MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Ġunju, 2018

Rikors Maħluf Numru 1063/14 LM

James Armeni u martu Claudia Armeni
(K.I. Numru 194365M u 81272M rispettivament)

vs.

Angelo Xuereb (K.I. Numru 494652M) personalment
u kif ukoll AX Holdings Limited (C 3595)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-25 ta' Novembru, 2014 mill-atturi **James u Claudia Armeni** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn James Armeni stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat datat 25 ta' Jannar, 2011 is-soċjetà intimata kienet ittrasferiet lill-konjugi protestanti b'titolu ta' enfitewsi perpetwa porzjoni ta' art markat bħala plot*

numru 26 gia 13 formanti parti mill-artijiet 'Ta' Wied Għomor' sive 'Ta' Alla u Ommu' li jinsabu f'kumpless magħruf bħala 'Hardrocks Industrial Park' aċċessibbli minn triq privata li tagħti fuq Burmarrad Road, fil-lokalità ta' Wied il-Għasel, limiti tan-Naxxar, illum din l-art okkupata minn maħżen bin-numru 35, Dok. A;

2. *Illi skont klawsola numru 8 tal-istess kuntratt ġie pattwit li l-maħżen li ser jinbena fuq l-istess sit jista' jintuża għal skopijiet ta' mechanic, bejgħ retail ta' car parts u għall-finijiet ta' storage in vista tal-fatt li l-permess tal-MEPA ġia maħruġ ma jeskludix tali użu;*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tal-istess Nutar Pubbliku datat 5 ta' Ġunju, 2012 l-istess soċjetà intimata kienet ittrasferiet lill-protestant waħdu taħt l-istess titolu ta' enfitewsi perpetwa maħżen bla numru markat mhux uffiċjalment bħala 36 gia 27 gia 14 formanti parti mill-istess artijiet hawn fuq deskritti, Dok. B;*

4. *Illi dan it-trasferiment kien sar u ġie aċċettat bl-istess klawsola fuq ċitata dwar l-użu permissibbli ai termini tal-MEPA fuq il-maħżen de quo;*

5. *Illi għalhekk għandu jirriżulta li l-atturi kienu akkwistaw l-imsemmija żewġ proprjetajiet bil-patt u kundizzjoni li jeżisti permess validu skont il-liġi maħruġ mill-Awtorità tal-MEPA għall-iskop u użu hemm stipulati fil-preċitati żewġ kuntratti tal-akkwist;*

6. *Illi ċiononostante però rriżulta in segwitu li l-permess relattiv tal-MEPA bin-numru PA/00391/10 għadu ma daħalx in vigore u ma jistax jitqies bħala wieħed effettiv u esekuttiv in vista tal-fatt li s-soċjetà intimata għadha ma ottemperatx ruħha mal-kundizzjoni numru 12 u kundizzjoni numru 18 marbuta mal-ħruġ tal-istess permess tal-MEPA;*

7. *Illi fil-fatt it-talba magħmula mill-atturi għall-ħruġ ta' compliance certificate ma ġiex aċċettat u ma ħariġx minħabba appuntu n-nuqqas tas-soċjetà intimata li tottempera ruħha mal-imsemmija żewġ kundizzjonijiet;*

8. *Illi dan l-istat ta' fatt qed jirreka lill-atturi danni sostanzjali peress illi ma jistgħux joperaw bi sħiħ in-negozju prospettat minnhom mal-akkwist tal-istess;*

9. *U peress illi l-intimati jew min minnhom huma unikament responsabbli għal tali nuqqas u għad-danni konnessi sew materjali u kif ukoll konsegwenzjali;*

10. *U peress illi l-intimati baqgħu ma ottemperawx ruħhom mal-obbligazzjoni kontrattwali fuq ċitata anke in segwitu ta' protest ġudizzjarju ppreżentat kontra tagħhom, l-atturi ma kellhomx alternattiva oħra ħlief li jistitwixxu l-proċeduri odjerni;*

11. Illi l-fatti fuq elenkati ġew magħrufa personalment lill-istess attur;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi:

1. *Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli għad-danni kawżati lill-atturi minħabba n-nuqqas tagħhom li jonoraw il-kundizzjonijiet stipulati fuq il-kuntratti hawn fuq ċitati;*
2. *Tillikwida d-danni kollha sew materjali u kif ukoll konsegwenzjali sofferti mill-atturi minħabba tali nuqqas okkorrendo permezz ta' periti nominandi;*
3. *Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom iħallsu lill-atturi d-danni hekk kif likwidati.*

   Bl-ispejjeż inkluż tal-protest ġudizzjarju datat 23 ta' Diċembru, 2013 kontra l-konvenuti jew min minnhom li minn issa qed jiġu inġunti personalment għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Angelo Xuereb** u ta' **AX Holdings Limited**, (minn issa 'l quddiem il-konvenuti"), li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2014, u maħlufa minn Angelo Xuereb stess kemm f'ismu personali kif ukoll għan-nom ta' AX Holdings Limited, li biha eċċepew:

1. Illi kif jirriżulta mir-rikors ġuramentat u l-kuntratti miegħu annessi, it-trasferiment tal-proprjetà mertu tal-kawża sar mis-soċjetà intimata AX Holdings Limited. Inoltre, fil-kwistjoni odjerna l-intimat Angelo Xuereb dejjem aġixxa għan-nom tal-istess soċjetà intimata u mhux f'ismu personali. Għalhekk, l-intimat Angelo Xuereb mhuwiex il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi dwar il-klawsola numru 8 imsemmija fir-rikors promutur, l-intimata AX Holdings Ltd iddikjarat illi l-permess ma jeskludix l-użu hemm imsemmi, però mhux illi l-permess ikopri dik l-attività, dan l-istat ta' fatt ir-rikorrenti jafuh ben tajjeb; anke peress illi l-import tal-klawsola ġie spjegat min-Nutar li ppubblika l-kuntratti relattivi fil-preżenza tal-partijiet u r-rikorrent kien jaf bil-kontenut tal-permess;

3. Illi mhuwiex minnu li l-compliance certificate relattiv għall-proprjetajiet tar-rikorrenti ma ħariġx minħabba xi nuqqas da parti tal-intimati jew min minnhom;

4. Illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti sofrew jew jistgħu jsofru danni b'riżultat ta' xi aġir jew nuqqas da parti tal-intimati jew min minnhom;

5. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Jannar, 2018, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Il-kwistjoni odjerna tittratta allegat ksur ta' obbligi kuntrattwali da parti tal-konvenuti, li permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-nutar Robert John Muscat, wieħed tal-25 ta' Jannar, 2011, u l-ieħor tal-5 ta' Ġunju, 2012, biegħu lill-atturi, il-porzjon art immarkata bħala plot 26 (gia 13) sabiex fuqha jinbena l-maħżen immarkat bin-numru 35, u sussegwentement, permezz tat-tieni kuntratt, il-konvenuti biegħu lill-attur James Armeni waħdu l-maħżen bin-numru 36 (gia 27, gia 14), it-tnejn ġewwa l-kumpless magħruf bħala 'Hardrocks Industrial Park', żviluppat mis-soċjetà konvenutia fuq l-art

magħrufa bħala 'Ta' Wied Għomor', jew 'Tat-Telgħa t'Alla u Ommu', fil-limiti tan-Naxxar. L-atturi jallegaw li fiż-żewġ istanzi, huma ġew imwiegħda li s-sit li kien qiegħed jinbiegħ lilhom kien kopert bil-permessi validi maħruġa mill-MEPA, u li dawn il-proprjetajiet jew imħażen jistgħu jintużaw skont il-klawsola numru 8 kontenuta fiż-żewġ kuntratti, li għajr għad-deskrizzjonijiet differenti tal-proprjetajiet rispettivi, huma identiċi. Il-klawsola rilevanti, tgħid hekk:

> *'The property may be used for the purposes of a mechanic, retail of car parts and for storage purposes. The property is situated within an industrial zone and MEPA permit as issued does not exclude these uses.'*

L-atturi, permezz tal-kawża intavolata minnhom qegħdin ifittxu lill-konvenuti għad-danni allegatament sofferti minnhom, in vista tal-allegat ksur tal-obbligi kontrattwali miftiehma fuq il-kuntratti tal-akkwist. L-atturi jgħidu li fil-mument meta huma akkwistaw il-proprjetà, ma kienx hemm permess validu tal-MEPA li jkopri l-iżvilupp, u li l-unika ħaġa li kien hemm kienet *non-executable permit* li bih l-atturi ma setgħu jagħmlu l-ebda att eżekuttiv fuq il-proprjetà, u li konsegwenza ta' dan l-atturi allegaw li lanqas il-*compliance certificate* fuq il-proprjetà ma ħareġ. Inoltre, wara li sar l-akkwist tal-proprjetà mill-atturi, dawn ġew mgħarrfa li l-permess li kien hemm kien biss sabiex is-sit jintuża għal skopijiet ta' ħażna, u għall-ebda użu ieħor, u konsegwenza ta' dan, l-attur li għandu negozju ta' importazzjoni ta' partijiet tal-karozzi u li kellu bżonn dawn il-proprjetajiet sabiex minnhom jiġġestixxi n-negozju tiegħu li jinvolvi wkoll xogħol ta' *mechanic,* ma jistax juża l-proprjetajiet li hu akkwista għall-iskopijiet li hu akkwistahom, bir-riżultat li qiegħed isofri telf finanzjarju. L-attur allega li saħansitra kellu jkeċċi numru ta' impjegati minħabba li x-xogħol relatat mat-tiswija tal-karozzi ma jistax jagħmlu hu aktar, iżda qiegħed

jgħaddih lil ħaddieħor li għandu permess biex jagħmlu, minħabba li l-imħażen mertu ta' din il-kawża mhumiex koperti b'tali permess. Inoltre, waqt is-smigħ tal-kawża, irriżulta li l-attur kellu f'moħħu wkoll li fuq il-bejt tal-fondi akkwistati minnu jinstalla numru ta' pannelli solari, u li minħabba li l-*compliance certificate* rikjest dam ma nħareġ, u dan minħabba li skont l-attur ma ġewx osservati wħud mill-kundizzjonijiet imposti fuq il-konvenuti, hu tilef l-opportunità li għal kull unit ta' dawl iġġenerat, jieħu *feed-in tariff* li kienet ogħla minn dik li l-Enemalta bdiet toffri sussegwentement.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom wieġbu li l-kuntratti inkwistjoni ġew iffirmati minn Angelo Xuereb f'isem u għan-nom tas-soċjetà konvenuta AX Holdings Limited, u li għaldaqstant hu għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju stante li ma jistax jitqies li hu leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Il-konvenuti argumentaw li filwaqt li mhux minnu li l-*compliance certificate* ma nħariġx minħabba xi nuqqas attribwit lilhom, iżda minħabba fi żball amministrattiv li sar mill-MEPA, lanqas ma jista' jintqal li fil-mument li fih ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist ta' dawn l-imħażen, ma kienx hemm il-permessi meħtieġa, u dan minħabba li l-*Outline Development Permit* kien diġà nħareġ, u li dan kien jgħid b'mod ċar li s-sit kien intiż għall-użu għal skopijiet ta' ħażna u li kwalunkwe użu ieħor tas-sit kien qiegħed jiġi pprojbit. Inoltre l-konvenuti sostnew li l-klawsola numru 8 li qegħdin jiċċitaw l-atturi in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom li fil-konfront tagħhom ġew miksura xi obbligi kontrattwali, iddaħħlet fil-konvenju u sussegwentement fil-kuntratt tal-akkwist biss fuq insistenza tal-attur, li għalkemm kien jaf li fuq is-sit ma kienx hemm permessi biex il-fondi jintużaw għal skopijiet ta' xogħol ta' *mechanic* jew għall-bejgħ ta' parts tal-karozzi, ried jorbot lill-konvenuti bi klawsola li tgħid li jekk hu jirnexxielu jakkwista l-permessi inkwistjoni, ma jkunux huma li

