MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANNA FELICE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2007

Rikors Numru. 1051/2006

Loris Bianchi K.I. Nru. 6124 (M) proprio kif ukoll fil-kwalita` tieghu ta` ezekutur testamentarju ta` Maria Stilon DePiro Bianchi

vs

Sliema Wanderers Football Club rapprezentant minn Robert Arrigo, president, David Azzopardi, tezorier u John Bugeja, segretarju

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Club intimate fejn ippremetta illi:

1. Permezz ta` digriet ta` din l-Onorabbli Qorti tat-2 ta` Ottubru, 2006 giet milqugha talba maghmula minn Loris Bianchi proprio et noe ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni

surreferit kontra l-Club intimat sabiex l-istess Club jinzamm milli *"jesegwixxu xoghol ta` skavar, thammil, tkissir, chasing ta` hitan, qlugh ta` art jew madum, alterazzjonijiet ta` hitan interni u divizorji, fil-fond 21, Tower Road, Sliema"*, u dan ghar-ragunijiet imsemmija fir-rikors promutur;

2. Il-Club intimat, minghajr ma tidhol fil-meritu tal-vertenza, liema vertenza tkun is-suggett tal-kawza illi Loris Bianchi proprio et. noe. joghgbu jiftah, qed tintavola dan ir-rikors ai termini ta` l-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta u cioe` sabiex titlob lil din l-istess Onorabbli Qorti tirrevoka, **f`parti minnha biss**, il-mandat ta` inibizzjoni *"de quo"*, u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

(a) Fl-ewwel lok m`huwa assolutament veru xejn illi prezentement jew fil-passat qed isir jew sar xi xoghol ta` skavar, thammil, tkissir, thaffir, chasing ta` hitan jew alterazzjonijiet ta` hitan interni u divizorji fil-fond 21, Tower Road, Tas-Sliema. Din hija gidba sfaccjata bbazata biss fuq supposizzjonijiet u konkluzzjonijiet zbaljati ta` Loris Bianchi proprio et noe. Wara illi ra r-ritratti li ezebixxa mar-rikors promutur tieghu. M`hemm l-ebda rapport peritali illi jikkonferma din it-tezi da parti ta` Loris Bianchi proprio et noe u m`hemm l-ebda ritratt ezibit illi juri illi effettivament qed isir jew sar xi *"xoghol ta` skavar, thammil, tkissir, thaffir, chasing ta` hitan jew alterazzjonijiet ta` hitan interni u divizorji fil-fond 21, Tower Road, Tas-Sliema".* Ir-ritratti kollha li gew ezibiti minghand Loris Bianchi proprio et noe juru biss xoghol ta` tnehhija ta` madum illi kellu jsir ta` bilfors fuq il-*"ground floor"* tal-fond in kwistjoni, kif sejjer jigi spjegat iktar ‘l isfel f`dan ir-rikors. Altru milli *"xoghol ta` skavar, thammil, tkissir, thaffir, chasing ta` hitan jew alterazzjonijiet ta` hitan interni u divizorji fil-fond 21, Tower Road, Tas-Sliema"*!!!.

(b) Kuntrarjament ghal-Loris Bianchi proprio et noe li jibbazzaw it-tezi taghhom fuq suppozizzjonijiet, min-naha taghha l-Club konvenut kienet gja ezibit rapport tal-Perit Colin Zammit datat 18 ta` Settembru, 2006 fejn spjegat ir-ragunijiet ghalfejn kellu ta` bilfors isir il-**"qlugh ta` art jew madum"** fil-fond in kwistjoni, u tenna illi minbarra dan il-

qlugh, **“no other structural or major works were deemed necessary”**.

(c) Sabiex tissostanzja dak illi kien gja kkonferma l-Perit Zammit, il-Club konvenut qabdet lil Perit Christian Spiteri illi fl-10 ta` Novembru, 2006 hareg rapport iehor dwar l-istat tal-fond in kwistjoni [Dok CS1] fejn rega` tenna illi **“Apart from the removal of floor tiles there are no visible signs of structural alterations”**.

