MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2019

Rikors Maħluf Numru 310/2015 LM

Raphael sive Effie Briffa (karta tal-identità numru 443462M)

vs.

Il-Kummissarju tal-Artijiet u b'verbal tal-5 ta' Mejju, 2017 bis-saħħa ta' L.S. 121/2017 assumiet l-atti l-Awtorità tal-Artijiet minflok il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-6 ta' April, 2015 mill-attur **Raphael Briffa** (K.I. 443462M) (minn issa 'l quddiem "l-attur"), u maħluf minnu stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-l-partijiet f'din il-kawża, fis-7 ta' Settembru, 2011 reġgħu għamlu operattiva skrittura privata li ġia kienet iffirmata bejniethom, liema skrittura qed tiġi annessa bħala Dok. A; mill-istess skrittura jirriżulta li dan il-ftehim kien jiġġedded*

awtomatikament kull sitt xhur mis-7 ta' Settembru, 2011. It-tiġdid li kien imiss issa kien jiskadi fis-7 ta' Marzu, 2015;

2. *Dik l-iskrittura privata kienet tinkludi fiha wegħda ta' obbligu li l-konvenut għamel favur l-attur. Dak l-obbligu jgħid hekk: "Il-Kummissarju jipprometti u jobbliga ruħu li jagħti lill-inkwilin id-dritt li jingħata preferenza fil-kirja tal-fond numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, meta ssir sejħa għall-offerti ta' dan il-fond, liema sejħa għandha ssir mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru, 2010 ...";*

3. *Illi l-konvenut naqas li jwettaq dak l-obbligu fiż-żmien mogħti lilu, minkejja li interpellat biex jagħmel dan;*

4. *Illi għalhekk issa l-attur qed jesiġi li jew jiġi mwettaq l-obbligu u tinħareġ sejħa għall-offerti kif indikat fl-iskrittura, jew jitħallas id-danni li sofra minħabba dan in-nuqqas; fil-fatt l-istess skrittura tgħid hekk: "Illum 7 ta' Settembru, 2011 il-partijiet qed jerġgħu jagħmlu operattiva din l-iskrittura u qed iġedduha għal żmien sitt xhur mil-lum – qed jaqblu wkoll li din l-iskrittura għandha tibqa' tiġi mġedda kull sitt xhur awtomatikament. B'dan li f'għeluq kull sitt xhur l-inkwilin ikun jista' jaġixxi biex il-konvenju u l-obbligi tiegħu jiġu attwati jew jaġixxi għad-danni jekk hu hekk jagħżel.";*

5. *Illi din il-vertenza kollha bdiet meta lill-attur itteħdulu żewġ fondi li hu kien qed jokkupa, wieħed taħt it-Teatru l-Imwaqqa' fi Triq ir-Repubblika u l-ieħor fi Pjazza Ħelsien. Il-ħanut City Bazaar ta' taħt it-teatru li minnu kien ibiegħ basktijiet ittieħed biex jiġi żviluppat it-teatru l-ġdid u l-ħanut Travellers (li ukoll kien ibiegħ il-basktijiet) taħt l-arkati fi Pjazza Ħelsien, twaqqa' sabiex isir il-proġett il-ġdid tal-Parlament;*

6. *Illi meta ġara dan, in-negozju tal-attur, li kien jiddependi minn dawn il-ħwienet sofra daqqa ta' ħarta kbira. L-attur ġie kkumpensat biss parzjalment;*

7. *Illi però ż-żewġ partijiet kienu jafu li l-kummerċ tal-attur kien jiddependi ħafna mil-lokalità tal-ħanut u ċioe mill-passing trade. U peress li t-tnejn kienu jafu li l-attur ma kienx ser jaqbad klijenti mill-ħanut fis-sular intermedjarju tal-Arcade, ġie maqbul li l-attur kellu jiġi mogħti wkoll il-ħanut numru 39 fi Triq l-Ordinanza, il-Belt li għalhekk kien jiġi biss xi 100 metru bogħod mill-ħanut oriġinali li kellu taħt it-Teatru, u dan biex b'xi mod jiġi mnaqqas it-telf li kien sofra;*