jwaqqfuh milli jagħmel xogħol ta' *mechanic* jew ta' bejgħ ta' *parts* tal-karozzi. Il-konvenuti qalu li huma ma kellhom l-ebda ħsieb li jekk l-attur jirnexxielu jakkwista tali permess, ikunu huma li jwaqqfuh milli jeżerċita s-sengħa tiegħu, u kien għalhekk li l-partijiet kollha qablu fuq l-inklużjoni ta' dik il-klawsola. L-argument tal-konvenuti hu li l-użu tal-fondi għal xogħol ta' *mechanic* ma kienx eskluż mill-permess kif maħruġ sa dakinhar li ġew iffirmati l-kuntratti, iżda dan ma kellux jinftiehem li tali permess għal tali użu kien inkluż, għaliex ma kienx.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-Qorti kkunsidrat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet. L-atturi **James u Claudia Armeni** esebew kopja tal-kuntratti li permezz tagħhom huma akkwistaw il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża, flimkien mar-rikors promutur tagħhom. Il-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 2011, fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat[1], li sar bejn AX Holdings Limited, u l-atturi fuq in-naħa l-oħra, kien għall-konċessjoni b'titolu ta' enfitewsi perpetwa tal-plot immarkata numru 26 (gia 13), formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Ta' Wied Għomor', sive 'Ta' Alla u Ommu', sive 'Ta' Ras il-Ħamrija', sive 'Ta' Wied il-Għasel', sive 'Ta' Fuq il-Wied', sive 'Ta' Ġnien Tuta', sive 'Tal-Barbru', fil-kumpless magħruf bħala Hardrocks Industrial Park, aċċessibbli minn triq privata li tagħti fuq Burmarrad Road, fil-lokalità ta' Wied il-Għasel, fil-limiti tan-Naxxar. Il-klawsola numru 8 li sar riferiment ampju għaliha fir-rikors promutur, tispeċifika illi:

[1] *A fol.* 5 *et seq.* tal-proċess.

The property *__may__*[2] *be used for the purposes of a mechanic, retail of car parts and for storage purposes. The property is situated within an industrial zone and* *__MEPA permit as issued does not exclude these uses__*.[3]

Klawsola identika għal din hi mniżżla fil-kuntratt tal-5 ta' Ġunju, 2012 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat[4], li wkoll sar bejn AX Holdings Limited min-naħa l-waħda u James Armeni waħdu min-naħa l-oħra, fir-rigward tal-bejgħ tal-maħżen uffiċjalment markat bin-numru 36 (gia 27) (gia 14), formanti parti mill-kumpless bl-isem Hardrocks Industrial Park, fl-istess inħawi li tinsab fihom l-art mixtrija bil-kuntratt preċedenti. Dan il-maħżen kien ukoll mikri lill-atturi f'xi żmien qabel inbiegħ lilhom, bil-kundizzjoni li jista' jintuża minnhom għal skopijiet ta' xogħol ta' *mechanic*, bejgħ ta' *parts* tal-karozzi u għall-ħażna tal-istess *parts*.

L-attur, **James Armeni** għażel li jixhed bil-proċedura tal-*affidavit*[5], fejn xehed li fl-1995/1996, wara li kien ilu snin jieħu l-esperjenza fuq diversi tipi ta' vetturi, kien iddeċieda li jiftaħ negozju għal rasu bl-isem ta' *Lepo Garage*, u għall-bidu kien beda jaħdem minn garaxx f'San Ġwann, minn fejn beda jbiegħ il-*parts* tal-vetturi u beda wkoll jimporta vetturi minn barra. In-negozju beda jikber, u kellu jfittex post akbar minn fejn seta' jaħdem, anki sabiex jevita li jibqa' jħallas il-kera għal numru ta' postijiet li hu kien jaħdem minnhom. Kien għalhekk li l-attur ikkunsidra li jixtri garaxx jew ossia maħżen mingħand is-soċjetà konvenuta. L-attur spjega kif wara li ġie ffirmat il-konvenju għax-xiri tal-ewwel garaxx, kien għad hemm xi xogħol x'isir fuq il-binja, u sakemm tlestew dawn ix-xogħlijiet kien iddeċieda li jikri garaxx mingħand l-istess AX

[2] Sottolinear miżjud mill-Qorti.
[3] *Vide supra*.
[4] Esebit a fol. 10 tal-proċess.
[5] Esebita a fol. 30 tal-proċess.

Holdings Ltd, liema garaxx sussegwentement iddeċieda li jixtri wkoll (bis-saħħa tat-tieni kuntratt li sar bejn il-partijiet). L-attur jgħid li hu xtara dejjem skont il-klawsola numru 8 li kienet inkluża fl-ewwel kuntratt, li kienet tgħid li dawn il-postijiet kienu koperti bil-permessi għan-negozju tiegħu, dak ta' *auto mechanic, retailing u warehousing*. Żied li meta ffirma l-kuntratti relattivi, hu kien ġie assigurat mill-konvenut Angelo Xuereb, li l-permessi tal-MEPA li kien applika għalihom fuq ismu, kienu fi stadju avvanzat sabiex jiġu approvati, stqarrija din li tindika li l-attur kien jaf li meta huwa xtara l-proprjetajiet inkwistjoni, il-*full development permit* fir-rigward ta' dan l-iżvilupp kien għadu ma ħariġx mill-MEPA. L-attur jgħid kif meta mar japplika sabiex fuq il-bejt ta' dawn il-proprjetajiet jinstalla sistema ta' pannelli solari, il-*compliance certificate* ġie rifjutat, u kien hawnhekk li sar jaf li AX Holdings Ltd kellha multi pendenti mal-MEPA, u li l-kundizzjonijiet numri 12 u 18 stipulati b'rabta mal-ħruġ tal-permess, kienu għadhom ma ġewx onorati mis-soċjetà konvenuta, bir-riżultat li l-permess li nħareġ mill-MEPA fir-rigward ta' dan l-iżvilupp, ma kienx wieħed definittiv iżda wieħed *non-executable*. Kawża ta' dawn in-nuqqasijiet, il-*compliance certificate* baqa' ma ħariġx lanqas. L-attur kompla li dawn il-kundizzjonijiet baqgħu ma ġewx onorati mill-konvenuti, u li l-proprjetajiet akkwistati minnu għadhom mhux koperti bil-permess tal-MEPA.[6] L-attur allega wkoll li l-permess kif prospettat li jinħareġ mhux ser jippermettilu jagħmel użu minn dawn il-fondi għal skopijiet ta' xogħol ta' *mechanic* tal-vetturi, li hu parti sostanzjali mix-xogħol u mid-dħul tiegħu. Hu qal li hemm istanzi fejn daħallu xogħol li hu kellu jgħaddi lil terzi minħabba li ma jistax jibqa' jagħmel ċertu xogħol mill-postijiet li akkwista mingħand AX Holdings Ltd. L-attur ikkonkluda l-*affidavit* tiegħu hekk:

[6] Il-*full development permit* ħareġ fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Il-permess ġie wkoll reż *executable* fil-mori ta' dawn il-proċeduri, kif jirriżulta mill-provi li nstemgħu fl-atti ta' din il-kawża.

"Illi għalkemm ġbidt l-attenzjoni ta' dan diversi drabi lill-intimati sew bil-fomm u kif ukoll permezz ta' ittri tramite l-avukat tiegħi inkluż bi protest ġudizzjarju, l-intimati baqgħu sal-lum ma rregolarizzawx il-pożizzjoni tagħhom mal-MEPA peress illi l-kundizzjonijiet fuq imsemmija marbuta mal-permess baqgħu ma ġewx onorati kif rikjest mill-istess MEPA.

Barra minn hekk nerġa' ntenni li għalkemm fuq il-kuntratt, ġiet imwiegħda l-kundizzjoni li stajt nuża dawn il-proprjetajiet bħala auto mechanic, però mill-mod kif ġiet sottomessa l-applikazzjoni relattiva mal-MEPA ma jidhirx li tali użu kien qed jiġi inkluż fit-talba għall-ħruġ tal-permess.

Illi għalhekk ma kellix triq oħra ħlief li nibda dawn il-proċeduri peress illi x-xogħol tiegħi ma jippermettilix li nibqa' hekk miżmum fl-arja indefinittivament.

Inżid ngħid li għall-akkwist ta' dawn il-proprjetajiet jiena kont ħadt self bankarju mingħand il-Bank of Valletta. Peress illi r-ripagamenti mensili kienu ta' ammont sostanzjali u peress illi d-dħul tiegħi beda jonqos għax kont qed niġi llimitat fix-xogħol li stajt naħdem f'dawn l-imħażen ta' AX Holdings, jiena bdejt ma niflaħx aktar għall-piżijiet ta' kull xahar u allura ddeċidejt li naqta' u nħallas lura f'salt l-istess self bankarju billi ċedejt jew aħjar għalaqt polza ta' assigurazzjoni li kelli fuq ismi. Is-self bankarju kien fl-ammont ta' circa mija u tmenin elf Euro; ir-ripagamenti mensili kienu ta' madwar elf u mitejn Euro fix-xahar, u meta għalaqt il-polza ta' assikurazzjoni kont ġbart madwar mija u tletin elf Euro li bihom ħallast lura l-bilanċ li kelli mal-Bank bħala self."

L-atturi ppreżentaw wkoll l-*affidavit* tal-*accountant* **Robert Pullicino CPA**[7], li kkonferma li minn mindu saret ir-rilokazzjoni tan-negozju tal-attur għal Hard Rocks Business Park, hu nnota tnaqqis sostanzjali fid-dħul tal-attur, kif ukoll kellu jiġi tterminat l-impjieg ta' persuna.

"As accountant of the captioned self-employed person (James Armeni) and having assisted in the preparation of income statements for the purpose of income tax returns for over 15 years, I hereby certify that I have witnessed a significant decrease in income since the relocation of the captioned person from previous business premises in San Ġwann to the new premises at the Hard Rocks Business Park. The fact that Mr Armeni is being precluded from carrying out mechanical

[7] *A fol.* 56 tal-proċess.