(d) Dan kollu qed jinghad sabiex wiehed jispjega ir-raguni ghalfejn il-Club konvenut qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka **parti biss** mill-mandat ta` inibizzjoni. Fir-realta`, il-Club intimate ma ssib ebda oggezzjoni illi tinzamm milli taghmel *“xoghol ta` skavar, thammil, tkissir, thaffir, chasing ta` hitan jew alterazzjonijiet ta` hitan interni u divizorji fil-fond 21, Tower Road, Tas-Sliema”* u dan ghar-raguni semplici illi dan qatt ma sar u mhux bi hsiebu jsir. Jigifieri l-Club konvenut mhijiex, permezz ta` dan ir-rikors, titlob lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka din il-parti tal-mandat ta` inibizzjoni ghaliex frankament ma teffettwahiex.

(e) Il-pozizzjoni izda hija differenti ghal dak illi ghandu x`jaqsam mal-**“qlugh ta` art jew madum”** u huwa proprju din il-parti tal-mandat ta` inibizzjoni illi l-Club intimat qed titlob ir-revoka taghha.

3. Kif jirrizulta mill-rapport peritali ta` Colin Zammit, kellhom ta` bilfors, jinqalghu l-madum tal-*“ground floor”* tal-fond minhabba problema ta` dranagg taht l-istess madum. Tajjeb jigi rilevat illi l-madum tal-fond qabel ma nqalghu kienu fil-maggor parti taghhom jew *“chipped”* jew miksura u r-rizultat ta` tnehhija temporanja tal-madum minhabba r-raguni urgenti msemmija mill-Perit fir-rapport tieghu sejjer ikun xejn iktar minn beneficcju ghall-sid il-kera.

Dan huwa kkonfermat ukoll fir-rapport tal-Perit Christian Spiteri fejn spjega illi minn dak illi ra, l-Club intimat kien qed jipprova jbiddel is-sistema tad-dranagg minhabba ngress tad-dranagg taht il-madum.

4. Kif gja kienet qalet il-Club intimata fir-risposta originali taghha ghat-talba ta` Loris Bianchi proprio et noe, talli agixxiet f`waqtha meta hadet l-prekawzjonijiet necessarji u urgenti, a spejjez taghha, sabiex ma tigix krejata sitwazzjoni iktar gravi fil-fond in kwistjoni, l-istess Club intimata thoss illi qed tigi ikkastigata ingustament. Kull inkwilin ghandu obbligu illi jiehu l-fond mikri lilu bhala *"bonus paterfamilias"* u huwa dak illi ppruvat taghmel il-Club konvenut meta nqalghet problema ta` natura urgenti bhal din.

Il-Club konvenut tifhem, ghalkemm ma taqbilx, illi t-tnehhija tal-madum jista` jigi interpretat bhala *"alterazzjoni strutturali"* bhal ma qed jallega Loris Bianchi proprio et noe izda huwa fundamentali illi jigi ccarat illi din id-diskussjoni ghandha tkun il-meritu ta` kawza *"ad hoc"* li jkollu jiftah Loris Bianchi proprio et noe bhala konsegwenza tal-mandat ta` inibizzjoni u m`ghandux jifforma parti mid-diskussjoni dwar iz-zamma in parte tal-mandat ta` inibizzjoni.

5. Minhabba s-suespost, il-fatt illi l-Club konvenut qed tigi impedita illi tqieghed il-madum il-gdid fil-post mhijiex, fl-umli fehma tal-Club sitwazzjoni ragonevoli. S`issa it-temp kien tali illi bil-kemm ghamlet xita izda jekk ix-xahx mikxuf u t-torba ma jigix mghotti bil-madum kemm jista` jkun malajr, hemm riskju serju u imminenti illi l-ilma jidhol u jxarrab il-hitan tal-pjan terran kollu bil-konsegwenza illi titla` l-umdita` ma` l-istess hitan bid-dannu konsegwenzjali.

