MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 923/2006

Loris Bianchi proprio kif ukoll fil-kwalita' tieghu ta' ezekutur testamentarju ta' Maria Stilon de Piro Bianchi

vs

Sliema Wanderers Football Club, rapprezentanti minn Robert Arrigo, President, David Azzopardi Tezorier u John Bugeja, Segretarju

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Loris Bianchi proprio et nomine, fejn dan wara li ppremetta illi:

B'skrittura tal-31 ta' Lulju 1965, annessa u mmarkat Dok. A, l-awtrici tal-esponent ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 21, Tower Road, Sliema, biex jintuza biss bhala

Football Club lill-awturi tal-intimati bil-kondizzjoni hemm indikati.

Skond il-klawsola sitta (6) tal-ftehim originali, l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdiliet strutturali, minghajr ma qabel jottjeni il-permess bil-miktub tas-sid, xogholijiet li jekk approvati isiru taht id-direzzjoni tal-Perit tas-sid, a spejjez tal-inkwilin.

Kif jidher mir-ritratti annessi, u mmarkati Dok. C, l-intimati minghajr l-ebda preavviz lis-sid, u wisq anqas approvazzjoni, ordnaw li jsiru fil-fond xogholijiet estensivi, b'mod li llum il-fond mikri gie ridott ghal 'shell form' gebel u saqaf.

Xogholijiet estensivi fuq din l-iskala huma tibdiliet strutturali, u mhux sempliciment xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni li l-inkwilin hu awtorizzat li jaghmel a spejjez tieghu, skond klawsola 4 tal-ftehim, minghajr il-htiega ta' approvazzjoni bil-miktub tas-sid.

In oltre, kif jidher mir-ritratti mmarkati D, l-intimati wahhlu riklam mal-gallarija tal-fond, u dan skond il-klawsola disgha (9) tal-ftehim kien jirrikjedi l-kunsens bil-miktub tas-sid. Dan il-kunsens qatt ma nghata billi l-intimati qatt ma talbu l-approvazzjoni tas-sid ghal dan 'is-sign'.

In vista tax-xogholijiet estensivi li kienu qed isiru fil-fond, minghajr l-ebda awtorizzazzjoni, l-esponenti pproceda b'mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi, numru 1396/06 LFS, li gie milqugh fit-2 ta' Ottubru 2006, kopja tal-mandat annessa u mmarkata Dok. B.

B'konsegwenza ta' xogholijiet ordnati mill-intimati, saret hsara estensiva u danni konsiderevoli fil-fond 'de quo', li ghalihom huma unikament responsabbli l-intimati.

Talab l-esponent jghid ghaliex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara xjolta l-lokazzjoni bejn il-partijiet tal-fond 21, Tower Road, Sliema, li saret permezz ta' skrittura tal-31

ta' Lulju 1965, u dana ghar-raguni li l-intimati kkontravjenew il-kondizzjonijiet numru sitta (6) u disgha (9) tal-ftehim originali; u li l-intimati jigu kkundannati jizgumbraw mill-fond f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat.
2. Li jigi kkonfermat il-mandat ta' inibizzjoni tat-2 ta' Ottubru 2002 fl-ismijiet premessi numru 1396/06 LFS fit-termini tal-artikolu 843 (1) tal-Kap. 12.

3. Li l-intimati jigu dikjarati responsabbli ghad-danni kollha li saru fil-fond; li jigu likwidati okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u li l-intimati jigu kkundannati jhallsu lir-rikorrent proprio et nomine d-danni hekk likwidati.

Rat ir-risposta guramentata tal-Club konvenut, fejn dan eccepixxa illi:

L-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat ta' l-atturi mhux kontestat.

Kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, il-Club konvenut ma kiser l-ebda kundizzjoni ta' l-iskrittura tal-31 ta' Lulju 1965 u konsegwentement l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom, stante illi hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt kif sejjer jigi ppruvat mill-provi u trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti tasal ghall-konkluzjoni illi kien hemm xi ksur da parti tal-Club konvenut, ghandu jigi applikat l-Artikolu 1570 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Club konvenut ma kkawza l-ebda danni fil-fond in ezami. Isegwi ghalhekk illi anke l-ahhar talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti pprezentati.

Rat l-atti kollha.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Semghet lid-difensuri.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat il-verbal tas-16 ta’ Mejju 2007 li permezz tieghu, il-partijiet qablu li l-provi prodotti fl-atti tar-rikors 1051/06 jigu annessi ma’ din il-kawza.

Rat ir-rikors tas-6 ta’ Novembru 2008 (a fol. 67 tal-process) fejn l-intimati talbu lil din il-Qorti tordna l-legittimazzjoni ta’ l-atti fl-ismijiet ta’ Steve Abela bhala President, Andrew Grech bhala tezorier u Mario Debono bhala Segretarju ta’ Sliema Wanderers Football Club. Rat li, ghalkemm hekk ordnat minn din il-Qorti permezz ta’ digriet tal-11 ta’ Novembru 2008, dan qatt ma gie notifikat u lanqas risposta ghalih ma giet prezentata. Madanakollu, il-Qorti qeghda prezenzjalment tilqa’ t-talba fih kontenuta u tordna li l-atti tal-kawza jirriflettu dan.