> *services from his new premises at Hard Rocks Business Park has largely contributed to this decrease in income as compared to the previous set-up at San Ġwann. This can also be witnessed by the redundancy of one employee since the relocation to the Hard Rocks Business Park."*

Fl-udjenza tas-17 ta' Frar, 2015, ittella' jixhed **Omar Mizzi**[8], Senior Executive Officer fit-Taqsima tal-Infurzar tal-MEPA. Ix-xhud ikkonferma, b'riferiment għall-permess bir-referenza PA 391/10, li l-applikant għall-permess kien Angelo Xuereb, u l-applikazzjoni li saret kienet għall-'*Construction of storage distribution facility including the sanctioning of same building.'* Ix-xhud ikkonferma li l-permess relattiv tal-MEPA ħareġ f'Awwissu 2012, u li meta ħareġ kien *non-executable* minħabba li kien hemm xi garanziji li riedu jitħallsu. Madanakollu huwa xehed li l-permess illum huwa *executable* u dan minħabba li l-garanziji li kien hemm pendenti, kienu tħallsu da parti tal-konvenuti. Ix-xhud ikkonferma li l-permess ħareġ b'xi kundizzjonijiet marbuta miegħu. Mistoqsi kienx intalab *compliance certificate* minn xi ħadd, ix-xhud ikkonferma li James Armeni, l-attur, kien talab kopja ta' dan iċ-ċertifikat, li iżda ma setax jinħareġ minħabba li kien hemm kundizzjoni, dik bin-numru tnax (12), li kienet għadha ma ġietx onorata mill-konvenuti. Ix-xhud ikkonferma li l-kundizzjoni numru 12 kienet marbuta ma' *clearances* li jridu jinħarġu mis-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali, mill-MRA, mill-NCPD u mill-Enemalta, u kien għalhekk li ċ-ċertifikat mitlub ma nħariġx.[9] Ix-xhud ikkonferma li l-kundizzjoni numru 18, dik marbuta mal-*environmental health* kienet ġiet onorata mill-konvenuti. Ix-xhud qal ukoll li l-*compliance certificate* kien ħareġ wara xi żmien, u dan minħabba li kienet ittieħdet deċiżjoni amministrattiva mill-Bord tal-MEPA li l-klawsoli li kienet qiegħda ssir insistenza sabiex jiġu onorati, ma jiġux onorati għaliex

[8] *A fol.* 57 *et seq.* tal-proċess.

[9] Strettament dan kien ifisser li l-osservanza ta' tali kundizzjonijiet ma kinitx obbligu tal-konvenuti, iżda ta' entitajiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-partijiet.

dawn kienu jolqtu l-proġett fl-interezza tiegħu u mhux il-fondi partikolari li akkwistaw l-individwi li xtraw mingħand il-konvenuti.

Fl-istess udjenza xehed **Joe Agius**[10], Enforcement Officer fl-istess Awtorità li xehed li l-permess inkwistjoni, dak bin-numru ta' referenza 391/10, kien inħareġ f'isem Anġlu Xuereb, u li dan kien intalab sabiex is-sit partikolari jintuża bħala maħżen. Ix-xhud ikkonferma li l-ewwel darba li nħareġ il-permess, dan kien *non-executable* minħabba li kien hemm xi garanziji li kienu għadhom ma tħallsux. Iżda sussegwentement tħallsu l-garanziji u l-*paying ins* imposti mill-Bord tal-MEPA u l-permess li ħareġ kien wieħed *executable.* Ix-xhud ikkonferma li sussegwentement kien hemm talba minn James Armeni sabiex joħroġ il-*compliance certificate* u li dan iċ-ċertifikat ma setax jinħareġ minħabba li kien hemm il-ħtieġa ta' xi ċertifikazzjonijiet u *clearances* mill-MRA, mill-NCPD u mill-Enemalta u dan minħabba f'dak li rriżulta lill-*case officer* li ħadem fuq il-każ. Mistoqsi jekk hux il-każ li l-*compliance certificate* ma setax jinħareġ minħabba li l-kundizzjonijiet numru 12 u 18 ma ġewx onorati, ix-xhud ikkonferma dan. Hu spjega x'ġara fid-dettall:

> "Mela kundizzjoni 12 hija li ma jistax juża l-premises qabel ikollu *final compliance certificate* u qabel il-*final compliance certificate* irid jippreżenta *clearance* tal-NCPD, MRA, Enemalta. *Condition* 18 li jrid iġib il-*clearance* tal-Health Department. Però sussegwentement saret laqgħa li kien preżenti għaliha l-perit Raphael Axiaq li huwa l-Assistent Direttur fuq *enforcement* u ġie stabbilit li l-*clearance* tal-Health u tal-NCPD ma kellhomx ikunu inklużi fil-permess tal-bini tal-i*stores*. Kellhom ikunu inklużi f'permess fil-1696/08 li huwa l-permess tal-*car park* u l-*offices*. Fil-fatt ġibt kopja tal-*consultation* li saret mal-*accessibility audit* u r-rapport rigward din l-applikazzjoni."

Ix-xhud ikkonferma li fil-fatt il-*compliance certificate* issa ħareġ.

[10] *A fol.* 67 *et seq*. tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehed ukoll **Oreste Galea**[11], Supervisor Enforcement fil-MEPA, li hu inkarigat mill-*compliances and concessions,* u li esebixxa kopja ta' notamenti li hu ħa waqt li kienu qegħdin isiru d-deliberazzjonijiet dwar jekk għandux jinħareġ il-*compliance certificate* inkwistjoni.

L-atturi ppreżentaw ukoll l-*affidavit* ta' **Aaron Armeni**[12], missier l-attur, li xehed li ibnu kien ilu bin-negozju tal-*parts* tal-karozzi. Hu qal li f'punt minnhom, ibnu kien ħass il-ħtieġa li jiċċentralizza l-operat tiegħu billi n-negozju tiegħu jkun ġestit kollu minn post wieħed, minflok minn diversi postijiet, u dan sabiex inaqqas it-telf ta' ħin u sabiex jevita diversi spejjeż ta' kirjiet. Kien għalhekk li l-attur ħa interess fl-imħażen tal-Hard Rocks Industrial Zone, u kien iddeċieda li jixtrihom mingħand il-kumpannija ta' Anġlu Xuereb, għalkemm għamel żmien jikri wieħed mill-imħażen qabel iddeċieda li jixtrih.

> "Naf ukoll li sew fuq il-kuntratt ta' kera u kif ukoll fuq il-kuntratt meta akkwista t-tieni maħżen, Xuereb kien intrabat b'kundizzjoni li l-fond li fih il-permessi neċessarji biex James jista' jopera minn hemm in-negozju tiegħu ta' *mechanic* tal-vetturi oltre bħala maħżen u bejgħ b'*retail* ta' *car parts*. Dan kollu nafu għax kont inkun preżenti għal ħafna mid-diskors li għadda bejn ibni u Xuereb u kif ukoll il-għaliex kont preżenti fiż-żewġ kuntratti meta ibni akkwista l-imħażen."

Fl-udjenza tat-28 ta' April, 2015 xehed **Alfred Buhagiar**[13], in rappreżentanza tal-Bank of Valletta plc, li kkonferma li l-attur kien ħa self taħt il-Jeremie Scheme biex jinxtara l-maħżen numru 14, Hardrocks Industrial Parks, Naxxar, u li fuq dak is-self kellu ħlasijiet mensili ta' €1,877.09 għal għaxar snin. Ix-xhud ikkonferma li dan is-self kien tħallas lura, u li dan kien sar permezz ta' pagament qawwi li sar f'darba, fl-10 ta' April, 2013.

---

[11] *A fol.* 74 *et seq.* tal-proċess.
[12] Li tinsab *a fol.* 102 tal-proċess.
[13] *A fol.* 107 *et seq.* tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehed ukoll il-**perit Noel Debattista**[14], li kkonferma li kien hu l-perit tal-binja li bena Angelo Xuereb u li l-permess kien sabiex fuq is-sit jinbnew numru ta' mħażen. Il-kronoloġija li ta l-Perit Debattista kienet is-segwenti:

> "Il-permess ġie approvat fil-15 ta' Marzu, 2012. Fid-19 ta' April, 2012 irċevejna ittra biex inħallsu l-*fine* għax kien inbeda qabel u pla*nning gain* ta' ċertu ammont. Jien oġġezzjonajt għall-*planning gain* għax ma qbiltx mal-kalkulazzjonijiet tal-MEPA u għidt lis-Sur Angelo Xuereb biex noġġezzjonaw. Fl-1 ta' Ġunju, 2013, ħarġu l-*fine* tal-istess ammont imma l-*planning gain* naqset bin-nofs minn tlettax-il elf u erba' mija u xi ħaġa għal sitt elef u sitt mija u xi ħaġa. Imbagħad ħareġ in-*non-executable permit* għaliex ma kinux tħallsu dawn iż-żewġ figuri. Id-data tan-*non-executionable*, ħareġ fl-10 ta' Settembru, 2012."

Ix-xhud kompla jispjega li *non-executionable permit* ifisser li wieħed ma jkollux permess validu, u li għalkemm il-binja tkun tlestiet qabel, ikunu jridu jitħallsu xi multi. Hu xehed li lanqas il-provvista tal-elettriku ma tingħata, u biex il-permess isir *executionable* ikunu jridu jitħallsu l-multi u l-*planning gain.* Ix-xhud ikkonferma li l-*executionable permit* ħareġ fid-19 ta' April, 2013. Mitlub jispjega l-permess bin-numru PA 391/10 għal xiex inħareġ, ix-xhud wieġeb li dan ħareġ b'rabta mal-*construction of storage and distribution facility, Plot 13 including the sanctioning of the same building.* Is-sanar kien meħtieġ minħabba li s-sit kien diġà ġie mibni u jkun hemm xi multi x'jitħallsu. Ix-xhud qal ukoll li hu ma riedx japplika għall-ebda *compliance* jekk ma jkunx ċert li l-maħżen akkwistat mill-attur ma kienx qiegħed jintuża biss għal skopijiet ta' ħażna u distribuzzjoni,

> "għidtlu, jien mhux ser napplika l-ebda *compliance* jekk ma nkunx naf għaliex jintuża għax jiena qed nara l-karozzi. Qalli le, dak s*torage*. Għidtlu ġibli ċertifikat

[14] *A fol.* 111 *et seq.* tal-proċess.

> mingħand Mr Armeni li qed jintuża għal *storage and distribution*, għaliex? Għax hemm il-liġi tal-*class uses* tal-1994. Issa llum ġiet mibdula fl-2014. Infatti għamilli ċertifikat Mr Armeni, l-ewwel waħda m'għoġbitnix, it-tieni waħda aċċettajtha. *'Today, 14th of October, 2013, I, the undersigned James Armeni, hereby confirm that I currently am using the warehouse number 35, 36, in-numri differenti ... for storage purposes.'* Jiena dik hemmhekk tlabtha biex inkun nista' napplika għall-*compliance*."