Oltre dan, il-Club jaqdi funzjoni socjali fil-lokal ta` Tas-Sliema u jservi bhala post ta` rikrejazzjoni u gabra ghad-dilettanti u partitarji kollha tas-Sliema Wanderers Football Club u pubbliku in generali. Minhabba l-fatt illi hlief ghal xi wahdiet, illum il-gurnata m`hemmx madum fil-pjan terran tal-fond, il-Club mhuwiex f`pozizzjoni illi jiftah il-bibien tieghu ghall-pubbliku u fil-fatt ilu maghluq ghall-diversi gimghat bid-dannu ovvju li qed jigi kkawzat u n-nuqqas ta` introjtu mill-bar tal-Club.

6. Premess dan kollu il-Club intimat tirrileva illi l-iskop ta` mandat ta` inibizzjoni huwa illi jzomm lil xi hadd milli jaghmel xi haga illi jista` b`xi mod jippregudika d-drittijiet ta` terz. Bir-rispett kollu, x`drittijeit jista` qatt jigu lezi lil Loris Bianchi proprio et noe jekk il-Club konvenut tithalla twahhal il-madum sabiex tkun tista` terga` tiftah ghall-pubbliku? Jekk hemm drittijiet illi jistghu jigu lezi b`dan il-mandat ta` inibizzjoni huma proprju dawk tal-Club intimat li ilha gimghat shah maghluqa ghall-pubbliku semplicement ghaliex Loris Bianchi proprio et noe ghogbu jipprezenta rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni minghajr ma biss kellu d-decenza jivverifika l-fatti. Jerga` jigi enfasizzat illi l-kwistjoni jekk l-Club intimata kellhiex id-dritt o meno illi tnehhi l-madum nonostante l-klawsola sitta (6) tal-ftehim originali ta` kera hija kwistjoni illi trid tara din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, il-Club intimat titlob bir-rispett sabiex din l-Onorabbli Qorti, a tenur ta` l-artikolu 836(1)(f) tal-Kodici ta` Procedura u Organizzazzjoni Civili tirrevoka **in parte** l-precitat mandat ta` inibizzjoni fis-sens illi l-Club intimate tigi awtorizzata tnehhi r-rimanenti ftit madumiet li hemm u twahhal il-madum il-gdid fil-pjan terran tal-fond 21, Tower Road, Sliema. A skans ta` ekwivoci, il-Club konvenut qed terga` tikkonferma illi m`ghandha ebda oggezzjoni gha-zzamma tal-mandat ta` inibizzjoni fil-konfront taghha ghal dak illi jikkoncerna r-rimanenti parti tar-ragunijiet illi waslu lil Loris Bianchi proprio et noe jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug tal-mandat *“de quo”*.

Inoltre l-Club intimat titlob bir-rispett illi a tenur ta` l-Artikolu 838A tal-Kodici ta` Procedura u Organizzazzjoni Civili, din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna lil Loris Bianchi proprio et noe sabiex jaghtu, fi zmien li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali li jistghu jigu mposti u ta` danni u imghax, u fin-nuqqas li tnehhi l-imsemmi att kawtelatorju.

Rat ir-risposta li permezz taghha l-intimat eccepixxa illi:

1. B`rikors tat-22 ta` Novembru, 2006, l-Club intimat talab li jigi revokat, in parti d-digriet tat-2 ta` Ottubru, 2004, fejn giet milqugha t-talba tal-esponent ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni u dan fit-termini tal-Artikolu 836(1)(f) fil-Kap. 12.

2. Il-Club intimat ddikjara li l-mandat ghandu jigi revokat limitatament ghax-xoghol tal-madum. Gie ddikjarat in oltre li ma kienux ser isiru tibdiliet strutturali.

