjez ghall-installazzjoni ta'

safety fence, kancell u twaqqiegh ta' hajt, bini ta' rampa u tnehhija ta' arbli, it-talba relattivi hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex ix-xogholijiet saru bi ftehim mal-atturi nomine sabiex tithalla temporanjament tghaddi minn fuq il-ground tal-futbol ta' Hal-Lija u Hal-Balzan sabiex ikollha access ghas-sit ta' kostruzzjoni proprjeta taghha. Access li ghadu jsir minhabba li ghadhom ghaddejjin xogholijiet.

2. Ghal dak li jirrigwarda l-bqija tad-danni, it-talba hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex qatt ma kien hemm ftehim fis-sens li l-konvenuta setghet tiskava fil-ground tal-futbol ta' Hal Lija u Hal Balzan sabiex tghaqqad l-ambjenti, li saru bl-iskavar, mal-proprjeta taghha.

3. It-thaffir sar bla permess ta' zvilupp u ghalhekk kien illegali. Dan apparti li ma kienx awtorizzat. Ghalhekk il-konvenuta ma tistax titlob id-danni.

Il-qorti rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kaz jitratta dwar allegat invazjoni, mill-konvenuta, f'art li hi tal-Gvern izda li qeghda tigi amministrata mill-klabbs Balzan Youths F.C. u Lija Athletic F.C. L-atturi nomine qeghdin jitolbu li l-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' €33,331.6, spejjez li Balzan Youths Football Club ighid li ghamel sabiex jitnehha x-xoghol illegali. Mill-provi rrizulta li l-konvenuta haffret, gholi ta' cirka sular, parti mill-art li l-amministrazzjoni taghhom inghatat lil dawn iz-zewg klabbs b'kuntratt tas-27 ta' Frar 2009. Fil-kuntratt jinghad li l-amministrazzjoni tal-facilita' sportiva fil-kullegg St. Theresa, skola primarja, Lija inghatat lil dawn iz-zewg klabbs tal-futbol. Il-konvenuta ssostni li x-xoghol li ghamlet kien bil-kunsens tal-atturi nomine. Min-naha taghha l-konvenuta pproponiet rikonvenzjoni u qeghda titlob dikjarazzjoni li l-atturi nomine kisru ftehim u li thallas lura spejjez li ghamlet kif ukoll danni li sofriet meta l-atturi nomine kienu qalulha li tista' taghmel thaffir fl-art, meta dan ma kienx il-kaz.

2. M’hemmx kontestazzjoni li sar xoghol ta’ thaffir f’art oggett tal-kuntratt tas-27 ta’ Frar 2009 u fuq liema il-kumpannija konvenuta m’ghandha l-ebda titolu. Fit-tieni eccezzjoni jinghad li:- *“Illi kull xoghol maghmul mill-konvenuti sar bil-kunsens u konsapevolezza tal-atturi. Anzi kienu l-attur li hajjru lill-konvenuti jaghmlu ix-xogholijiet. Fil-fatti l-atturi kienu jafu b’dawn ix-xogholijiet.”*. Ghaldaqstant, l-oneru tal-prova kien fuq il-konvenuta (Artikolu 562 tal-Kap. 12).

3. Il-qorti ghandha quddiemha zewg verzjonjijiet totalment differenti minn xulxin. Wara li rat l-atti hi tal-fehma li l-verzjoni tal-konvenuta hi l-iktar kredibbli. F’dan ir-rigward tosserva:-

(a) Hu minnu li f’ittra legali datata 26 ta’ Awwissu 2009 mibghuta lill-avukat ta’ Lija Athletics FC (fol. 84), l-avukat ta’ fiducja tal-konvenuta kiteb:-

“Kull xoghol li sar u li qed isir mill-klijent tieghi sar fuq art taghhom. Intant pero’ il-klijenti tieghi ma wettqu ebda spoll klandestin u/jew vjolenti”.

Ittra li fiha l-konvenuta taghti x’tifhem li x-xogholijiet kienu qeghdin isiru fil-fond taghha, meta m’hemmx dubju li kienet taf li dan m’huwiex minnu. Ghalkemm din hi verzjoni li hi totalment differenti minn dik li eventwalment tat il-konvenuta, jibqa’ ‘l fatt li l-ittra intbaghatet lil Lija Athletic F.C., li mieghu l-konvenuta ma kellha l-ebda relazzjoni guridika. Ghalhekk hu verosimili li ma riedux jaghtu sodisfazzjon lil Lija Athletics F.C. in-natura tal-ftehim li kienu ghamlu ma’ Balzan Youths F.C., iktar u iktar meta d-diretturi tal-konvenuta kienu gew infurmati biex joqghodu attenti minn Charles Scerri, President tal-klabb ta’ Lija.