Ix-xhud ikkonferma li hu talab dik id-dikjarazzjoni mingħand l-attur minħabba li hu kellu jiċċertifika li l-post kien qed jintuża għall-iskop li għalih inbena, jiġifieri għall-ħażna, u li x-xogħol ta' *auto mechanic* ma jaqax taħt din il-kategorija. Inoltre x-xhud ikkonferma li fuq is-sit m'hemmx permess biex isir xogħol ta' *auto mechanic,* u qal li jiddubita jekk permess bħal dak qatt jista' joħroġ minħabba li l-binja fit-totalità tagħha hija meqjusa bħala *storage and distribution centre.*

Fl-istess udjenza, tela' jixhed l-attur **James Armeni**[15], li esebixxa kopja ta' konvenju li hu ffirma ma' terzi, sabiex jixtri proprjetà oħra bl-intiża li minnha jaħdem bħala *auto mechanic,* u li hu kellu l-ħsieb li jixtri minħabba li ma setax jaħdem ta' *mechanic* mill-imħażen li xtara mingħand is-soċjetà konvenuta. Ix-xhud esebixxa wkoll kwotazzjoni bit-tariffi tal-ħlas li l-Enemalta tagħmel biex tixtri l-elettriku mingħand individwi li jkollhom sistema ta' pannelli, u qal li hu minn dejjem kellu f'moħħu li ladarba kellu l-bejt vojt, iwaħħal sistema li tiġġenera l-elettriku. Madanakollu, meta pprova japplika għal tali skema fl-2010, hu kien infurmat li ma setax jagħmel dan minħabba li l-post ma kienx kopert b'*compliance certificate.* L-attur jgħid li dak iż-żmien l-Enemalta kienet tħallas rata ta' 23 ċenteżmu għal kull unit ta' enerġija, filwaqt li fi skemi sussegwenti l-Enemalta bdiet tħallas 15ċ5 għal kull unit ta' enerġija ġġenerata.

[15] *A fol.* 120 *et seq.* tal-proċess.

L-attur esebixxa skeda li tindika kemm tilef flus f'dawk is-snin kollha li fihom ma setax jinstalla s-sistema tal-panelli fuq il-bejt. Mitlub jispjega kif ħallas id-dejn li kien hemm mal-Bank of Valletta sabiex setgħu jinxtraw l-imħażen mingħand is-soċjetà konvenuta, l-attur xehed li hu kellu polza tal-assigurazzjoni fuq il-ħajja mal-Middlesea Insurance, u li hu kien waqqafha biex ikun jista' jagħmel pagament qawwi u kemm jista' jkun jaqta' mid-dejn li kellu mal-bank. L-attur qal li sabiex iffirma l-konvenju biex ikun jista' jixtri proprjetà oħra, ħtieġlu jidħol f'self ieħor, u li dan għamlu biss biex ikun jista' jaħdem bħala *auto mechanic.* Ix-xhud ikkonferma li hu xtara l-imħażen mingħand Anġlu Xuereb sabiex ikun jista' jkabbar l-operat tiegħu:

> "Jiena nixtieq naħdem bħala *auto mechanic*, *retail shop* u *warehousing*. Għalhekk inġib l-i*spare parts* biex inżomm *warehouse*, *retail* biex inbiegħ l-i*spare parts* u l-oħra naħdem is-sengħa tiegħi, li nġib l-i*spare parts* u nkun nista' nwaħħalhom fuq il-karozzi li jkolli tal-klijenti tiegħi stess. Tlift xebgħa klijentela għax qed nagħti x-xogħol lil ħaddieħor biex nibqa' onest man-nies tiegħi li kelli li riedu jaħdmu għandi."

L-attur kompla jixhed fl-udjenza tas-27 ta' Mejju, 2015[16] meta esebixxa kopja tal-*profit and loss accounts* għas-snin 2009 sa 2013. Ix-xhud qal li qabel daħal jopera mill-imħażen li nxtraw mingħand is-soċjetà konvenuta, hu kien jaħdem bħala *mechanic,* jiġifieri kien jieħu ħsieb li jekk tiġi karozza, kien iforni l-*parts* għaliha u jwaħħalhom hu wkoll iżda minn meta daħal jaħdem fl-imħażen li xtara mingħand il-konvenuta, dak ix-xogħol ma setax jibqa' jagħmlu, bir-riżultat li t-*turnover* beda jonqos sena wara l-oħra u kellu jnaqqas ukoll l-impjegati li kienu jaħdmu miegħu. L-attur qal li fil-preżent mhux jagħmel xogħol ta' *mechanic,* u li l-unika ħaġa li qiegħed jagħmel hu xogħol ta' *electrician.*

[16] *A fol.* 135 *et seq.* tal-proċess.

L-attur reġa' xehed in kontroeżami fl-udjenza tat-2 ta' Mejju, 2016[17], fejn ikkonferma għal darb'oħra li hu xtara l-imħażen inkwistjoni bl-intiża li jkun jista' jużahom għax-xogħol tiegħu ta' *mechanic.* L-attur ikkonferma li l-konvenut kien assigurah li l-permessi relattivi kienu ser joħorġu żgur u li kien għalhekk li kien iddeċieda li jixtri dawn l-imħażen. Madanakollu meta xtara ma kienx hemm il-permessi relattivi. Ix-xhud insista li l-permess li kellu joħroġ kien għal *auto mechanic, retail shop* u *warehouse,* u li din il-kundizzjoni ġiet imniżżla fil-kuntratt tal-akkwist.

Fl-udjenza tas-6 ta' Lulju, 2016, ittella' jixhed in-**nutar Robert Muscat**[18] mill-konvenuti, u dan ipproduċa kopja tal-iskrittura privata li permezz tagħha l-attur kien kera wieħed mill-imħażen li sussegwentement xtara mingħand is-soċjetà konvenuta. In-nutar Muscat ikkonferma li l-kwistjoni marbuta mal-permessi fuq is-sit kienet waħda mill-kwistjonijiet l-aktar jaħarqu li kellhom il-partijiet bejniethom, iżda min-naħa tiegħu kkonferma li hu baqa' għaddej bil-kuntratt minkejja li ma kienx hemm il-permessi approvati mill-MEPA ladarba x-xewqa tal-partijiet kienet li jkomplu għaddejjin bl-iffirmar ta' dawn il-kuntratti. Ix-xhud ikkonferma li kien jaf bl-intenzjoni tal-attur li hu jakkwista l-fond inkwistjoni biex ikun jista' jużah bħala *mechanic* u biex ibiegħ ix-xogħol li jagħmel hu. Mistoqsi jekk xħin is-Sur Xuereb ġie mgħarraf bl-intenzjoni tal-attur, dan qallux li kien hemm kwistjoni dwar il-permessi jew le, ix-xhud wieġeb hekk:

> "Ma jidhirlix li qatt qallu li kien hemm xi issue fuq permessi. Però again, I stand to be corrected. Fil-fatt, fil-kuntratt huwa indikat illi jista' jużah bħala *mechanic* u d-diskors li kien u ovvjament jirreferi għalih, huwa li peress li huwa industrial zone il-

[17] *A fol.* 155 *et seq.* tal-proċess.
[18] *A fol.* 175 *et seq.* tal-proċess.

permit li hemm ma jwaqqafx l-*intended use* li għandu fil-kuntratt. Fil-fatt, il-klawsola ta' warajh as issued does not exclude these uses."

Għall-mistoqsija tal-avukat difensur tal-konvenuti, "jiġifieri l-permess ma jeskludix li ma jistax jintuża bħala mechanic, skont il-kuntratt?", ix-xhud wieġeb hekk: "Però l-permess ma jinkludix li ma jistax jintuża bħala *mechanic*." Madanakollu, ix-xhud ikkonferma li hu qatt ma daħal fil-kwistjoni tal-permessi. Ix-xhud qal li jiftakar li s-Sur Xuereb kien jgħid li l-permessi ma kinux ser ikunu problema, u li l-permess kellu joħroġ, u li s-Sur Armeni qagħad fuq l-assigurazzjonijiet li kien itih is-Sur Xuereb. Id-difensur tal-konvenuti staqsa li-nutar Muscat b'mod speċifiku jekk kienx il-każ li s-Sur Armeni baqa' jinsisti li l-post jużah bħala *mechanic*, u s-Sur Xuereb u l-avukat tiegħu kienu qegħdin jagħmluha ċara li permess ta' *mechanic* ma kienx hemm, iżda li dan ma kienx eskluż. In-nutar Muscat wieġeb hekk:

> "Ma jidhirx li qatt kellmu hekk li ma jidhirx permess tal-mechanic. Tant hu hekk li hemm is-sentenza li tgħid li l-use bħala mechanic mhijiex eskluża fil-permess."

In-nutar Robert Muscat reġa' tressaq sabiex ikompli jixhed in kontroeżami fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2016[19], fejn ġie mistoqsi dwar il-fatt li kumpannija li hu għandu sehem fiha wkoll tikri wieħed mill-imħażen fiż-żona industrijali inkwistjoni, mingħand is-soċjetà konvenuta. Madanakollu x-xhud wieġeb li l-użu li għalih seta' jintuża l-maħżen mikri lilu skont il-permessi approvati, ma kinitx kwistjoni daqstant ta' rilevanza għaliex hu jikri l-maħżen proprju għall-ħażna ta' oġġetti u għall-ebda użu ieħor. Ix-xhud ġie mistoqsi dwar id-dokumenti esebiti minnu, dawk immarkati bħala Dok. RMA1 u RM6 u dwar il-fatt li fil-konvenju datat is-16 ta' Marzu, 2010, rigward il-bejgħ tal-plot

[19] *A fol.* 181 *et seq.* tal-proċess.

26 kien hemm imniżżel b'mod ċar '*MEPA permit as issued does not exclude these uses.'* Madanakollu, fl-estensjoni għall-kuntratt li ġġib id-data tal-21 ta' Lulju, 2010, in-nutar Muscat reġa' għamel riferiment għall-plot 26 u kiteb '*new conditions agreed including subject to issuing of a full development permit following PA application 391 tat-2010.'* Il-mistoqsija speċifika f'dan ir-rigward kienet jekk in-nutar Muscat jiftakarx li bejn il-konvenju u l-estensjoni, kienx hemm xi diskussjoni bejn il-partijiet dwar il-permessi għas-sit. Ix-xhud wieġeb li hu qatt ma ra l-permessi, u li oriġinarjament il-permess li kien hemm kien *outline permit* għal *industrial zone,* madanakollu għal xi raġuni, kull proprjetà li bdiet tinbena beda jkollha permess għaliha. Ix-xhud qal li sa fejn jiftakar hu, l-estensjonijiet tal-konvenju bdew jingħataw peress li ma kienx hemm *full development permit* għall-użu li xtaq jagħmel is-Sur Armeni mill-postijiet li kien fi ħsiebu jixtri.