Jirrizulta mill-provi prodotti li l-atturi kienu kkoncedew b’titolu ta’ lokazzjoni il-fond 21, Tower Road, Tas-Sliema biex jintuza bhala Football Club. Fil-ftehim redatt originarjament kienu inkluzi, fost ohrajn zewg klawsoli partikolari. Klawsola Nru. 6 kienet taqra testwalment hekk:

“The Lessee shall not make any structural alterations in the premises without the previous consent in writing of the Lessor and under the direction of the Lessor’s Architect at the Lessee’s expense.”

Klawsola Nru. 9 tipprovdi illi:

“The lessee shall not affix to the external walls of the premises any neon-perspex or other sign whether illuminated or otherwise, without the Lessor’s previous consent in writing.”

Jirrizulta ukoll mill-provi prodotti li l-Club konvenut esegwixxa xogholijiet fil-fond minghajr permess tas-sid, li jikkontendi li kienu xogholijiet strutturali li jirrikjedu li l-inkwilin ifittex il-kunsens tas-sid.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi xogholijiet Estensivi fil-fond saru. Dan xehedu l-istess Philip Bianchi (fol. 44) li kien l-ewwel li nduna li qed isiru xogholijiet.

"Bqajt diehel izjed 'il gewwa sal-kamra l-kbira ta' wara l-intrata u minn hemm rajt li *kullimkien*, cioe' fil-kmamar kollha tal-pjan terran inkluz il-bitha l-kbira izjed 'il gewwa, il-madum tal-art kien inqala' u ntrema u kullimkien kien fuq it-torba, kien gie maqlugh ukoll il-madum kollu tal-hajt fil-kamra tal-banju fejn anke t-toilet, il-friskatur u l-affarijiet l-ohra tac-ceramika ma kinux hemm u kienu nqalghu u ntremew, il-conduit, pajpijiet u trunking tad-dawl u l-ilma kollha fil-kmamar kollha kienu maqlughin u, barra minn hekk, ukoll it-twieqi nterni kollha tal-injam, metall jew aluminium li jaghtu ghal fuq il-bitha ma kinux mhux."

Xehed ukoll il-Perit Mario Cassar.

"Qed nipprezenta set ta` 4 ritratti mahudin minni personalment li juru l-istat illi kien fih il-post meta accedejt fuqu jien. Dan id-dokument qed jigi mmarkat Dok. MC1. Ir-ritratti fuq ix-xellug juru l-intern tal-fond u z-zewg ritratti fuq il-lemin huma tal-bitha, tal-btiehi. Dawn huma zewg btiehi separati. Il-fond kien maqluh kollu. Ix-xoghol tad-dranagg kien estensiv. Il-madum ta` isfel kollu kien maqluh. Darba minnhom ghalkemm direttament minnha ma kienetx ghaddejja s-sistema tad-drenagg kien hemm ingress tad-drenagg minghand fond ta` terzi. F`kamra minnhom tnehhiet il-hamrija u tbaxxiet almenu filata. Jidher illi sar biex jigi nvellat il-pjan kollu. Ghalkemm ma huwiex strettament necessarju li titnehha l-hamrija meta jinbidel il-madum idealment din titnehha ghaliex bil-hamrija jista` jkollok il-problemi ta` l-umdita`. Is-sistema tad-drenagg kienet qed tinbidel kollha kemm hi. Li rajt jiena jsiru fil-fond kienu ta` entita` sostanzjali. Sostanzjali kienu relatati mad-drenagg. Ukoll fir-ritratt fuq ix-xellug isfel f`dik il-kamra kien hemm madum fuq madum. Tad-dranagg minghand terzi kien mill-bitha tan-naha ta` wara. Id-drenagg mill-bitha illi ntliet bid-dranagg minn fondi ta` terzi kien jghaddi mis-sala l-kbira u jibqa` sejjer ghal barra, is-sistema tad-drenagg. Qed nara d-dokument immarkat AN1 u nikkonferma li din il-pjanta jiena rajtha meta tlabt

biex ikolli informazzjoni dwar ix-xogholijiet li kien hemm ippjanati fil-fond.

Kontro ezami

Tal-fond li rajtu jiena huwa kif jidher fir-ritratt. Nikkonferma illi x-xoghol ta` certa aperturi ma ghandux x`jaqsam ma` drenagg. It-twieqi u l-bibien m`hux necessarjament jinqalghu meta jinbidel is-sistema tad-drenagg u l-madum ta` fuqha. Normalment jekk ha jinbidel il-madum kollu jinqala` l-bieb jitqieghed il-madum u mbaghad jerga` jitpogga l-bieb."

Xehedu ukoll ir-rapprezentanti tal-Club intimat illi kollha kkonfermaw li xogholijiet saru u x'kienu.

