QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 11 ta' Ottubru 2016

Rikors Ġuramentat Numru: 98/2007 PC

Emanuel Portelli

vs

Paul u Theresa konjuġi Said

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta:

Illi l-esponeneti Emanuel Portelli għandu ftehim ta' kera mal-intimati konjuġi Said datat tlieta u għoxrin (23) t'April 2007, kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A, lil permezz tiegħu l-esponeneti kera mingħand l-intimati konjuġi Said l-ġestjoni tal-kjosk magħrufa bħala 'Kiosk II' u drabi oħra magħrufa bħala kjosk numru ħamsa (5) armata fil-bajja tar-Ramla l-Ħamra liema kjosk tintuża għal kiri ta' deckchairs, umbrellel u aċċessorji oħra konnessi mal-baħar skont liċenzji eżistenti;

Illi l-istess intimati konjuġi Said għandhom ftehim ieħor mal-konjuġi Rose u Nikola Buttiġieġ datat tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998), kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B, li permezz tiegħu l-imsemmija konjuġi Buttiġieġ aċċettaw illi ma jeżerċitawx negozju simili għal dak tal-intimati konjuġi Said u ċioe dak tal-kiri ta' deckchairs, umbrellel u aċċessorji oħra konnessi mal-baħar;

Illi fil-bidu ta' Ġunju l-imsemmija konjuġi Buttiġieġ armaw b'dan in-negozju u dan minkejja l-ftehim li huma għandhom mal-intimati Paul u Theresa Said;

Illi l-intimati konjuġi Said, għalkemm interpellati diversi drabi nkluż permezz ta' ittra uffiċċjali numru 586/2007, sabiex jieħdu passi kontra l-istess konjuġi Buttiġieġ a bażi tal-ksur tal-ftehim tagħhom, l-intimati konjuġi Said baqgħu inadempjenti;

Illi per konsegwenza tan-nuqqas ta' aġir min-naħa tal-intimati konjuġi Said, l-esponenti soffra danni kbar u telf ta' qliegħ matul is-Sajf kollu.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi Paul u Theresa konjuġi Said ma għamlu xejn biex jaraw li l-ftehim tagħhom ma' Rose u Nikola Buttiġieġ jiġi osservat u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet mir-rikorrenti;

2. Tiddikjara illi per konsegwenza ta' dan in-nuqqas da parti ta' Paul u Theresa konjuġi Said ir-rikorrenti Emanuel Portelli soffra danni u telf ta' qliegħ;

3. Tillikwida d-danni u telf ta' qliegħ sofferti mir-rikorrenti Emanuel Portelli;

4. Tikkundanna lil Paul u Theresa konjuġi Said iħallsu dan l-ammont lir-rikorrenti Emanuel Portelli.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu nġunti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-attur irid jipprova li huwan għandu interess ġuridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna stante li huwa ma kienx parteċipi fl-iskrittura datata 28 ta' Marzu tas-sena 1996 (Dok. B) u li l-obbligi assunti fuq din l-iskrittura jekk xejn u dato non concesso jekk jorbtu, jorbtu biss lill-konvenuti u lil terzi li m'humiex parti f'din il-kawża;

2. Illi fit-tieni lok l-istess ċitazzjoni hija monka bħala tali nulla għaliex kellu jitħarrek ukoll il-Kummissarju tal-Art bħala l-proprjetarju tal-istess kiosk;

3. Illi fit-tielet lok, l-ġudizzju mhux integru stante li ma hemmx il-partijiet kollha imsemmija fl-iskritturi esebiti;

4. Illi fir-raba' lok għandu jirriżulta illi ż-żewġ skritturi esebiti kellhom jiġu ffirmati mill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ikunu validi u għalhekk l-

attur ma jistax jużufruwixxi ruħu minn skrittura li ma hijiex valida skont il-liġi;

5. Illi fil-mertu, l-fatti sapportati mir-rikorrenti huma nfondanti fid-dritt u fil-fatt u jimmeritaw li jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