3. Dina d-dikjarazzjoni hi kontradetta mir-ritrattati esebiti li jikkonferma l-iskala u l-entita` tax-xogholijiet, tant li l-fond gie ridott ghall-stat ta` *“shell”* – cioe` gebel u saqaf.

4. Il-verita` hi li l-Club ad insaputa tas-sidien innegozja ma` terz biex jiggestixxi fost affarijiet ohra, bar u restaurant fil-Club – b`kera ta` aktar minn Lm5,000 fis-sens, (il-kera mal-esponent hi ta` Lm500 fis-sena) u b`obbligu li jaghmel a spejjez tieghu l-miljoramenti necessarji ghal dan in-negozju; xogholijiet li necessarjament jinvolvu alterazzjonijiet strutturali u mhux sempliciment bdil ta` madum.

5. Fic-cirkostanzi ghalhekk, t-talba mill-Club intimat, li effettivament tammonta ghall-awtorizzazzjoni biex isir il-madum, mhix legalment gustifikata u jixraq li tigi michuda.

6. Jigi relevant li l-esponent, wara d-digriet tat-2 ta` Ottubru, 2006, ipproceda b`kawza kontra l-Club intimat, fl-istess ismijiet premessi: rikors Numru 923/06 AF, kawza li ghad ma gietx appuntata u li jixraq li tinstema` kontestwalment ma` dan ir-rikors 1051/06AF.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semghet ix-xhieda prodott.

Rat l-atti kollha tar-rikors.

Rat ukoll l-atti tal-mandat ta` inibizzjoni 1396/06 L.F.S.

Rat l-Art. 836 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Ikkunsidrat illi s-Sliema Wanderers Football Club qed jitlob ir-revoka parzjali tal-mandat ta` inibizzjoni 1396/06 L.F.S. cioe` fejn dan jinnibixxi l-qlugh ta` art jew madum; peress illi skond l-istess Club, dan ix-xoghol huwa konsegwenti ghax-xoghol fuq is-sistema tad-drenagg.

Mill-provi prodott jirrizulta lil din il-Qorti li problemi fis-sistema ta` drenagg hemm. Il-Qorti tirreferi hawnhekk kemm ghar-rapport peritali prezentali kif ukoll ghx-xhieda li nstemghu viva voce.

Il-Qorti tifhem illi sabiex tinbidel sistema tad-drenagg il-madum li jkopri dik is-sistema jrid bilfors jinqala`.

Ma ngiebet ebda prova deciziva quddiem din il-Qorti li turi li qeghdin effettivament isiru xogholijiet strutturali ohra.

L-istudju tal-Qorti f`dan l-istadju huwa limitat ghall-mandat ta` inibizzjoni. Il-Qorti ghalhekk ma ghandha ebda intenzjoni tindaga dwar il-kundizzjonijiet u t-termini tal-ftehim ta` kera bejn il-partijiet. Lanqas ma ghandha intenzjoni tikkonsidra jekk l-Club ghandux verament intenzjoni jissulloka jew b`xi mod jghaddi lil terzi xi ambjenti mill-fond. Dak l-istadju jsir biss fl-ambitu ta` proceduri ad hoc, u fil-fatt jirrizulta li tali proceduri huma miexja.

Li ghandha l-Qorti quddiemha llum huwa l-fatt li l-Club ghadu inkwilin tal-fond u ghandu problemi fis-sistema tad-drenagg fil-fond li qed igawdi u jrid isewwi l-istess hsara.

Inoltre, ma ngabet ebda prova quddiem il-Qorti li tibdil tas-sistema tad-drenagg, u konsegwenzjalment, tibdil tal-madum ser jirreka lil sid il-fond xi pregudizzju.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi tilqa` l-ewwel talba tal-Club rikorrent odjern u tirrevoka in parte l-mandat ta` inibizzjoni 1396/06, fejn dan izomm lil Club intimat milli jaqla` art jew madum.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti m`hijiex ser tikkonsidra t-tieni talba tal-istess Club.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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