Fil-kors tal-gbir tal-provi ssemma wkoll li l-konvenuta kienet ghamlet offerta ta’ hlas ta’ €20,000. Fil-fatt

f'dokument li pprezentaw r-rapprezentat tal-kumpannija konvenuta (fol. 360) jinghad li f'Dicembru 2009 kienet saret laqgha fejn Balzan Youths F.C. talbu hlas ta' €20,000. Fid-dokument jinghad: *"The point of contention till then was that we had incurred some expenses on their behalf amounting to €4,010 re excavation work on their behalf and we asked them to deduct same from the amount claimed"*. Verzjoni li ta Alexander Fenech, direttur tal-konvenuta, meta xehed fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2010. Ghalkemm jidher li l-konvenuta kienet disposta li thallas il-bilanc bejn dawn iz-zewg cifri, b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenuta kienet qeghda tammetti li sehhet l-invazjoni allegata. Dawk kienu trattattivi li saru bejn il-partijiet, wara li nqalghet il-kwistjoni. Negozjati li saru f'tentattiv sabiex il-partijiet jilhqu kompromess. Qorti m'ghandix tibbaza decizjoni fuq il-meritu fuq fatti simili, iktar u iktar meta m'hemmx dikjarazzjoni espressa tal-konvenuta fejn ammettiet ir-responsabbilta'. Anzi f'email datata 6 ta' Novembru 2009 (fol. 87), Mario Fenech spjega lill-perit inkarigat mill-progett ta' Balzan Youths F.C. x'kien gara.

(b) L-estensjoni tal-art fejn sar it-thaffir kien konsiderevoli. Tul ta' xi tnejn u disghin (92) pied b'wisa' ta' xi wiehed u ghoxrin (21) pied. Il-qorti ma tarax li hu versomili li l-konvenuta kienet ser tisraq dik l-art kollha minghajr ftehim ma' Balzan Youth Football Club. Wiehed irid jiftakar li qabel sar dan ix-xoghol il-konvenuta kienet diga' talbet lill-klabb ghall-kunsens biex tkun tista' tidhol fl-art tieghu biex tizviluppa l-proprjeta taghha. Fuq bazi ta' probabilita' l-qorti hi tal-fehma li kif il-konvenuta talbet il-kunsens tal-klabb biex tidhol fl-art, hekk ukoll talbet il-kunsens tieghu biex tkun tista' taghmel basement taht l-art. Qed jinghad hekk meqjus l-estensjoni mhux zghira tal-art fejn sar thaffir fl-art amministrata mill-klabbs. Il-porzjon art in kwistjoni tidher fir-ritratt KCX23 (fol. 194) fejn hemm l'ittra "Y". Il-kobor ta' art li allegatament invadiet il-konvenuta hi tant kbira li l-qorti temmen li ma kenitx ser tiehu riskju kbir u thallas spejjez ghall-izvilupp taghha biex imbaghad bla dubju tinqabad li tkun hadet il-ligi b'idejha u hatfet art ta' haddiehor. Dan iktar u iktar meta tqies li l-konvenuta talbet il-permess tal-Kummissarju tal-Artijiet

sabiex tkun tista' tiftah twieqi li jaghtu ghal fuq l-art li kienet qeghda tintuza mill-klabbs ta' Lija u Balzan (ittra datata 24 ta' Gunju 2008, Dok. MF5). Din fiha nnifisha hi indikazzjoni ohra li tkompli ssahhah il-fehma tal-qorti li l-ufficjali tal-kumpannija konvenuta ghamlu ftehim mal-atturi nomine qabel skavaw fl-art li jiddetjeni l-klabb.

(c) F'minuta ta' laqgha li saret fis-6 ta' Awwissu 2009 mill-klabb ta' Balzan Youths F.C. (fol. 223), jinghad:

"Il-President irrapporta li hu u t-Tezorier marru l-MEPA fejn iltaqghu mal-kumitat li jaghti l-permessi. F'din il-laqgha giet ittrattata l-applikazzjoni taghna ghall-permess tal-bini tad-dressing rooms u tal-pitch fil-ground Balzan/Lija. Issa kollox jidher li gie accettat u qeghdin nistennew li ninghataw il-permess. ***Saret laqgha mal-bennej fejn dan mistenni jibda, kif ikun lest il-pedament li jrid isir minn Percius Car Hire (<u>basement</u> taht il-bini tad-dressing rooms).****"* (enfazi tal-qorti).