8. *Illi l-konvenut ukoll kien qed jagħraf id-danni li kien ser u li kien qed fil-fatt isofri l-attur, u għalhekk anke fl-iskrittura ġie indikat li jekk l-attur għal xi raġuni ma jingħatax ħanut ieħor, allura hu kellu d-dritt li jitlob id-danni, fost dawk id-drittijiet favur l-attur li jirriżulta mill-ftehim ċitat;*

9. *Illi ta' min jgħid li l-attur kellu żewġt iħwienet fil-viċinanzi ta' xulxin għaliex meta snin ilu kien beda jingħad kliem li s-sit tat-teatru l-antik kien ser jerġa' jinbena, hu mill-ewwel ħa l-pass li minkejja li kien għad għandu l-ħanut City Bazaar taħt it-Teatru, hu kien xtara l-kumpannija li kienet tiġġestixxi u li kellha l-kirja tal-ħanut Guys and Dolls (tal-ħwejjeġ), li kien fil-Pjazza. Din il-kumpannija bil-kirja tagħha (li kienet l-aktar ħaġa importanti) inxtrat bi spiża konsiderevoli. Il-ħanut infetaħ bħala wieħed tal-basktijiet bħall-ieħor u ssemma' Travellers;*

10. *Illi l-attur kien maħsud meta f'daqqa waħda ż-żewġ ħwienet itteħdulu – u ċioe tteħidlu wkoll dak il-ħanut li xtara biex bih jipprova jsalva n-negozju li dejjem kien ġestit mill-familja minn City Bazaar, sa mis-sena 1948;*

11. *Illi minħabba f'dan kollu l-attur sofra danni kbar ħafna. L-attur ma qagħadx b'idu fuq żaqqu – hu ħa ħanut ieħor fi Triq Merkanti – però anke hemm il-bejgħ ma kienx tajjeb daqs dak li kien isir mill-ħanut City Bazaar. Fil-fatt dan il-ħanut kellu jingħalaq minħabba telf ulterjuri li kompla jakkumula. Hekk hu ċar x'daqqa ta' ħarta kienet għall-kummerċ tal-attur it-telfien taż-żewġt iħwienet f'daqqa;*

12. *Illi l-attur jista' jipprova l-qliegħ li sar mill-ħanut City Bazaar fl-aħħar ħames snin sħaħ tal-operat tiegħu; jista' juri wkoll il-qliegħ li sar mill-ħanut Travellers ta' taħt l-arkati fi Pjazza Ħelsien fl-aħħar ħames snin tal-operat tiegħu; l-attur jista' juri l-qliegħ li sar mill-ħanut ġdid li ngħata u li qiegħed fis-sular intermedjarju fl-arcade ta' quddiem il-Parlament il-ġdid. Ta' min jgħid li f'dan is-sular intermedjarju f'dan l-arcade ma jitla' ħadd u dan minkejja l-wegħda tal-Gvern li dan il-kumpless ta' ħwienet kien ser jiġi riabilitat anke b'escalator u bit-tneħħija tal-bini fin-nofs – ċioe t-tneħħija ta' Burger King;*

13. *Illi d-diskussjonijiet kollha dwar dan kollu jistgħu jiġu konfermati minn Albert Mamo (ġia Kummissarju tal-Artijiet), Dr. Jason Azzopardi (ġia Segretarju Parlamentari inkarigat u wara Ministru inkarigat) u minn Lino Mintoff li kien l-assistent ta' Dr. Azzopardi;*

14. *Illi l-esponent eventwalment jista' jippreżenta prospett sħiħ ta' danni sofferti mill-attur;*

15. *Illi l-attur bagħat ittra uffiċjali datata 23 ta' Ottubru, 2014 lill-konvenut sabiex dan iwettaq l-obbligi tiegħu skont l-iskrittura – ittra uffiċjali annessa u mmarkata Dok. B. Il-konvenut baqa' inadempjenti, u lanqas irrisponda għal din l-ittra uffiċjali, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

16. *Fiċ-ċirkostanzi tal-każ qed jiġi suġġerit/sottomess bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti għandha l-ewwel tiddeċiedi l-ewwel żewġ talbiet ta' hawn taħt, u tiddeċiedi*

t-talbiet l-oħra biss jekk l-attur ma jwettaqx, fiż-żmien mogħti minn din l-Onorabbli Qorti, dak ordnat minnha a bażi tal-ewwel żewġ talbiet;