Wieħed mid-dokumenti esebit min-nutar Robert Muscat Dok. RM9, kien kopja tal-ftehim privat li sar bejn il-partijiet għall-kiri ta' wieħed mill-imħażen, dak bin-numru 26, (gia 13), Hardrocks Industrial Park, Wied il-Għasel, limiti tan-Naxxar, fejn fil-klawsola 4.01 tiegħu '*Use of Leased Premises',* jgħid hekk:

> *"Tenant may use the Leased Premises only for use as a mechanic, retail of car parts and for storage purposes. The Tenant furthermore shall not leave any vehicles, or any other property or goods or merchandise outside the Leased Premises. In such eventuality, the Landlord reserves the right to ipso jure terminate this Agreement at any time by merely notifying the Tenant of his intention to terminate due to the fact that this condition has not been fulfilled by the Lessees. The Landlord's discretion in determining whether the Lessees have respected this condition, or otherwise, shall be absolute and unchallengeable."*

Kundizzjoni identika għal din ġiet imniżżla fl-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet għall-kiri tal-maħżen bin-numru 27 (gia 14), fl-istess kumpless għall-

perijodu bejn il-15 ta' Settembru, 2010 sal-14 ta' Settembru, 2013. B'żieda mat-termini u kundizzjonijiet fl-iskrittura privata li tirregola l-kirja tal-maħżen bin-numru 27, ġiet inkluża 'Exhibit B'[20]a fol. 268, li jispeċifika wkoll, fil-klawsola 6 tagħha, li:

> *'The Property may be used for use as a mechanic, retail of car parts and for storage purposes. The property is situated within an industrial zone and the permit to be issued following PA application number 391/2010 shall not exclude such use.'*

L-attur reġa' ssejjaħ biex jixhed in kontroeżami fl-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2017[21], fejn iddeskriva x-xogħol tiegħu bħala in parti importatur tal-*parts* tal-karozzi, u in parti xogħol ta' *mechanic* bl-użu tal-istess *parts* li jkun importa. Hu xehed li l-imħażen li xtara mingħand il-konvenuti ġew imqassmin b'tali mod li fuq jista' jpoġġi l-i*spare parts* u isfel jaħdimhom fuq il-karozzi. Il-parti esterna tal-maħżen ma jistax jużaha b'rabta max-xogħol tiegħu. Hu qal li kwart tax-xogħol u allura tal-introjtu tiegħu ġej mill-bejgħ tal-*parts* lil terzi. Mistoqsi dwar l-*istatements* ippreżentati minnu, ix-xhud ikkonferma li mill-2009 sal-2013, il-profitt tiegħu baqa' fl-istess ilma ta' madwar għoxrin elf Euro fis-sena, għalkemm it-*turnover* tiegħu naqas, u dan meta hu naqqas l-impjegati drastikament. L-attur ġie mistoqsi wkoll dwar l-asserzjoni li għamel sabiex jinstalla pannelli solari fuq il-bejt, li hu qal li ma setax jagħmel dan minħabba li ma kienx inħareġ il-*compliance certificate* tal-Enemalta relattiv għall-post in kwistjoni. Mistoqsi jekk hu kienx għamel użu mill-bejt mod ieħor, ix-xhud ikkonferma li fil-fatt fuq il-bejt hu kien qiegħed jaħżen il-*bumpers* u li anki l-pannelli solari ġew installati. Madanakollu irrileva li l-maħżen jiflaħ sittin

[20] *A fol.* 268 tal-proċess.
[21] *A fol.* 278 *et seq.* tal-proċess.

karozza u meta wieħed jikkunsidra li l-post li kien jopera minnu qabel kien jiflaħ biss għoxrin karozza, il-profitti tiegħu ma misshomx baqgħu l-istess.

L-attur qal li s'issa għad m'għandux permess biex jopera l-maħżen bħala ħanut, u li mill-MEPA kienu qalulu li ma jistax ikollu permess għal *retail.* Ix-xhud ikkonferma li fil-preżent għandu żewġ impjegati miegħu li jaħdmu bħala *technicians* tal-vetturi. L-attur spjega l-intenzjonijiet tiegħu għan-negozju tiegħu li fl-imħażen huma li fejn ftiehmu li joħroġ il-permess ta' *auto mechanic*, *retail* u *warehouse*, jinġiebu ħafna karozzi minn barra minn Malta, jirranġahom hawn Malta u jerġa' jibgħathom barra minn Malta.

L-attur qal li hu qiegħed isib ruħu limitat bin-natura ta' xogħol li jista' jagħmel, bħal meta jintalab jibdel iż-żejt ta' xi karozza meta jaf li m'għandux fejn jiddisponi minn ċertu materjal, u meta jaf li m'għandux permess biex jagħmel ċertu xogħol. Hu qal li l-uniku xogħol li qiegħed jagħmel fil-preżent hu limitat għal testijiet, xogħol ta' *sensors* u affarijiet simili, li għandhom x'jaqsmu mat-teknika tal-vetturi. Xogħol bħal bdil ta' *clutch* ikollu jirreferih lil xi ħaddieħor, li għandu l-permess biex jaħdem bħala *auto mechanic*. L-attur ikkonferma li n-negozju ewlieni tiegħu jinvolvi x-xiri tal-*parts* u l-bejgħ tagħhom lil terzi, jew l-użu tagħhom minnu stess fuq karozzi li jkollu jsewwi. Madanakollu hu wieġeb li qabel xtara dawn l-imħażen, in-negozju tiegħu kien aktar mifrux minn hekk:

> "Kien li nirranġa l-karozzi u nġib l-i*spare parts* jien stess. Kelli *stock* ta' *windscreens* u affarijiet hekk li sal-ġurnata tal-lum għad għandi wkoll iva, jiġifieri jekk jinkisirlek *windscreen*, inbiegħlek il-*windscreen* u neħduh għand xi ħaddieħor għax dak irid ikun għal tal-apposta. Imma kellna limitu, kien żgħir il-garaxx, u ma stajtx nitfa' aktar affarijiet."

L-attur ikkonferma li filwaqt li wieħed mill-imħażen kien għadu qed jinbena meta xtara hu, l-ieħor kien għadu fuq il-pjanta, u li l-unika ħaġa li hu talab għall-ħtiġijiet tan-negozju tiegħu kienet li f'wieħed mill-imħażen ikun hemm taraġ għal fuq. Hu qal li l-aktar ħaġa li għandu bżonn *auto mechanic* hi li jkollu *open plan* u li m'hemm bżonn ta' xejn aktar biex wieħed jaħdem bħala *auto mechanic.* Mistoqsi jekk qattx ra l-pjanti tas-sit qabel resaq għall-iffirmar tal-kuntratt, ix-xhud wieġeb fin-negattiv, u qal ukoll li l-unika ħaġa li jaf hi li kull darba li hu ltaqa' mal-konvenut, dan kien jgħidlu li l-permessi ħerġin dalwaqt. Hu qal li wara li kien dam jiġi mwiegħed li ser jinħareġ il-permess, hu mar jiċċekkja l-MEPA u kien wara li sar jaf li l-permess li hu xtaq ma kienx ser joħroġ, li ddeċieda li jiftaħ din il-kawża. Mistoqsi jekk hu kienx intalab mill-bank biex irodd l-ammont tas-self kollu f'daqqa, ix-xhud wieġeb fin-negattiv, għalkemm qal li kien qed jibża' li ser jaqa' lura fil-pagamenti li kieku ma qabadx u għalaq l-assigurazzjoni fuq il-ħajja li kellu, u uża l-flus li qala' minnha biex qata' s-self mal-bank, u dan minħabba li l-pagament mensili kien għoli wisq meta mqabbel mal-profitt li kien qed jagħmel.

Il-konvenut **Angelo Xuereb** għażel li jixhed bil-proċedura tal-*affidavit*[22], u min-naħa tiegħu kkonferma li s-soċjetà AX Holdings Limited, li tagħha hu *chairman* u direttur, hija l-proprjetarja tal-art li tinsab f'Wied il-Għasel, fil-limiti tan-Naxxar, liema art kienet maħsuba għall-iżvilupp ta' park industrijali. Hu qal li l-ħsieb kien li, wara li jiġi żviluppat dan il-park, uħud mill-imħażen setgħu jinbiegħu u oħrajn setgħu jinkrew. Madanakollu sa mill-bidu l-użu approvat skont l-*Outline Permit* tal-MEPA kellu jkun għall-ħażna – '*the use approved is only for warehousing depots thus only for storage uses.'*

[22] *A fol.* 305 *et seq.* tal-proċess.

Il-konvenut xehed li meta avviċinah Joseph Armeni bil-ħsieb li jkun jista' jixtri wieħed mill-imħażen, hu kien infurmah bl-*outline development permit* imsemmi, li kien jistipula li l-imħażen kellhom jintużaw bħala '*warehousing depots.'* Il-konvenut esebixxa kopja tal-konvenju li kienet intbagħtet lill-attur permezz ta' *email* bid-data tat-12 ta' Marzu, 2010[23], u rrefera għall-klawsola 8 tal-istess konvenju li tgħid - '*the property shall be used for storage purposes and any further use is strictly prohibited.'* Il-konvenut xehed li hu flimkien mal-avukat tiegħu kien iltaqa' mal-attur, li kien akkumpanjat minn missieru, fl-uffiċċju tan-nutar Robert Muscat, u li l-attur mill-ewwel kien indika li l-klawsola li tillimita l-użu tal-imħażen għal skopijiet ta' ħażna biss ma kinitx qiegħda togħġbu. Il-konvenut xehed illi:

> "Armeni irrisponda illi hu ma riedx illi jagħti l-każ illi jirnexxielu jġib permess għal *mechanic* u *retail*, imbagħad inżommu jien milli jopera b'dak il-mod. In-nutar Robert John Muscat qabel miegħu u semma' illi peress li kien ċens, il-klijent tiegħu ma riedx illi jkun hemm dik l-impożizzjoni fuq l-użu, u James Armeni qal li xtaq illi ssir referenza għall-użu ta' '*mechanic*' u '*retail of car parts'* għaliex inkella l-bank ma jtihx faċilità. Jien min-naħa tiegħi kont lest li naċċetta illi ma nillimitax l-użu, però ma kontx lest li niggarantixxi permess fuq l-użu li ried, għax ma stajtx, u dan kienu jafuh kemm in-nutar Muscat kif ukoll James Armeni.
>
> Illi fl-aħħar ftehemna fuq id-diċitura li hemm fil-konvenju, però dan biss wara spjegazzjoni fid-dettall min-nutar Muscat lill-partijiet illi dan ma kienx ifisser illi kien hemm permess ta' żvilupp għall-użu ta' *mechanic* u *retail of car parts*, però illi l-permess ma kienx jeskludi speċifikament dan l-użu u li f'każ illi permess jiġi ottenut minn Armeni, ma kontx se noġġezzjona. Jien imbagħad għaddejt biex niffirma l-konvenju abbażi ta' dik l-ispjegazzjoni, u li kieku ma ingħatatx min-nutar, jien ma kontx niffirma. Illi l-konvenju u l-kuntratt ta' xogħlijiet li ffirmajna huma dawk esebiti bħala Dok. RM1a u Dok. RM2a min-nutar Robert Muscat."