6. Salv risposti ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Mejju 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-2 ta' Mejju 2012 fejn caħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' nteress ġuridiku fl-attur biex jipproponi din il-kawża.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed ifittex lill-konvenuti għad-danni għax allegatament kisru ftehim li kellhom miegħu li ma jippermettux terzi jeżerċitaw l-istess tip ta' negozju ta' kiri ta' *sunbeds*, umbrelel tax-xemx u aċċessorji konnessi fl-istess inħawi tal-gabbana li kienu krewlu. Il-konvenuti jikkontendu li fl-iskrittura ta' kiri ta' din il-gabbana,[1] ma kien hemm ebda obbligazzjoni f'dan is-sens. Obbligazzjoni simili kienet teżisti biss fi skrittura li kienet saret żmien qabel bejnhom u ċerta Roża Buttiġieġ u żewġha, fl-okkażjoni ta' tpartit ta' *encroachment areas* li dawn kellhom fil-bajja tar-Ramla.[2] Fil-fehma tal-konvenuti dan il-fethim kien għall-attur *res inter alios acta* u bl-ebda mod ma kien jikkonċerna lilu.

Bis-sentenza tagħha tat-2 ta' Mejju 2012, din il-Qorti, kif ngħad, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, dwar in-nuqqas ta' nteress ġuridiku fl-attur. Il-konvenuti, pero' ressqu diversi eċċezzjonijiet preliminari oħra, li jeħtieġu li jiġu kkonsidrati qabel ma jiġi ttrattat il-mertu. Infatti bit-tieni eċċezzjoni tagħhom l-konvenuti jikkontednu li l-kawża hija monka u konsegwentement nulla għax kellu jitħarrek ukoll il-Kummissarju tal-Artijiet bħala s-sid tal-gabbana li dwarha saret l-obbligazzjoni msemmija. Huwa minnu li jirriżulta li l-art li fuqu jinsab il-kiosk li dwaru saret din l-obbligazzjon da parti tal-imsemmija Roża Buttiġieġ, jappartjeni lil Gvern, kif wara kollox hija tal-Gvern ukoll l-art li fuqu tinsab il-gabbana l-oħra li l-

[1] Ara Dok.A anness mar-Rikors Ġuramentat a fol. 5 - 6 tal-proċess.
[2] Ara Dok. B a fol. 7 – 8

konvenut kien kera lill-attur.[3] Imma b'din il-kawża l-attur m'hu jitlob xejn mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet, billi l-kawża tirrigwarda sempliċement ir-relazzjonijiet kuntrattwali bejn l-attur u l-konvenuti, u għalhekk dan kien jitħarrek inutilment.

Bit-tielet eċċezzjoni l-konvenuti jsostnu li l-ġudizzju mhux integru għax kellhom jitħarrku l-persuni kollha msemmija fiż-żewġ skritturi ndikati mill-attur. Hawnhekk il-konvenuti evidentement qed jirreferu għal Roża Buttiġieġ u żewġha Nikola, li kienu l-persuni li ntrabtu mal-konvenuti permezz tal-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu 1998 biex ma jeżerċitawx negozju bħal dak tal-konvenuti Said. Imma, billi kif ġia ntqal, din il-kawża hija bbażata fuq dak li kien ġie miftiehem bejn l-attur u l-konvenuti, l-konjuġi Buttiġieġ ma kellhomx għalfejn jiddaħħlu fil-kawża, għax l-attur ma kien qed jippretendi l-ebda kumpens mingħandhom, kif wara kollox lanqas seta', għax ma kienu daħlu f'ebda obbligazzjoni miegħu.