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Prevja kull dikjarazzjoni li tkun neċessarja, tiddikjara li l-konvenut sa issa għadu ma wettaqx l-obbligi tiegħu, kif fuq imfisser, naxxenti mill-iskrittura ppreżentata u markata bħala Dokument A, u li l-konvenut hu obbligat li jwettaq dawn l-obbligi;*

2. *Prevja kull dikjarazzjoni neċessarja, tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, iwettaq l-obbligu tiegħu li joħroġ sejħa għall-offerti u jagħti lir-rikorrent id-dritt li jingħata l-preferenza fil-kirja tal-fond numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, kif stabbilit fl-iskrittura Dokument A, liema sejħa għall-offerti għandha ssir fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, u b'dawk it-termini u kundizzjonijiet l-oħra li jemerġu mill-ftehim esebit;*

3. *Fin-nuqqas li jagħmel dak ordnat skont l-ewwel żewġ talbiet, tiddikjara li bl-aġir u bin-nuqqas tiegħu, il-konvenut ikkawża danni lill-attur;*

4. *Tillikwida d-danni sofferti mill-attur okkorrendo bil-ħatra ta' Periti nominandi;*

5. *Tordna u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur dawk id-danni kollha hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 23 ta' Ottubru, 2014, kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni.

U bl-interessi.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Kummissarju tal-Artijiet**[1] (minn issa 'l quddiem magħrufa bħala "l-awtorità konvenuta"), li ġiet ippreżentata fl-20 ta' April, 2015 u maħlufa minn Peter Mamo (K.I. 229556M), fil-kapaċità tiegħu ta' Kummissarju tal-Artijiet, li biha eċċepixxa:

[1] B'verbal tal-5 ta' Mejju, 2017 bis-saħħa ta' Leġislazzjoni Sussidjarja 121/2017, l-Awtorità tal-Artijiet assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk l-istess għandhom jiġu miċħuda u dan għas-segwenti raġunijiet li ser jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Fatti:

Illi r-rikorrent kellu l-pussess ta' żewġt iħwienet – wieħed taħt is-sit tat-Teatru l-Antik, u l-ieħor fi Pjazza Ħelsien il-Belt Valletta, liema żewġt iħwienet hu ħtieġlu jivvaka minnhom minħabba l-Proġett ta' Bieb il-Belt, li fisser li s-sidien tal-ħwienet kollha fiż-żewġ siti imsemmija kellhom jiġu żgumbrati u dan fiż-żmien ta' qabel inbeda x-xogħol fuq Bieb il-Belt u l-bini tal-Parlament il-ġdid. Wieħed jifhem li qabel ma sar tali żgumbrament minn dan is-sit, kien hemm numru ta' laqgħat mas-sidien tal-ħwienet f'dawn iż-żewġ siti sabiex jiġi esplorat b'liema mod l-aktar li jista' jittaffa kwalunkwe impatt negattiv li kienu ser isofru s-sidien tal-ħwienet fl-inħawi. Il-Gvern, tramite l-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak in-nhar, offra lis-sidien tal-ħwienet waħda minn żewġ għażliet – jew kumpens finanzjarju li kien jammonta għal eluf kbar ta' Euro, jew inkella sit alternattiv minn fejn jiġġestixxu n-negozju tagħhom. Jidher li fil-każ in kwistjoni lir-rikorrent sarulu tliet offerti – fejn mhux biss ħa l-kumpens finanzjarju li laħħaq l-eluf ta' Euro, iżda wkoll ta' sit alternattiv fil-kumpless ta' ħwienet faċċata tal-bini tal-Parlament il-ġdid, kif ukoll offerta ta' kirja alternattiva wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti li fiha r-rikorrent kien ingħata d-dritt tal-ewwel preferenza. Dan bis-saħħa tal-ftehim li kien intlaħaq mal-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak in-nhar (ippreżentat bħala Dok. A mal-lista ta' dokumenti li ressaq ir-rikorrent), fejn ir-rikorrent kien imwiegħed li ser tinħareġ sejħa għall-offerti fuq is-sit li jinsab fin-numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, f'liema sejħa għall-offerti hu kien ser ikollu d-dritt tal-ewwel preferenza.