Il-konvenut ikkonferma li saru diversi estensjonijiet għall-konvenju u għall-kuntratt ta' xogħlijiet, u li l-attur kien kellmu diversi drabi dwar l-andament

[23] A *fol.* 314 tal-proċess.

tal-ħruġ tal-permessi relattivi. Ix-xhud qal li ladarba l-permessi relattivi kienu għadhom ma ħarġux, hu kien dispost, sa dak l-istadju, li jinħall mill-konvenju, jew inkella li jestendi suġġett għal permess sħiħ li jinħareġ abbażi tal-*outline permit* numru 391/2010, li kien jistipula li l-postijiet kellhom jintużaw għal skopijiet ta' ħażna. Ix-xhud qal li wara bosta xhur, il-partijiet iddeċidew li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, u dan minkejja li l-*full development permit* kien għadu ma ħariġx. Madanakollu dan il-kuntratt ġie ffirmat abbażi tal-*outline permit,* u fuq il-kuntratt kien ġie ddikjarat li l-post mibjugħ jinsab f'żona industrijali, u li l-*outline permit* ma kienx jeskludi, però lanqas kien jippermetti, tali użu tal-post għal skopijiet ta' *auto mechanic* jew *retail.*

Il-konvenut qal li lilu mhux talli ma rriżultalux li l-attur kien sejjer ħażin fin-negozju, talli dan kien talbu biex jixtri xi mħażen oħra fl-istess kumpless, u dan wara li kien xtara t-tieni maħżen, liema proprjetà kellha l-valur ta' madwar żewġ miljun Euro. Il-konvenut qal li hu ma xtaqx ibiegħlu aktar imħażen lill-attur, u dan minħabba li dan kien qiegħed jikser diversi kundizzjonijiet imposti fuqu bil-kuntratt. Il-konvenut saħaq li AX Holdings Limited qatt ma assumiet responsabbiltà għall-kisba ta' *full development permit*, u l-unika ħaġa li ġiet iddikjarata kienet li l-permessi li kien hemm, ma kinux jipprekludu ċertu użu. Barra minn hekk, lill-konvenut irriżultalu, skont ma xehed hu stess, li l-attur qatt ma kellu problemi biex jagħmel tibdiliet strutturali fil-fond anki mingħajr permessi, jew saħansitra biex jopera mingħajr permessi. Fil-fatt l-attur anki bena struttura mingħajr permess sabiex fiha jkun jista' jżomm aktar stokk, u dan minkejja li kellu jibni skont pjanti definiti. Nuqqasijiet oħra li elenka l-konvenut huwa l-fatt li l-attur kien marbut bi stipulazzjonijiet ċari li jgħidu li ma jistax jaħżen oġġetti fuq barra jew fuq il-bjut tal-proprjetà akkwistata

minnu, u minkejja dan hu qiegħed iħalli *parts* tal-karozzi fuq il-bejt bi ksur ċar tal-klawsola numru 9 tal-kuntratt tal-enfitewsi li tistipula illi:

> *'The Grantee shall not leave any vehicles, or any other property, or goods, or merchandise, outside the property, save in front of the property, for the purpose of immediate loading and unloading.'*

Il-konvenut ippreżenta *affidavit* ulterjuri[24] wara li kien għaddej minn ħdejn l-imħażen inkwistjoni u rnexxielu jieħu xi ritratti[25] li jindikaw illi fil-fatt James Armeni kien qiegħed jagħmel xogħol ta' *mechanic,* u dan minkejja illi l-permess li għandu ma jippermettix dan ix-xogħol, li fil-maħżen tiegħu żviluppa mezzanin mingħajr permess u qiegħed jintuża sabiex fih iżomm *parts* tal-vetturi u li lilu rriżultalu li l-attur qatt ma applika mal-MEPA sabiex il-fond inkwistjoni jintuża bħala *mechanic* u/jew *retail of car parts.* Barra minn hekk lill-konvenut kien irriżultalu li numru ta' mħażen oħra fl-istess kumpless kienu kisbu permess għal użu kummerċjali.

Il-konvenuti ppreżentaw l-*affidavit* tal-**avukat David Wain**[26], l-avukat tas-soċjetà konvenuta, li kkonferma li l-ewwel darba li hu kien bagħat kopja tal-konvenju dwar il-bejgħ tal-imħażen inkwistjoni lill-attur, fil-klawsola numru 8 tal-konvenju kien hemm miktub speċifikament illi:

> *'The Property shall be used for storage purposes and any further use is strictly prohibited.'*

Sussegwentement, kienet saret laqgħa li kienu preżenti għaliha l-partijiet, fl-uffiċċju tan-nutar Robert Muscat, u x-xhud qal li jiftakar li l-attur kien oġġezzjona għal dik il-klawsola, li kienet tispeċifika li l-maħżen seta' jintuża

[24] *A fol.* 331 tal-proċess.
[25] *A fol.* 332 *et seq.* tal-proċess.
[26] *A fol.* 336 *et seq.* tal-proċess.

biss għal skopijiet ta' ħażna. Ix-xhud qal li l-konvenut Angelo Xuereb kien informa lill-attur, li jekk jirnexxilu jġib permess sabiex il-proprjetà tintuża għal skopijiet ta' *mechanic* u *retail of car parts,* hu ma kellu l-ebda oġġezzjoni għal dan. Ix-xhud qal ukoll li in vista tal-fatt li biex tinxtara l-proprjetà kien hemm il-ħtieġa li jingħata self bankarju, in-nutar Muscat li kien ser jippubblika l-kuntratt kien informa lill-partijiet li għall-bank ikun aħjar jekk ma jkunx hemm limitazzjonijiet fuq l-użu. L-avukat Wain ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal:

> "Jien min-naħa tiegħi ma kont komdu xejn bil-mod kif ġie mpoġġi l-kliem (b'riferiment għall-klawsola numru 8 li ġiet inserita fil-kuntratt – *'The property may be used for the purposes of a mechanic, retail of car parts, and for storage purposes. The property is situated within an industrial zone and MEPA permit as issued does not exclude these uses'*), peress illi fl-opinjoni tiegħi l-klawsola ma kinitx ċara. Però imbagħad il-klijent ċeda għal din id-diċitura, u dan biss wara illi n-nutar Muscat kien spjega lil James Armeni quddiem kulħadd illi l-klawsola li kienet tfisser kien illi filwaqt illi AX Holdings Ltd ma kinitx toġġezzjona għall-użu ta' *mechanic* u *retail of car parts*, hu kien jaf illi ma kienx hemm permess. Hu spjega ukoll illi l-klawsola tgħid illi l-permess ma kienx jeskludi użi oħra iżda lanqas ma kienet qiegħda tippermettihom. Din l-ispjegazzjoni niftakarha b'mod ċar ħafna u ngħid illi kienet fuq il-bażi ta' din l-ispjegazzjoni min-nutar Muscat illi l-konvenju ġie ffirmat."

Il-kontroeżamijiet tal-partijiet ewlenin fil-kawża saru fl-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2018. Angelo Xuereb[27] intalab jikkonferma jekk l-abbozz tal-konvenju li kien intbagħat permezz ta' *email* mill-avukat tiegħu lill-attur, kienx ġie ffirmat bil-mod kif abbozzat, jew inkella kienx hemm xi tibdil, u x-xhud ikkonferma li l-konvenju attwali li ġie ffirmat kien jirrifletti dak li eventwalment ġie inkorporat fil-kuntratt tal-akkwist, bil-klawsola numru 8 kif eventwalment redatta fil-kuntratt. Ix-xhud qal li hu kien informa lill-attur li l-*outline development permit* kien jagħmilha ċara li l-proprjetà tista' tintuża biss għal skopijiet ta' ħażna, u li meta l-attur kien qallu li hu kien fi ħsiebu japplika biex iġib permess ta'

[27] *A fol.* 343 *et seq.* tal-proċess.

mechanic, hu kien wieġbu li jekk jirnexxilu jġib il-permess, ma kienx ser joġġezzjona għalih il-konvenut. Ix-xhud allega li l-attur kien jaf x'tip ta' permessi setgħu jinħarġu fuq is-sit minħabba li spiss kien jitkellem miegħu dwar din il-kwistjoni, u li għall-bidu, l-attur kien kuntent ħafna bil-post li kien jikri, tant li sussegwentement xtara maħżen ieħor, u wara xi żmien talab lill-konvenut ibiegħlu erba' mħażen oħra li kienu jiswew aktar minn żewġ miljun Euro. Madanakollu l-konvenut ma riedx ibiegħlu aktar proprjetà fuq dak is-sit, minħabba li l-attur ma kienx qiegħed josserva l-kundizzjonijiet tal-kuntratt, u kien qiegħed jikkawża ħafna ħmieġ fil-partijiet komuni, iżomm karozzi fejn ġie ġie u saħanistra kien qiegħed jistokkja l-*parts* fuq il-bejt. Il-konvenut qal li hu kien ġie infurmat li l-attur mar jgħid li s-sid tal-art jew ossia l-konvenut, ma kellux pjaċir bih, u li jekk riedu joħroġ miż-żona kellu jtih somma flus għad-danni, u hu kien joħroġ. Mistoqsi dwar l-inklużjoni tal-klawsola numru 8 fil-kuntratt tal-akkwist, il-konvenut wieġeb hekk:

> "Kien ċarissimu kemm għalina li konna preżenti, in-nutar, is-Sur Armeni, jien bqajt ninsisti li dik il-klawsola kienet tibqa' kif inhi imbagħad kważi ma kienx ser isir id-deal u s-Sur Armeni staqsieni qalli 'issa jekk jiena ser inġib il-permess biex naħdem ta' mekkanik hemmhekk u żżommni int' u għidtlu 'le jien mhux ħa nżommok li taħdem ta' mekkanik, imma s'issa ma nistax nagħtik garanzija.' Kienet ċara u n-nutar tiegħu spjegalu fid-dettall. Qallu 'jekk niktbuhom b'dan il-mod tkun kuntent inti?'"