Bir-raba eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu l-invalitita' taż-żewġ skritturi msemmija mill-attur, għax dawn kellhom jiġu ffirmati wkoll mill-Kummissarju tal-Artijiet, bħala prova tal-kunsens tiegħu. Huwa minnu illi sew l-iskrittura tat-28 ta' Marzu 1998, li biha l-konvenuti u l-konjuġi Buttiġieġ skambjaw il-gabbana li minnha kienu joperaw fil-bajja ta-Ramla, kif ukoll dik tat-23 ta' April 2007, li biha l-konvenuti issullokaw il-gabbana tagħhom lill-attur, saru minn wara dahar il-Kummissarju tal-Artijiet u għalhekk sa fejn kien jirrigwarda lilu dawn l-iskritturi ċertament kienu nulli. Imma din il-kawża, iżjed milli fuq dawn l-iskritturi, hija x'aktarx ibbażata fuq assikurazzjoni li l-attur jgħid li kienu tawh il-konvenuti qabel ma huwa aċċetta li jikri l-gabbana li dawn kellhom fil-bajja tar-Ramla. Għalhekk, għall-fini tat-talbiet presenti, mhux daqstant rileventi il-kunsens o meno tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Dawn l-eċċezzjonijiet preliminari ser jiġu għalhekk ukoll miċħuda.

Niġu issa għal konsiderazzjoni tal-mertu. Ġara li permezz ta' skrittura tat-23 ta' April 2007, l-attur kera mingħand il-konvenuti għal perijodu ta' sena b'effett mill-ewwel ta' dik is-sena, gabbana li dawn kellhom fil-bajja tar-Ramla, minn fejn kienu jikru l-umbrelel tax-xemx u *sunbeds* lin-nies li jiffrekwentaw din il-bajja.[4] Sa Ġunju ta' dik is-sena n-negozju kien sejjer tajjeb għall-attur, għax ħadd aktar ma kien qed joffri dawn is-servizzi fl-inħawi. Imma f'daqqa waħda Roża Buttiġieġ, li kellha wkoll gabbani fil-bajja, bdiet toffri l-istess servizzi. L-attur qed ifittex lill-konvenuti għad-danni, għax jikkontendi li dawn m'għamlux ħilithom biex iżommu lil Roża Buttiġieġ milli tikkompetilhom fin-negozju tagħhom, wara li huwa kien aċċetta li jikri l-gabbana tal-konvenuti, għax kien ġie assikurat li m'hu ser ikun hemm ħadd iktar jagħmel l-istess negozju f'dawk l-inħawi. Il-

[3] Ara xhieda ta' Frank Mizzi, in rappreżentanza tal-Kummissarju tal-Artijiet, a fol. 35 - 38 tal-proċess.
[4] Ara skrittura Dok. A a fol. 5 – 6 tal-proċess

kontendenti mhumiex jaqblu dwar meta attwalment l-attur ġie fil-pussess tal-iskrittura tal-1998 bejn il-konvenuti u l-konjuġi Buttiġieġ. L-attur ma kienx daqstant ċert meta ġiet mgħoddija lilu, jekk hux qabel jew wara li ġiet iffirmata l-iskrittura tat-23 ta' April 2007.[5] Il-konvenut Paul Said, minn naħa l-oħra jinsisti li din tahielu wara, u ċioe' meta nqala' l-inkwiet għax Roża Buttiġieġ reġgħet bdiet tikri l-umbrelel u s-*sunbeds*.[6] Hija madankollu l-fehma ta' din il-Qorti, illi anke jekk din l-iskrittura ġiet f'idejn l-attur wara li sar il-ftehim tat-23 ta' April 2007, huwa kien żgur ġie nfurmat bl-obbligazzjoni ta' Roża Buttiġieġ qabel ma aċċetta li jikri l-gabbana tal-konvenut. Tenut kont il-prezz piuttost sostanzjali ta' Lm6250 għal sena kera ta' din il-gabbana li aċċetta li jħallas - għalkemm il-konvenut isostni li l-attur kera l-gabbana tiegħu sempliċement biex jaħżen fiha l-umbrelel u s-*sunbeds* - ma jistax ikun li l-obbligazzjoni ta' Buttiġieġ ma kienitx ir-raġuni ewlenija li wasslet lill-attur jaċċetta li jidħol għal din il-kirja. Irriżulta li l-attur ġia kellu l-permess bħala *hawker* biex jikri l-istess affarijiet minn post ferm vantaġġjuż fit-triq li tagħti għall-bajja, fejn kien ikun l-ewwel wieħed li jilħaq in-nies. Din il-kirja mingħand il-konvenuti kienet għalhekk ser isservih ta' serħan il-moħħ li issa ma kienx ser ikollu iżjed kompetituri f'dawk l-inħawi.