Illi l-fond li interessa ruħu fih ir-rikorrent fil-preżent jinsab mikri u ġestit minn terzi li għandhom in-negozju tagħhom fil-ħanut imsemmi – ta' min jgħid li dan il-ħanut ilu ġestit mill-istess persuni għal numru ta' snin.

Illi kif stqarr ir-rikorrent stess, hu diġà ngħata kumpens finanzjarju li kien jammonta għal eluf kbar ta' Euro, kif ukoll sit alternattiv minn fejn jiġġestixxi n-negozju tiegħu. L-ebda wieħed mill-persuni li ntalbu jivvakaw mill-ħwienet li kellhom b'rabta mal-Proġett ta' Bieb il-Belt ma ngħata wkoll it-tielet pilastru bħala kumpens – offerta ta' ħruġ ta' sejħa għall-offerti fuq ħanut ieħor li fuqu jingħataw ukoll id-dritt tal-ewwel preferenza.

Eċċezzjonijiet:

1. *Illi hekk illustrati l-fatti li wasslu għall-kawża odjerna, l-intimat jirrileva illi l-iskrittura li qiegħda ssir referenza għaliha mill-attur kellha tiġi infurzata sal-31*

ta' Diċembru, 2010. Il-jedd li kellu r-rikorrent sabiex jinforza tali azzjoni, skada f'dik id-data. Hekk kif skada dak it-terminu, ir-rikorrent tilef il-jedd ta' azzjoni li kellu stante li l-ftehim li qiegħed jirreferi għalih ma baqax infurzabbli wara dik id-data;

2. *Illi l-effetti tal-iskrittura privata qatt ma ġġeddu qabel l-iskadenza tal-31 ta' Diċembru 2010, u għaldaqstant l-effetti tal-iskrittura privata intilfu hekk kif skadiet dik id-data;*

3. *Illi f'dan ir-rigward ukoll l-intimat Kummissarju tal-Artijiet jirrileva illi t-tiġdid tal-iskrittura privata li sar m'għandu l-ebda effett stante li ma jista' jkun hemm l-ebda tiġdid ta' xi ħaġa li l-effett tagħha jkun skada mad-dekors taż-żmien li għalih kienet valida. Sabiex il-ftehim li qiegħed jittanta jinforza r-rikorrent ikollu validità, kellu jintlaħaq ftehim ġdid mal-Kummissarju tal-Artijiet, u mhux ikun hemm tiġdid ta' xi ħaġa li kienet nulla u mingħajr effett stante li għadda l-perijodu tal-validità tagħha. Hu fl-ambitu ta' dan li t-tiġdid tal-iskrittura privata huwa mingħajr effett;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-predett, wieħed ma jistax ma jinnutax li ma jistax ikollok ftehim privat li jgħid li ftehim partikolari għandu jibqa' jiġġedded b'mod awtomatiku kull sitt xhur għal dejjem. M'hawn l-ebda ftehim bħal dan li jibqa' validu għall-eternità;*

5. *Illi l-parti tal-iskrittura privata li tirreferi għall-konvenju bejn il-partijiet (fil-parti miktuba bl-idejn) ma tirreferi għall-ebda proprjetà partikolari bi prezz partikolari u għaldaqstant f'dan ir-rigward, ir-rikorrent ma jistax jargumenta li għandu xi tip ta' konvenju validu fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet;*

6. *Illi r-rikorrent jirreferi għal 'konvenju' li sar bejn il-partijiet – bir-rispett kollu, jekk meta qiegħed jirreferi għal konvenju, dan qiegħed jirreferi għall-kirja tal-fond 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, it-terminu wżat huwa għal kollox żbaljat, stante li ma jistax ikollok konvenju għall-kiri ta' proprjetà immobbli, iżda biss għall-bejgħ tagħha (Artikoli 1357 u 1360 tal-Kodiċi Ċivili), u l-kunċett ta' konvenju għall-kiri hu għal kollox aljen għas-sistema legali tagħna, għaldaqstant il-pretensjoni tal-attur li hu qiegħed isejjes fuq il-fatt li hemm konvenju bejn il-partijiet hi għal kollox infondata u inveritiera, stane li ma jistax ikun hemm konvenju għall-kiri ta' xi ħaġa;*