Fl-istess udjenza sar ukoll il-kontroeżami tal-avukat David Wain[28] li wkoll ikkonferma li bejn l-abbozz tal-konvenju li ntbagħat lill-attur permezz ta' *email* u dak li eventwalment ġie ffirmat bejn il-partijiet, kien hemm differenza, u li eventwalment il-klawsola numru 8 nbidlet. Ix-xhud ikkonferma li l-klawsola numru 8 nbidlet fuq insistenza tal-attur li ma riedx jintrabat bil-klawsola li

[28] *A fol.* 354 *et seq.* tal-proċess.

tispeċifika li l-fond seta' jintuża biss għal skopijiet ta' 'ħażna', u li wara li sar magħruf li l-attur kien fi ħsiebu juża l-fond għal skopijiet ta' *mechanic* u *retail ta' spare parts,* il-konvenut u l-avukat tiegħu kienu infurmawh li jekk hu jirnexxilu jġib tali permess min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar, huma ma kinux ser joġġezzjonaw għalih.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-attur, James Armeni[29], li esebixxa kopja tal-ittra li permezz tagħha hu ġie rifjutat self bankarju.[30] L-attur allega li anki l-konvenut Angelo Xuereb għandu karozzi u *parts* li qegħdin jinżammu barra, u li fil-partijiet tal-kumpless fejn jaħdmu l-*mechanics* tal-konvenut, ukoll hemm żejt mal-art u affarijiet simili.

Mistoqsi mid-difensur tal-konvenut dwar l-ittra għar-rifjut ta' faċilità ta' self mill-bank, l-attur ikkonferma li dik l-ittra hu kien irċivieha wara li talab self mill-bank biex ikun jista' jixtri mħażen oħra f'post ieħor, u dan wara li kien diġà xtara l-imħażen inkwistjoni mingħand il-konvenut. Hu kkonferma li s-self bankarju li ħa biex seta' jixtri dawn l-imħażen, kien tħallas kollu.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti kkunsidrat bir-reqqa l-provi kollha prodotti mill-partijiet. Jirriżulta li filwaqt li hemm diverġenzi bejn dak li xehdu l-atturi u x-xhieda mressqa minnhom u dak li xehdu l-konvenuti, il-kwistjoni ewlenija li għandha tiġi indirizzata minn din il-Qorti tiċċentra madwar iċ-ċirkostanzi li fihom ġiet

[29] *A fol.* 362 *et seq.* tal-proċess.
[30] *A fol.* 369 tal-proċess.

inkluża l-klawsola numru 8 fiż-żewġ kuntratti tal-akkwist, it-tifsira tagħha, u l-interpretazzjoni li riedu jagħtuha l-partijiet f'din il-kawża.

Qabel tgħaddi biex tevalwa dan kollu, il-Qorti sejra tikkunsidra l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Angelo Xuereb dwar jekk hu għandux jitqies li hu leġittimu kontradittur f'din il-kawża in vista tal-fatt li l-kuntratti inkwistjoni ġew iffirmati minnu f'isem u għan-nom ta' AX Holdings Limited u mhux f'ismu personali. Il-Qorti kkunsidrat li l-art li fuqha nbnew l-imħażen inkwistjoni hija proprjetà ta' AX Holdings Limited, u li l-kuntratti ffirmati minn Angelo Xuereb, ma ġewx iffirmati f'ismu personali, iżda f'isem is-soċjetà li hu chairman u direttur tagħha. Għaldaqstant l-ilment tiegħu li hu personalment m'għandux jitqies leġittimu kontradittur f'din il-kawża, huwa ġustifikat, u l-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tiegħu f'dan ir-rigward, billi tillibera lil Angelo Xuereb personalment mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi l-Qorti tqis li fl-aħħar mill-aħħar l-eżitu ta' din il-kawża jiddependi fuq l-apprezzament tal-provi li ġew imressqa u fuq il-kredibbiltà tax-xhieda u l-fatti esposti minnhom u fuq min x'aktarx li qiegħed jgħid is-sewwa jew le minnhom, u dan minħabba d-diverġenzi li hemm bil-mod kif ġew esposti l-fatti. Kif intqal drabi oħra, il-Qorti tqis illi meta jkun hemm kuntrast bejn ix-xhieda, il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja.[31] Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li

[31] **Borg *vs.* Bartolo,** Appell Inferjuri, 25.06.1980.

tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabbilitajiet.[32]

Din ċertament li mhix l-ewwel darba li l-Qorti tinsab rinfaċċjata b'verżjonijiet opposti għal xulxin; anzi, meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi x'aktarx li huwa proprju dak li jiġri, ċjoe li jkun hemm verżjonijiet konfliġġenti. Dwar dan ingħad hekk f'sentenza mogħtija fl-ismijiet **George Bugeja *vs*. Joseph Meilak**[33]:

> "Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet."

Bl-istess mod, il-Qorti tal-Appell f'sentenza fl-ismijiet **Perit John M. Gambina *vs.* Fithome Ltd**[34] irriteniet illi:

> "Il-Qorti trid timxi fuq is-soliti kriterji ta' kredibilità, konsistenza u verosimiljanza tax-xhieda fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbiltajiet li huma suffiċjenti f'kawża ċivili."

Illi f'sentenza fl-ismijiet **Frank Giordmaina Medici et *vs.* William Rizzo et[35]**, il-Qorti stabbiliet hekk:

> "In tema legali jiġi osservat li huwa prinċipju fil-ġurisprudenza li f'każ ta' żewġ verżjonijiet diametrikament opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bażi għall-prinċipju li *onus probanti incumbit ei qui diciit non ei qui negat* (App. Inf. **Anthony Camilleri *vs.* Maurice Cauchi et** – 22 ta'

---

[32] **Caruana *vs.* Laurenti,** P.A., 08.04.1994, **Borg vs. *Manager* tal-Intrapriża tal-Ħalib,** P.A., 17.07.1981, **Vassallo *vs.* Pace** (Vol. LXX. II. 144) u **Sammut *vs.* Petrococchino,** Appelli Kummerċjali, 25.02.1952.

[33] P.A., 30.10.2003.

[34] 06.05.2011.

[35] 28.04.2004.

Novembru 2002). Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fiċ-ċitazzjoni. Mill-banda l-oħra però mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u ikollha taqa' fuq ir-regola *"in dubio pro reo"*. Il-konflitt tal-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjoni tiegħu u għall-passjoni, huwa ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha, imma meta dan il-kunflitt ma jkunx ġej minn sempliċi differenza ta' opinjoni fuq affarijiet li jippermettu ċertu grad ta' tolleranza u li għalihom sewwa ingħad *"tot homines tot sentetiae"*, u lanqas ma jkun ġej minn versjonijiet differenti *"bona fide"* fuq inċidenti li jiġru u jintemmu malajr u għallarrieda eż. identità, veloċità ta' veikoli, u ċirkostanzi oħra subitanei li fuqhom skont l-esperjenza komuni, is-sensi jistgħu jitqarrqu, imma għall-kuntrarju dan il-konflitt ikun jirrigwarda fatti u abitudinijiet li jkunu setgħu ġew osservati f'perjodu twil ta' snin bħal f'dan il-każ, allura isir ċar li wieħed mill-kontendenti jkun ħalla l-interess u l-passjoni tiegħu jegħlbuh u b'hekk jabbuża mill-proċess ġustizzja. Meta l-każ ikun hekk il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappotoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-ikbar reqqa jekk xi waħda mill-verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji ta' kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u versosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke jekk fuq bilanċ tal-probabilità u preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant."

Fl-aħħar nett jingħad fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fino pro et noe et *vs.* Joseph Fino et**[36]:

"Kif tajjeb għalhekk ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza in re: **Enrico Camilleri *vs.* Martin Borg**, mogħtija fis-17 ta' Marzu, 2003 (ara wkoll sentenzi b'deċiżjonijiet simili in re: **E Zammit vs. Petrococchino**, Qorti tal-Appell, 25 ta' Frar, 1952; u **Paul Vassallo *vs.* C. Pace**, Appell Ċivili, 5 ta' Marzu, 1986),"Il-ġudikant fil-kamp ċivili, għandu jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih dik iċ-ċertezza morali li kull tribunal għandu jfittex, u mhux fuq sempliċi possibilitajiet, imma dik iċ-ċertezza morali hija biżżejjed, bħala li hija bażata fuq il-preponderanza tal-probabiltajiet"."

Il-Qorti tinnota li hemm diskrepanzi bejn dak li allega l-attur saħansitra fil-premessi tar-Rikors Maħluf imressaq minnu, u dak li xehed il-konvenut u li

[36] Q.A., 24.09.2004.

rriżulta mill-provi. Minkejja li l-attur jgħid (fil-premessa numru 5 tar-Rikors Maħluf), li l-akkwist minnu sar bil-patt u l-kundizzjoni li fuq il-proprjetà akkwistata minnu kien hemm permess validu skont il-liġi maħruġ mill-MEPA għall-iskop u użu li xtaq hu, mill-provi rriżulta li fil-mument li fih l-attur iffirma l-kuntratti għall-akkwist ta' dawn il-proprjetajiet, hu kien jaf li fuq il-proprjetà kien hemm biss *outline development permit* u li l-permess sħiħ kien għad irid joħroġ. Dan ġie kkonfermat saħansitra min-nutar Robert John Muscat li xehed li l-partijiet kienu ffirmaw diversi estensjonijiet għall-konvenju oriġinali ta' bejniethom, u li finalment kienu ddeċidew li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt tal-akkwist minkejja li l-permessi finali kienu għadhom ma ħarġux. Din il-verżjoni tal-fatti hi korroborata minn dak li xehed il-konvenut, li qal li l-attur kien jikkuntattjah spiss sabiex jindaga dwar l-andament tal-ħruġ tal-permessi. Finalment kien l-attur li ddeċieda li jiffirma l-kuntratt għall-akkwist ta' dawn il-proprjetajiet meta kien jaf li l-*full development permit* kien għadu ma ħariġx.

L-attur imputa diversi nuqqasijiet fuq l-operat tal-konvenuti, billi per eżempju allega li l-*compliance certificate* għall-proprjetà akkwistata minnu ma ħariġx minħabba f'xi nuqqasijiet tal-konvenuti. Kemm ir-rappreżentanti tal-MEPA kif ukoll il-konvenut u l-konsulent legali l-avukat David Wain ikkonfermaw li dan iċ-ċertifikat ma ħariġx minħabba li kien hemm dovuti xi multi da parti tal-konvenuti li iżda jirriżulta li ma damux ma tħallsu, kif ukoll minħabba li kienu meħtieġa xi *clearances* minn entitajiet governattivi li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-konvenuti, u li l-konvenuti ma setgħu jagħmlu xejn biex jassiguraw li dawn il-*clearances* jinħarġu, u dan għaliex huma ma kellhom l-ebda kontroll fuq iċ-ċertifikazzjoni li kellha toħroġ mis-Supretendent tal-Wirt Kulturali, mill-Kummissjoni Nazzjonali għall-Persuni b'Diżabilità u minn entitajiet oħra, li kellhom jiċċertifikaw li l-proġett hu konformi ma' regoli stabbiliti minnhom.