Il-qorti ma tistax taghlaq ghajnejha ghal dan id-dokument li fih konferma li taht id-*dressing rooms* kien ser jinbena basement. Fil-kors tas-smiegh tal-provi hadd mill-atturi nomine ma pprova jaghti spjegazzjoni ta' kif qeghdin ighidu li ma kienx hemm kunsens li jsir it-thaffir meta fil-minuta jinghad espressament li ser isir pedament mill-konvenuta li jikkonsisti *f'basement* ***<u>taht</u>*** *il-bini tad-dressing rooms*.

Dan id-dokument gie pprezentat minn George Borg, President ta' Balzan Youth F.C. Irrizulta li:-

- Il-klabb kellu applikazzjoni pendenti ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp sabiex iwaqqa' bini li kien hemm u jibni *dressing rooms*. Dawn kellhom jinbnew f'dik il-parti tal-art li fir-ritratt KCX23 tidher imhaffra u li l-atturi nomine qeghdin jallegaw li nvadiet il-konvenuta minghajr kunsens. Mistoqsi: *"Jigifieri fejn hemm il-Y intom fejn kien hemm l-*

iskavar intom kontu se tibnu u fil-fatt bnejtu ?", wiegeb: *"Bnejnieh"*[1]

- Il-bini ta' basement ma kenitx parti mill-applikazzjoni[2]. Peter Cipriott, tezorier tal-klabb, kkonferma li l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp ma kenitx tinkludi basement; *"Jekk tara l-livel tal-ground ghal hawn ahna qed nindikaw tliet filati, ma kienx hawn iktar…."*[3]. L-istess qal il-kuntrattur inkarigat mill-klabb[4].
- Il-laqgha tas-6 ta' Awwissu 2009 saret fil-perjodu li fih kien qieghed isir ix-xoghol ta' thaffir. Xoghol li sar bejn it-8 ta' Lulju 2009 u 16 ta' Settembru 2009[5]. Minn din il-minuta m'hemm l-ebda indikazzjoni li f'dak l-istadju kien hemm xi dizgwid ma' Percius Car Hire Limited. Anzi l-minuta taghti x'tifhem li l-klabb kien qieghed jistenna li l-konvenuta tlesti x-xoghol. Fil-fatt Alex Fenech, direttur tal-kumpannija konvenuta, spjega kif kien fit-8 ta' Awwissu 2009 li mar ghandhom Charles Scerri, il-President ta' Lija Athletics F.C. u minn hemm bdew il-problemi (seduta tal-11 ta' Ottubru 2010).

Minn din il-minuta hu evidenti li l-konvenuta kellha tibni basement taht fejn kellhom jinbnew id-dressing rooms. Dak kien il-ftehim. Fil-minuta hemm konferma li l-pedament tad-*dressing rooms* kellu jkun basement. Xoghol li kellu jsir mill-konvenuta. Ghall-qorti dan id-dokument jikkonferma li l-verzjoni li taw id-diretturi tal-konvenuta hi l-verita'.

Hu minnu li f'email datata 6 ta' Novembru 2009 (fol. 87) li Mario Fenech, direttur tal-konvenuta, baghad lill-perit tal-klabb, jinghad: *"We did as asked and had several cordial meetings with Balzan FC namely with Mr George Borg and Mr Peter Cipriott who had offered us to excavate under their property without every agreeing as to scale."*.

---

[1] Seduta tal-4 ta' Awwissu 2010.

[2] Il-perit Joseph Falzon, inkarigat mill-atturi nomine, ikkonferma li *"L-ewwel applikazzjoni kienet saret fid-19 ta' Jannar 2009 to demolish existing block consisting of dressing room and ancillary rooms and to erect two new blocks each consisting of dressing rooms and acillary for football amenities as per attached plans."* (seduta tal-14 ta' Settembru 2010).

[3] Seduta tal-4 ta' Awwissu 2010.

[4] "Ahna suppost kellna naghmlu pedamenti sa tliet filati" (Mario Vella, fol. 92).

[5] Ara dikjarazzjoni a fol. 337.

