



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2005

Numru 6/1997/1

Francis u Inez ahwa Zammit Haber u b'digriet tas-7 ta' Novembru 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Francis Zammit Haber stante l-mewt ta' Ines sive Agnese Zammit Haber fil-mori tal-kawza.

VS

Xewkija Tigers Football Club u b'digriet tad-9 ta' Novembru 1999 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Carmel Camilleri u Jevon Attard fil-karigi ta' President u Segretarju rispettivi tas-Socjeta' konvenuta, stante li fil-mori nbidlu l-persuni fil-karigi rispettivi

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimati l-fond numru wiehed (1) Pjazza San Gwann Battista, Xewkija, Ghawdex versu l-kera ta' erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena li jithallas fit-nejn u ghoxrin (22) ta' Lulju ta' kull sena b'lura.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi dan il-fond inkera u kellu jintuza bhala Club ghall-intimati.

Illi dan il-fond m'ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri billi l-intimati ttrasferew il-club taghhom ghall-fond iehor.

Illi inoltre jirrizulta li l-intimati ssullokaw dan il-fond jew assenjaw din il-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Illi l-esponenti jridu li jigu awtorizzati sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond lokat fl-iskadenza li jmiss.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti sabiex fl-iskadenza li jmiss cioe' dik tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju ta' l-elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) huma ma jgeddux din il-kirja u previa l-kundanna ta' l-intimati sabiex jizgombraw minnu, jkunu awtorizzati sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond lokat.

Ra r-Risposta tas-socjeta' intimata fis-sens illi:

1. t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-pussess tal-fond de quo hija nfondata fid-dritt u fil-fatt u l-esponenti jichdu bil-qawwa kolha r-ragunijiet migjuba mir-rikorrenti biex jiggustifikaw it-talba taghhom.

2. illi m'huwiex minnu li l-fond de quo m'ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri u cioe' bhala Club u l-Club ma gie ttrasferit ghall-ebda post iehor u l-attivitajiet principali tal-Club ghadhom jinzammu fl-istess fond in kwistjoni.

3. illi lanqas huwa minnu li l-esponenti ssullokaw il-fond in kwistjoni jew assenjaw il-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tas-sidien u l-gestjoni tal-bar fl-istess Club tinghata bl-offerta minn sena ghal sena kif ilu jsir sa minn meta l-fond gie mikri lill-kumitat tax-Xewkija Tigers FC.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tagghom.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugha, l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent, bhala s-sid qed jitlob ir-ripresa tal-fond mikri lis-socjeta' intimata ghal zewg ragunijiet:

(i) ghax il-fond m'ghadhux jintuza ghall-iskop li ghalieh kien mikri; u

(ii) ghax l-istess fond gie sullokati jew il-kirja giet assenjata lil terzi minghajr il-kunsens tieghu.

Irrizulta illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri mir-rikorrent u hutu ghall-habta tal-1970 lix-Xewkija Tigers Football Club. Sa l-1982 l-istess rikorrent kien ukoll il-President ta' dan il-Club. Mill-bidu nett f'dan il-Kazin kien jinzamm ukoll "bottegin" ghall-uzu tal-membri. Gara illi mill-1994 is-sidien irrifjutaw li jaccettaw aktar il-kera, ghax bdew jissuspettew illi l-Club ma baqghax jaghmel uzu mill-Kazin u l-post beda jintuza esklussivament bhala "bar".

Mix-xhieda prodotti rrizulta minnu illi d-dirigenti tal-Club, minhabba n-nuqqas ta' spazju fil-fond in kwistjoni, bosta drabi ghamlu uzu minn postijiet ohra ghal diversi attivitajiet tagghom. Infatti gieli ltaqghu fic-Centru Parrokjali tax-Xewkija, kemm ghal-laqqhat generali u anke bhala kumitat, meta riedu jilqghu xi persuna barra mir-rahil. Hekk ukoll il-kamra annessa mat-*training ground* tagghom, fejn jinsabu d-*dressing room* u *x-showers*, gieli ntuzat sabiex isiru *lectures* ghall-players. Inoltre ssemma il-Club tal-Bocci hdejn l-iskola tax-Xewkija, li ghandu 'bar' li l-introjtu tieghu imur ghax-Xewkija Tigers Football

Nursury. Mill-bqija pero' l-laqghat normali tal-kumitat baqghu, ghal xi zmien, isiru fil-kamra ta' wara l-Bar.

Madankollu jidher illi dan l-ahhar lanqas dawn il-laqghat ma baqghu isiru fil-fond in kwistjoni. Minn mindu l-kamra annessa mat-training ground fi Triq Jean de La Vallette, fix-Xewkija, giet zviluppata f'kumpless shih attrezzat b'zewg *dressing rooms*, wahda ghall-uzu tal-*footballers* li jilaghu fin-nursury u ohra ghall-*footballers* il-kbar, zewgt ikmamar ghall-uzu tal-kumitati rispettivi tan-nursury u tal-*players* il-kbar, *games room*, *wash room*, kmamar ohra fuq u sahansitra zewg appartamenti fejn joqghodu fihom il-*players* barranin, dan kollu kif jammettu l-membri tal-Club li ddeponew f'dan ir-Rikors, anke l-laqghat tal-kumitat qed jinzammu f'dan il-post il-gdid.