Ghaldaqstant, il-vertenza ewlenija f'din il-kawza tirriduci ruhha essenzjalment fin-natura u l-"extent" tax-xogholijiet maghmula.

Jirrizulta mill-provi li l-fond kien ilu soggett ghall-problemi fis-sistema tad-drenagg tieghu. Il-Club intimat kien qed ikollu ilmenti mis-socji u anke mill-ispetturi sanitarji dwar l-istess sistema. Id-drenagg kien qed jiskula anke minn fondi vicini. Kien hemm problemi ta' grieden u rwejjah. Dan ikkonfermawh ir-rapprezentanti tal-Club stess, kif ukoll il-Perit minnhom inkarigat. Gie deciz li s-sistema tinqala' u tinbidel radikalment, minn gewwa sa barra. Hekk sar. Sabiex jigu esegwiti x-xogholijiet fuq is-sistema tad-drenagg, inqala' l-madum tal-pjan terren kollu kif ukoll il-hamrija ta' tahtu u tal-bitha. Dan kollu gie konfermat mill-Perit Cassar nominat mill-Qorti fil-proceduri rigwardanti l-mandat ta' inibizzjoni. Inqalghu ukoll il-bibien u twieqi interni.

Fil-kuntest ta' dawn ix-xogholijiet, il-Qorti terga' tirreferi ghax-xhieda tal-Perit Mario Cassar li ghaliha saret referenza aktar 'il fuq. Il-Perit Cassar jiddikjara li sabiex isir xoghol sewwa fejn jolqot is-sistema tad-drenagg, kien necessarjament mehtieg li jinqala' l-madum. Kien ukoll

mehtieg li jinqalghu l-aperturi interni u dan ukoll sabiex it-twahhil tal-madum isir sewwa.

F’dan l-isfond il-Qorti tinnota li ma jirrizulta minn imkien li twaqqghu xi hitan, jew li nfethu xi twieqi. Ma jidhirx li sar xoghol hekk, u ghaldaqstant, ghalkemm ix-xoghol li sar kien effettivament xoghol estensiv u konsiderevoli, il-Qorti ma tistax tasal ghall-konkluzjoni li kien hemm it-tibdil strutturali li l-istess ftehim bejn il-partijiet jipprojbixxi li jsir minghajr il-kunsens tas-sid.

Anzi, il-Qorti tmur oltre u tiddikjara li kienu qed jabdikaw mill-obbligi taghhom, skond il-ftehim u skond il-ligi, il-konvenuti kieku m’ghamlux ix-xogholijiet.

Hawnhekk il-Qorti tirritjeni li huwa purament irrelevanti l-fatt li l-Barman attwali kien qiehed f’negozjati ma’ haddiehor biex icedi l-Bar. Ma ngabet ebda prova li l-Club kien jaf x’qed jigri u, anke kieku kien jaf, il-Qorti li ghandha quddiemha huma x-xogholijiet ghaddejjin.

L-atturi jikkontendu ukoll illi l-Club konvenut kiser il-klawsola Nru. 9 tal-ftehim meta wahhal reklam ta’ hanut mal-gallarija tal-fond. Il-Club ma jikkontestax li verament ghamel hekk. It-tabella lamentata ukoll tidher car fir-ritratti esebiti. Il-Qorti tifhem li ghalkemm il-klawsola de quo ssemmi tabelli fuq il-hitan esterni tal-fond u din it-tabella qeghda fil-fatt mal-gallarija tal-fond, il-Qorti tikkonsidra li l-gallarija nnifisha hija parti mill-hitan esterni tal-fond u ghalhekk it-tabella fil-fatt taqa’ fl-ambitu tal-projbizzjoni imposta fil-ftehim.

Hawnhekk, partikolarment in vista tal-fatt li, kif jidher mir-ritratti (Dok. D a fol. 28), it-tabella hija effettivament “banner” ta’ materjal mhux rigidu u li tidher mad-daqqa t’ghajn li m’hijiex imwahhla b’mod permanenti mal-istess gallarija. Il-Qorti tqis gustifikat fil-kuntest, l-applikazzjoni tal-Art. 1570 [sa ftit ilu 1570 (2)] u timponi terminu sabiex il-Club jottempera ruhu mal-ordni tal-Qorti li titnehha.

F’dan il-kuntest, il-Qorti tirreferi ghal dak li rriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Camilleri vs Glanville et fit-28 ta’ April 2003:

“Mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali, ghandu jservi biex jitwaqqghu kuntratti jew iservu ta’ opportunita’ lis-sid biex jirrexxendi ftehim meta fil-verita’ ma tezistix dik is-serjeta’ tali li kapaci torbot u tallacja kull nuqqas zghir u insinifikanti mal-fatt ta’ l-inadempjenza.”

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-Club konvenut, tichad it-talbiet tal-atturi b’dana pero’ li tipprefiggi terminu ta’ gimgha sabiex il-Club konvenut jottempera ruhu ma’ klawsola 9 tal-ftehim.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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