Jista' jsir argument fis-sens li tant ma kienx hemm ftehim li Mario Fenech stess jammetti li ma kienx hemm qbil dwar kemm kellu jsir thaffir. Pero' fil-minuta fuq imsemmija jissemma *basement*. Fir-ritratt Dok. KCX23 jidher it-thaffir li saret fil-parti markata bl-ittra "Y", u l-indikazzjoni hi li kien ser jinbena *basement*. Dan minkejja li ma jidhirx li kien hemm xi ftehim dwar il-kejl.

(d) Irrizulta li x-xoghol ta' thaffir kien ilu ghaddej mit-8 ta' Lulju 2009. Hadd ma kien waqqaf lill-kuntrattur inkarigat mill-konvenuta. Il-kuntrattur stess, Emanuel Vella, ikkonferma li kien jara lil George Borg u lil Peter Cipriott fis-sit[6]. Qal li rahom kemm-il darba. Hu minnu li George Borg cahad li qatt mar fil-post waqt li kien qieghed isir it-thaffir (ara affidavit prezentat fit-8 ta' April 2013). George Borg xehed: *"[….] bilkemm kont nersaq 'l hemm meta Percius Car Hire kienu qed jaghmlu x-xogholijiet ta' kostruzzjoni u dana peress illi jiena ma kelli ebda interess x'kienu qed jaghmlu huma u f'dana z-zmien Balzan Youth FC kienu ghadhom ma bdewx ix-xogholijiet fuq il-football ground"*. Pero' l-minuta tal-laqgha tas-6 ta' Awwissu 2009, iffirmata minnu stess, tgiddbu. Il-pedament kellu jsir mill-konvenuta, u ghalhekk kuntrarjament ghal dak li xehed, George Borg kellu interess li jmur fil-post biex jikkontrolla dak li qieghed isir. Xhud iehor li qal li kien jara lil George Borg u Peter Cipriott fis-sit in kwistjoni, hu l-perit Wilfred Debattista[7]. Fl-affidavit, George Borg qal ukoll li lanqas mar fil-post biex *"[…] nara t-team ta' Balzan Youths fis-sessjoni ta' training u dana peress illi z-zmien in ezami kien is-sajf u f'liema anqas ikun hemm training sessions."*. Il-minuti tal-laqghat li pprezenta hu stess jergghu jikkontradixxu lix-xhud. Fil-fatt fil-minuta tal-laqgha tat-8 ta' Lulju 2009, li hu stess ippressjeda, jinghad: *"Players Meeting/Training: Gie deciz li l-players meeting se ssir*

---

[6] Seduta tal-11 ta' April 2011.

[7] *"Dr Raymond Zammit: Waqt li qed isir l-iskavar min kien ikun hemm fuq il-post ? Inti gieli mort fuq il-post ?*
Xhud: Iva jiena mort. Huma kienu jkunu hemm. George Borg u Peter Cipriott u anke kien gie l-kuntrattur taghhom Mario Vella tal-Bidnija." (seduta tad-9 ta' Dicembru 2010).

nhar il-Gimgha 17 ta' Lulju 2009 fis-19.30. ***It-training se jibda nhar it-Tnejn 20 ta' Lulju 2009.'***[8] (enfazi tal-qorti).

Il-qorti tinnota wkoll li l-porzjon art fejn sar it-thaffir tigi ezatt bi dritt tal-grawnd tal-futbol. Mhu kredibbli xejn li hadd, in-naha ta' Balzan Youths F.C. ma ra dan ix-xoghol ghaddej. Ir-ritratt pubblikat f'gazzetta lokali (Dok. XX1) fis-17 ta' Awwissu 2009, hu indizju iehor kif f'dak iz-zmien il-post kien qieghed jigi ffrekwentat. Fir-ritratt, li evidentement hu mehud fil-grawnd tal-futbol, tidher persuna li f'artiklu ma' gembu jinghad li hi l-kowc tal-*minors*.