Il-membri tal-kumitat tas-socjeta' ntimata jikkontendu illi hafna mill-attivitajiet tal-*club* taghhom ma jsirux fil-fond in kwistjoni minhabba n-nuqqas ta' spazju. Infatti kulhadd jaqbel illi l-fond mikri huwa zghir, konsistenti biss f'entrata, kamra principali fejn hemm il-Bar, kamra ohra izghar li tintuza bhala store/kcina ghall-bar u fejn kienu jsiru wkoll il-laqghat tal-Kumitat u toilet. Sakemm din il-kamra ta' wara l-Bar baqghet tintuza ghall-laqghat tal-kumitat, jista' forsi jinghad illi l-fond il-kwistjoni kien ghadu qed jiffunzjona bhala *club*, ghalkemm ir-rikorrent jinsisti illi dan id-dirigenti tal-*club* baqghu jaghmluh semplicement biex jaghtu sembjanza illi dan kien ghadu l-kazin taghhom. Imma ma jistax jinghad l-istess issa li kollox jidher illi gie trasferit ghall-band'ohra.

M'ghandha taghmel ebda differenza ghall-iskop ta' din it-talba, t-tezi tas-socjeta' intimata illi sa llum din ghad m'ghandha ebda titolu fuq il-post ta' fejn il-*ground* u li dan mhux qieghed ghall-uzu esklussiv taghhom u gieli intuza minn entitajiet ohra u anke mill-Kunsill Lokali tax-Xewkija. Kif tajjeb josserva r-rikorrent fin-Nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tieghu, permezz tar-Rikors odjern mhux qed tintalab ir-ripresa ghax l-intimat ghandu akkomodazzjoni alternattiva u ghalhekk m'ghadx ghandu bzonn il-fond in kontestazzjoni. Fil-kaz prezenti r-ripresa qed tintalab, inter alia, ghax is-socjeta' ntimata m'ghadhiex tuza l-fond

mikri ghall-iskop miftiehem u dan that l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Qatt ma gie nnegat ili l-iskop originali tal-kirja kien li l-post jintuza bhala kazin tal-*football* u nfatti hekk baqa' jintuza ghal hafna snin sakemm bdiet tigi zviluppata l-kamra annessa mat-*training ground* f'kumpless shih attrezzat b'dak kollu li *club* tal-*football* ikun jixtieq ghall-esigenzi moderni mitluba fl-ezercizzju ta' dan li sport illum. B'titolu jew minghajru l-Club jirrizulta li minn xi zmien 'l hawn ittrasferixxa l-attivitajiet kollha tieghu fil-post il-gdid.

Huwa minnu illi d-dirigenti tal-club zammew kontroll shih fuq il-fond in kwistjoni, u minn zmien ghal zmien johorgu l-offerti biex il-Bar tieghu jigi gestit f'isimhom minn terzi, taht il-kundizzjonijiet stipulati. Imma l-fatt innegabbli illi dan il-fond ghadu qed iservi ta' sors ta' dhul ghas-socjeta', ma jiggustifikax il-pretensjoni taghha li tibqa' zzommu ghal daqshekk biss, meta gie ammess mill-istess membri tal-*club* li xehdu, illi prattikament illum il-gurnata m'ghadu jsir ebda uzu iehor mill-fond *de quo* ghajr bhala Bar. Veru li Bar huwa hafna drabi parti ntegrali minn kull kazin, imma fl-assenza ta' kwalukwe attivita' ohra konnessa ma' l-ghanijiet illi ghalihom tkun twaqqfet is-socjeta', fil-kaz taghna li tmexxi *club* tal-*football*, mhux gustifikat illi din tibqa' tinghata l-protezzjoni tal-ligi li tirregola t-tigidid tal-kera.

Ghalhekk, billi r-raguni ghar-ripresa bbazata fuq il-kawzali ta' uzu differenti minn dak li ghalih kien mikri l-fond *de quo* giet ippruvata, mhux il-kaz li tigi ezaminata wkoll it-tieni raguni msemija fir-Rikors.

Ghal dawn il-motivi, billi rrizulta sodisfacentement illi l-fond indikat fir-Rikors m'ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih kien mikri u li s-socjeta' intimata ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, ittrasferiet is-sede taghha ghal band'ohra, c-Chairman jilqa' t-talba tar-rikorrent ghat-terminazzjoni tal-kirja u jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond mikri lis-socjeta' intimata fl-iskadenza li jmiss.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' ntimata.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----