Terġa' l-fatt li l-konvenut ħass il-ħtieġa li javviċina lil Buttiġieġ dwar din il-kwistjoni,[7] u anke talab lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jieħu passi kontriha biex ikeċċiha mill-gabana li kien partat magħha, jkomplu jsaħħu din il-fehma.[8] Dan mhux probabbli li kien ser jagħmlu li kieku ma kienx hemm xi assikurazzjoni da parti tiegħu f'dan ir-rigward, anke jekk bil-kelma biss, meta ġie biex jikri l-gabbana lill-attur.

Għalhekk, minkejja li l-iskrittura tat-23 ta' April 2007 ma ssemmi xejn dwar l-obbligazzjoni li kellha Buttiġieġ mal-konvenuti, l-attur aċċetta biss li jidħol għal din il-kirja għax kien ċert li m'hu ser jikkompetilu ħadd iżjed fin-negozju tiegħu. Malli tfaċċat Roża Buttiġieġ, huwa, bir-raġun, lmenta mal-konvenut dwar is-sitwazzjoni u stenna li dan jagħmel xi ħaġa biex iġiegħlha tiddeżisti milli tkompli tfixkel in-negozju tiegħu. F'din il-kawża l-attur qed jippretendi d-danni mingħand il-konvenuti għax isostni li dawn m'għamlu xejn f'dan ir-rigward.[9] Irriżulta pero' li dan mhux minnu. Ġia rajna kif malli tfaċċat din il-kwistjoni, l-konvenut ipprotesta ma' Roża Buttiġieġ, li fil-pront weġbitu li l-permess biex tikri l-umbrelel u s-*sunbeds* kienet ġabitu fuq gabbana differenti minn dik li kien partat magħha.[10] Pero' Paul Said ma waqafx hemm u kiteb lill-Kummissarju tal-Artijiet, fis-17 ta' Lulju 2007, proprju ftit wara li nqalet din il-kwistjoni, u talab l-assistenza tiegħu biex jerġa' jieħu lura l-gabbana li kien partat ma' Buttiġieġ, anke jekk hemm

[5] Ara xhieda tiegħu in kontro-eżami a fol. 94 - 105
[6] Ara xhieda tiegħu in kontro-eżami tad-29 ta' Ottubru 2014.
[7] Ara xhieda ta' Roża Buttiġieġ in kontro-eżami a fol.141 tal-proċess
[8] Ara xhieda ta' Frank Mizzi, a fol. 35 – 38 u dik tal-21 ta' Jannar 2014
[9] Ara l-ewwel talba tal-attur
[10] Ara xhieda tagħha a fol. 141

bżonn permezz ta' sgass.[11] Dan, wieħed għandu jifhem, bl-intenzjoni li tintuża pressjoni fuqha biex ma tkomplix tikkompeti mal-attur. Imma wara li l-Kummissarju wieġbu li ma kienx jirrikonoxxi t-tpartit li kien għamel, l-konvenut jidher li qata' qalbu li seta' jagħmel iżjed minn hekk biex jipproteġi lill-attur.

Għalhekk safejn l-ewwel talba tal-attur hija bbażata fuq il-premessa li l-konvenuti ma għamlu xejn biex jaraw li l-ftehim tagħhom ma' Roża Buttiġieġ jiġi osservat, irriżulta li dan mhux korrett. Konsegwentement, it-talbiet l-oħra, neċessarjament dipendenti għas-suċċess tagħhom fuq l-ewwel talba, lanqas jistgħu jintlaqgħu.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet preliminari l-oħra tal-konvenuti, bl-ispejjeż relattivi, kif ukoll dawk tas-sentenza *in parte* tat-2 ta' Mejju 2012 kontra tagħhom, tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom fil-mertu, u tiċħad it-talbiet attriċi, bil-bqija tal-ispejjeż kontra l-attur.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[11] Ara kopja ta' din l-ittra, esebita minn Frank Mizzi bhala Dok. FM21114 a fol. 301 tal-proċess