(e) Mill-atti l-indikazzjoni hi li l-inkwiet bejn iz-zewg partijiet inqala' meta dahal fix-xena Charles Scerri, President tal-klabb ta' Lija. Scerri xehed b'affidavit (fol. 306) u qal li kien ghal habta ta' Awwissu 2009 li kien sar jaf li l-konvenuta nvadiet l-art li nghatat liz-zewg klabbs. Fil-fatt kien Lija Athletic Football Club li l-ewwel kiteb lill-kumpannija konvenuta dwar l-invazjoni. Mill-mod kif xehed Peter Cipriott jidher li fejn sar it-thaffir meritu ta' din il-kawza, kien f'parti li qieghed jiehu hsieb il-klabb attur. Il-qorti tqies suspettuz kif kien Lija Athletics F.C. li l-ewwel interpella lill-konvenuta biex tirripristina dik il-parti tal-art ghall-istat li kienet qabel sar it-thaffir. Dan iktar u iktar jekk hu veru li Scerri minnufih ikkomunika ma' Peter Cipriott. Ghalkemm ix-xhud qal li meta tkellem ma' Cipriott *"Ghall-bidu dan baqa' sorpriz….."*, din m'hijiex prova li ma kienx jaf bit-thaffir li kien qieghed isir. M'huwiex difficli li persuna li qeghda titkellem fuq telefon taghti l-impressjoni li hi sorpriza b'ahbar li tinghata. Inoltre, il-probabilita' hi li kieku ma kienx hemm ftehim bejn l-atturi nomine u l-konvenuta, meqjus li din il-parti tal-art kienet taht l-amministrazzjoni tal-klabb attur, il-klabb ta' Balzan kien jiehu l-passi minn qabel. L-indikazzjoni hi li s-sitwazzjoni pprecipitat bl-ittra tal-20 ta' Awwissu 2009 li Lija Athletic F.C. baghat lill-kumpannija konvenuta, b'kopja tintbaghat lid-Dipartiment

[8] Ghalkemm fil-minuta tas-27 ta' Lulju 2009 jinghad li t-training kien beda fl-20 ta' Lulju 2009 u l-ewwel hmistax-il gurnata kellhom isiru fil-pixxina ta' Ta' Qali, m'hemmx prova li fil-bidu ta' Awwissu 2009, cjoe' meta skadew il-hmistax il-gurnata, it-tim mar f'xi post iehor.

tal-Gvern, fosthom il-Kummissarju tal-Artijiet, Dipartiment tal-Edukazzjoni u Kunsill Malti ghall-Isports. Il-kwistjoni tant kibret li sahansitra dahlet fix-xena wkoll l-Awtorita' ta' Malta dwar L-Ambjent u l-Ippjanar li eventwalment fl-14 ta' Settembru harget Avviz biex Tieqaf u Twettaq kontra l-klabb ta' Balzan Youths F.C. (fol. 20)[9]. 'Il fatt li ccaqalqet l-Awtorita' gabet sitwazzjoni xejn felici meqjus li fit-13 ta' Awissu 2009 Balzan Youths F.C. inghata il-permess ta' zvilupp PA223/09 biex isir il-progett fil-facilita sportiva oggett tal-kuntratt tas-27 ta' Frar 2009.

Ghalhekk il-qorti hi sodisfatta li x-xoghol ta' thaffir sar bil-kunsens tal-klabb Balzan Youths F.C. Ghaldaqstant il-bazi tal-azzjoni tal-atturi nomine, cjoe' li *"s-socjeta konvenuta, fil-kors ta' zvilupp ta' fond immobbli li jigi adjacenti ghall-imsemmija facilitajiet sportivi, illegalment u abuzivament, invadiet u haffret parti mill-facilitajiet sportivi hawn fuq indikati"*[10], tfalli.

4. Ghal dak li jikkoncerna r-rikovenzjoni, il-qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

(a) Il-qorti hi sodisfatta li l-ispejjez relatati mal-fencing, grada, twaqqiegh ta' hajt, tnehhija ta' arblu u spejjez ohra saru bhala kumpens jew apprezzament talli l-konvenuta nghatat permess biex ikollha access ghall-proprjeta taghha minn fuq l-art detenuta mill-atturi nomine. Mario Fenech, direttur tal-kumpannija konvenuta, xehed li kienu talbu lill-atturi nomine permess biex ighaddu mill-art li kienu jiddetjenu sabiex ikunu jistghu jizviluppaw l-art taghhom; *"Qalilna ntukom permess imma biex intukom permess tridu tifthu l-hajt u taghmlulna grada kbira u li tibqa' proprjeta' taghna. Ghidtlu intom tghinuna u ahna nghinukom. Ghidtlu din tistghu tuzawha intom, jistghu juzawha ta' Hal Lija l-iskola, ha ntuhielkom qiesha donazzjoni."*. Kompla ighid li l-arrangament dwar it-thaffir fl-art tal-klabb, sar wara (seduta tas-7 ta' Ottubru 2010).

---

[9] Il-ksur gie deskritt bhala: *"Ghandek zvilupp mhux skond il-permess PA 223/09 mahrug fit-13 ta' Awwissu 2009, u dan billi, thaffer sular (basement), taht il-blokka approvata tal-Balzan Youths F.C. Kif ukoll bl-istess thaffir tniffed dan is-sit mas-sit ta' hdjeh, minghajr il-permessi mehtiega."*.
[10] Tielet paragrafu tal-premessi tar-rikors guramentat.