Fil-fatt minkejja li jirriżulta li tali ċertifikazzjoni ħarġet ftit wara li nbdew dawn il-proċeduri, kif anki kkonfermaw ir-rappreżentanti tal-MEPA, il-perit Noel Debattista u l-konvenut, l-attur baqa' qatt ma informa lill-Qorti b'dan. Minflok, qiegħed jinsisti li s-soċjetà konvenuta tagħmel tajjeb għat-telf allegatament soffert minnu meta l-Enemalta ma tatux permess biex jinstalla pannelli solari fuq il-bejt tal-proprjetà tiegħu minħabba li ma kienx hemm dan il-*compliance certificate*, u dan minħabba li t-tariffi mħallsa mill-Enemalta għal kull unit ta' enerġija prodotta minn tali sistema naqas wara xi żmien. Il-Qorti temmen li tali tnaqqis fit-tariffi u konsegwentement fil-qligħ ipperċepit mill-attur, kien wieħed ċirkostanzjali, u li mhuwiex riżultat dirett ta' xi nuqqas jew xi għemil li jista' jiġi attribwit direttament lis-soċjetà konvenuta. Kien hemm kronoloġija ta' kif ġraw l-affarijiet, u stennija għal ċerti *clearances* li wħud minnhom ġie deċiż li lanqas biss kien hemm bżonnhom, tant li kif xehdu r-rappreżentanti tal-MEPA, kien hemm deċiżjoni mill-Bord tal-istess Awtorità li ma kellhiex issir insistenza fuqha, u oħrajn li riedu jinħarġu minn entitajiet governattivi li ċertament li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-operat tas-soċjetà konvenuta.

Il-Qorti temmen li l-qofol ta' din id-deċiżjoni jiċċentra madwar il-klawsola numru tmienja tal-kuntratt tal-akkwist, li tgħid hekk:

> *'The property may be used for the purposes of a mechanic, retail of car parts and for storage purposes. The property is situated in an industrial zone and MEPA permit as issued does not exclude these uses.'*

Din il-klawsola ġiet interpretata b'diversi modi mill-partijiet, u l-Qorti tħoss li għandha tmur lura fl-istorja sabiex tiddetermina x'kien l-isfond għall-inklużjoni ta' tali klawsola l-ewwel fil-konvenju ffirmat mill-partijiet, u sussegwentement fil-kuntratt tal-akkwist, sabiex tiddetermina jekk kienx hemm ksur tal-obbligi

kontrattwali da parti tas-soċjetà konvenuta jew le. Il-Qorti qieset li l-kuntratti tal-akkwist it-tnejn li huma ġew iffirmati qabel ħareġ il-*full development permit* tal-MEPA, u għaldaqstant fi stadju fejn kien hemm *non-executionable permit* u *outline development permit* għal dan l-iżvilupp. Il-Qorti tqis li għandha tattribwixxi ċerta importanza lill-klawsola kontenuta fil-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 2011, li kienet tgħid hekk:

> *'The Grantee binds himself to build on the same property, a warehouse which shall be built in accordance with the plans attached hereto ... which plans are to be covered by valid building permits.'*

Minn dan joħroġ li l-attur kien ben konxju li l-proprjetà li kien qiegħed jixtri ma kinitx munita bil-permessi kollha li idealment ikun hemm qabel wieħed jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt għall-akkwist ta' proprjetà. Madanakollu, u minkejja li dan l-istat ta' fatt ġie spjegat lilu, kif ikkonferma anki n-nutar Robert John Muscat fix-xhieda tiegħu, hu aċċetta li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt. Skont l-attur, l-inklużjoni tal-klawsola numru 8 kellha tfisser jew aħjar ingħatat tifsira mill-partijiet li l-proprjetà li kien qiegħed jakkwista l-attur kellha l-permessi kollha meħtieġa sabiex fuq is-sit isir xogħol ta' *mechanic* jew ta' bejgħ bl-imnut ta' parts tal-karozzi. Ir-retroxena għall-inklużjoni ta' din il-klawsola, ingħata fid-dettall mill-konsulent legali Dr David Wain li spjega li wara li hu bagħat abbozz tal-konvenju li kellu jiġi ffirmat mill-partijiet permezz ta' *email*, f'Marzu tal-2010, li kien jinkludi klawsola li kienet tgħid li dawn il-proprjetajiet kellhom jintużaw biss u esklussivament għal skopijiet ta' ħażna, kien hemm insistenza da parti tal-attur li dik il-klawsola tinbidel, u dan minħabba li hu kien ser jagħmel l-almu tiegħu kollu sabiex joħroġlu l-permess ta' *mechanic* u ma xtaqx li wara li jkun irnexxielu jakkwista tali permess mill-MEPA jkunu l-

konvenuti li jwaqqfuh b'xi mod milli jaħdem ta' *mechanic.* Dan ġie kkonfermat mill-konvenut Angelo Xuereb fit-testimonjanza li ta.

F'dan l-istadju, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tislet minn dak stabbilit mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), nhar it-28 ta' Ġunju, 2011, fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited *vs.* L-Għajn Construction Company Limited**, li dwar il-materja tal-interpretazzjoni ta' kuntratti qalet hekk:

> "Illi fl-ewwel lok jiġi kkonfermat dak li ngħad fis-sentenza '**Anton Spiteri vs Alfred Borg'** (Prim Awla 30.11.2000) fejn fuq is-suġġett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ingħad li, 'għalhekk hawn japplika l-prinċipju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 12, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha.' (**Carmela Borg *vs.* Bartolomeo Xuereb,** 30.03.1997).
>
> Illi kif ingħad fis-sentenza '**Emanuel Avallone *vs.* Ċentru Speranza fl-Inkapaċitati'** (28.02.2002), dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju *'contra scriptum non est argumentum'*, li jibqa' japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv tagħha, prova li ma tirriżultax li saret f'din il-pendenza.
>
> Illi dan il-priċipju ġie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir referenza għas-sentenzi '**Bartolomeo Micallef *vs.* JCR Limited'** (29.01.2009) fejn ingħad li ladarba 'minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta ċar li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b'mod preċiż x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jiġi trasferit bħala korp il-ħanut hemm indikat, b'mod li ma hemm bżonn ta' ebda interpretazzjoni (artikolu 1002) **'Avukat Dottor Joselle Farrugia *vs.* Dr Pascal Demajo et noe'** (09.12.2002), 'mela allura għandu jiġi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b'dak li jipprovdi b'mod ċar l-istess kuntratt u ma għandux ikun hemm ebda lok ta' interpretazzjoni.
>
> Illi fis-sentenza **'John Spiteri et *vs.* Popeye Investments Limited'** (03.11.2006), ingħad illi kif 'ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet '**Elena Micallef *vs.* E. Ciantar** (Vol. X. 345), deċiża fit-3 ta' Jannar, 1884, 'quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione,

senza vincolare la libertà del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso'.

Hawnhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materja ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada noe *vs.* Fr. S. Cachia et noe** (16.07.1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni (Vol. XXXIV. i. P. 27). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpetazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali;

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan il-Qorti, diversament preseduta, spjegat illi, 'din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien (**J. Bartolo et *vs.* A. Petroni,** 07.10.1997);

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti 'hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot (**J. Zammit *vs.* Michael Zammit Tabone et noe,** 28.02.1997);

Illi dan jikkonferma dak li ngħad fis-sentenza '**Emanuel Cauchi et *vs.* BCF Holdings Limited et'** 28.06.2006 fis-ens li 'bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li 'l-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. 'Pacta sunt servanda' (05.10.1998 – **Gloria mart Jonathan Beacom et *vs.* L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines).'**

Illi hekk ukoll fis-sentenza '**Ġemma Fenech *vs.* John Bugeja'** 20.10.2003) ingħad li: -

'Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu illi huwa paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt hija waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.

> Illi imbagħad ferm assodat bħala prinċipju ta' interpretazzjoni illi *'contra testimonium scriptum, testimonium scriptum non aufetur.'* Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diġà ċar (**Joseph Gatt *vs.* Joseph Galea**, Appell Ċivili, 14.04.1975) u l-kontraenti ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p 855) u r-rassenja ta' ġurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata."

Il-Qorti tħoss li kkunsidrat il-fatt li meta l-klawsola numru 8 ġiet inserita fil-kuntratt, u anki fil-konvenju anteċedenti għall-kuntratt, il-partijiet kollha kienu jafu li l-*full development permit* għall-proġett kien għadu ma nħariġx, u li ċertament il-ħruġ ta' tali permess u l-kundizzjonijiet kontenuti fih ma kinux kompitu jew fil-kontroll tas-soċjetà konvenuta. Dakinhar li l-partijiet qablu li '*the property* <u>*may*</u> *be used for the purposes of a mechanic, retail of car parts, and for storage purposes,'* kienu qegħdin jirrikonoxxu li l-proprjetà akkwistata mill-atturi setgħet tintuża għal skopijiet ta' xogħol ta' *mechanic* u għall-bejgħ bl-imnut kif ukoll għall-ħażna, iżda l-partijiet, konsapevoli mill-fatt li l-ftehim kien qiegħed isir bejniethom, u li finalment dak li tiddeċiedi l-Awtorità għall-Ippjanar hu dak li jorbot, użaw il-kelma *'may'*, 'jistgħu' u mhux il-kelma *'shall'*, 'għandhom', għaliex tali garanzija ta' użu ma setgħetx tingħata la dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju u lanqas dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt, u dan fid-dawl tal-fatt li l-permess tal-ippjanar kien għadu ma ħariġx. Il-Qorti tqis li f'dan ir-rigward, id-diċitura użata fil-kuntratt u speċifikament fil-klawsola numru 8 hi waħda ċara biżżejjed, u ma hemmx il-ħtieġa li jkun hemm l-interpretazzjoni tagħha f'dan ir-rigward. It-tieni parti tal-klawsola numru 8, '*the property is situated within an industrial zone and MEPA permit* <u>*as issued*</u> *does not exclude these uses,'* issaħħaħ il-fehma tal-Qorti f'dan ir-rigward. Fil-mument li fih ġiet inserita din il-klawsola fil-ftehim, l-uniku permess li kien hemm kien l-*outline development permit,* li kien jispeċifika li l-fond inkwistjoni seta' jintuża biss

għal skopijiet ta' ħażna, u filwaqt li ma kienx espressament jeskludi użu ieħor, lanqas ma kien qiegħed espressament jinkludih. Li kieku l-attur ried ikun ċert mill-pass li qiegħed jieħu meta ddeċieda li jixtri dawn l-imħażen, missu stenna sakemm ħareġ il-*full development permit,* xi ħaġa li hu ma għamilx u minflok ittenta jorbot idejn il-konvenuti bl-obbligu li jiggarantulu permess ta' użu li ma kienx fil-kontroll tagħhom li jiggarantulu. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ma tħossx li s-soċjetà konvenuta għandha tinżamm responsabbli għal xi ksur ta' xi obbligu kontrattwali kif qiegħed jilmenta l-attur, u għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tiċħad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż tal-kawża a karigu tal-atturi.

Moqrija.