Minn din id-deposizzjoni jidher li l-arrangament dwar thaffir saret wara dan il-ftehim inizjali, u ghalhekk ma jifformawx parti mill-istess ftehim. Fl-ahharnett m'hemmx prova sodisfacenti li sar xi ftehim bejn il-partijiet li l-konvenuta taghti s-servizz tad-dawl lill-atturi nomine. F'kull kaz, jekk sar hekk dan kien lill-kuntrattur inkarigat mill-atturi nomine.

(b) Il-konvenuta ma tistax tippretendi hlas li l-kumpannija konvenuta setghet ghamlet lill-MEPA sabiex, wara li nqalghet il-kwistjoni, tipprova tirregolarizza s-sitwazzjoni. L-istess ghall-ispejjez relatati mat-thaffir salv ghal dak li ser jinghad hawn taht, irrispettivament dwar jekk dan sarx bil-kunsens tal-atturi nomine. Mill-provi hu evidenti li t-thaffir fil-parti tas-sit li fir-ritratt Dok. KCX23 hi mmarkata bl-ittra Y, sar minghajr permess ta' zvilupp. Tant hu hekk li nhareg avviz ta' twettiq u nfurzar mill-Awtorita (fol. 20). Mela dak it-thaffir sar illegalment u l-konvenuta qatt ma messha hadet ir-riskju. Pero' jibqa' 'l fatt li l-konvenuta hadet beneficcju mit-thaffir li sar mill-konvenuta f'gholi ta' numru ta' filati. Skond stima datata 14 ta' Gunju 2009 (fol. 175) li l-kuntrattur Mario Vella ta lil Balzan Youths F.C., il-pedamenti kienu ser jiswew €3,928. Fl-istima jinghad: *"Bini ta' pedamenti sa sitt filati gholi"*. Il-qorti diga' kkonkludiet li kien hemm arrangament bejn il-partijiet li jinbena basement mill-konvenuta. Dan kellu jwassal sabiex ma jkunx hemm bzonn li l-atturi nomine jaghmlu pedamenti ghall-progett taghhom. Mill-provi:

(a) Jirrizulta li bhala pedament saru zewg filati[11].

(b) l-ispejjez li ghamlet il-konvenuta nomine ghal dak it-thaffir li minnu hadu beneficcju l-atturi nomine. Ghalkemm issemmiet ic-cifra ta' €4,010 (ara rikonvenzjoni), ma gewx prezentati dokumenti li jikkonfermaw dan. L-unici dokumenti li l-konvenuta pprezentat huma ricevuti ta' spejjez ohra li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mat-thaffir (ara dokumenti a fol. 41- 44).

---

[11] Ara dokument a fol. 148 fejn jinghad: *"Site was re-inspected at the termination of this period. Works carried out, include the formation of a 2 course foundation, which was filled."*.

Madankollu l-qorti ser tillikwida somma *arbitrio boni viri* ta' elf ewro (€1,000).

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta u tichad it-talbiet tal-atturi nomine. Spejjez a karigu tal-atturi nomine.
2. (a) Tilqa' l-ewwel eccezzjoni fir-rigward tas-safety fence, kancell, twaqqiegh ta' hajt u bini ta' rampa u tnehhija ta' arbli tad-dawl. Ghalhekk fir-rigward ta' dan ix-xoghol tichad l-ewwel zewg talbiet tar-rikonvenzjoni.
(b) Tilqa' t-tielet eccezzjoni fir-rigward tat-thaffir f'dik il-parti tas-sit markata bl-ittra Y fir-ritratt Dok. KCX23, li sar l-isfel mill-ewwel zewg filati u tichad l-ewwel zewg talbiet fir-rigward tieghu.
(c) Fir-rigward tat-thaffir tal-ewwel zewg filati tilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikonvenzjoni u tikkundanna lill-atturi nomine sabiex ihallsu lill-kumpannija konvenuta s-somma ta' elf ewro (€1,000).

Spejjez relatati mal-ewwel zewg talbiet tar-rikonvenzjoni jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-konvenuta u 10% a karigu tal-atturi nomine.

3. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-atturi nomine u tichad it-talbiet numru tlieta, erba' u hamsa tar-rikonvenzjoni. Spejjez a karigu tal-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------