7. *Illi in segwitu għal dan ukoll, il-Kummissarju tal-Artijiet ma daħal fl-ebda konvenju mar-rikorrent għall-kiri tal-fond imsemmi, iżda l-obbligu li daħal għalih kien biss li jagħtih id-dritt tal-ewwel preferenza f'każ li tinħareġ sejħa għall-offerti fuq il-fond imsemmi;*

8. *Illi li kieku l-argument tar-rikorrent li kien hemm konvenju bejn il-partijiet kien ireġi, allura kien hemm l-obbligu li tali konvenju jiġi rreġistrat, u dan taħt piena ta' nullità, hekk kif jistabbilixxi d-dispost tal-Artikolu 3(6) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi s-sejħa għall-offerti fuq il-fond 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, għadha ma ħarġitx mill-Kummissarju tal-Artijiet għar-raġuni li dan il-fond għadu qiegħed jiġi ġestit u operat b'mod regolari mill-inkwilin rikonoxxut mid-Dipartiment tal-Artijiet. Hu assolutament inaċċettabbli li l-Kummissarju tal-Artijiet jintalab jittermina l-kirja ta' xi ħadd li dejjem osserva l-obbligi kontrattwali tiegħu qua inkwilin sabiex jintlaqgħu l-pretensjonijiet tar-rikorrent li qiegħed iressaq il-kawża tiegħu proprju f'dan il-mument minħabba li Triq l-Ordinanza dan l-aħħar sfat triq ta' ċerta importanza fil-Belt Valletta, u huwa fatt magħruf li ġiet triq tajba ħafna għall-kummerċ minħabba l-attività li hemm għaddejja fl-inħawi;*

10. *Illi fi kwalunkwe każ id-danni mitluba mir-rikorrent huma biss spekulattivi u huma inċerti stante li hu m'għandu l-ebda garanzija li kien ser jirbaħ id-dritt tal-inkwilinat hu fi kwalunkwe sejħa għall-offerti li tinħareġ. Sejħiet għall-offerti li jinħarġu mid-Dipartiment tal-Artijiet (bħal ma jiġri f'sejħiet għall-offerti li jinħarġu minn dipartimenti tal-Gvern oħra) ma jġorrux iċ-ċertezza jew xi tip ta' garanzija li kwalsiasi offerent, anki dak li jitfa' l-aktar offerta vantaġġjuża, ser jirbaħ hu l-jedd li jkun ser jingħata bis-saħħa tal-offerta. Il-Kummissarju tal-Artijiet iżomm ferm id-dritt li jirrifjuta kwalunkwe offerta, anki l-aktar waħda vantaġġuża;*

11. *Illi fi kwalunkwe każ, hawnhekk qegħdin fl-istadju ta' danni prekontrattwali ladarba qegħdin nitkellmu dwar kuntratt ta' kiri li għadu ma sarx, u għaldaqstant kwalsiasi likwidazzjoni ta' danni trid tkun marbuta ma' sejbien ta' ħtija ta' għemil doluż. Fix-xenarju ta' danni prekontrattwali, id-danni li jintalbu jridu jkunu danni attwali u mhux danni konsistenti f'telf ta' qligħ.*

12. *Salvi eċċezzjonijiet oħra.*

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 tat-8 ta’ Frar, 2019 fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta’ sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kawża odjerna ġiet ippreżentata mill-attur wara li dan kien ġie żgumbrat mid-Dipartiment, illum Awtorità, tal-Artijiet minn żewġt iħwienet li huwa kien jopera, wieħed fi Pjazza Ħelsien, u l-ieħor taħt is-sit tat-Teatru Rjal, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta u dan wara deċiżjoni amministrattiva li kienet ittieħdet fl-2009, li l-ħwienet kollha li kien hemm taħt il-loġoġ fi Pjazza Ħelsien u taħt is-sit tat-Teatru Rjal kellhom jitneħħew sabiex jinbeda l-proġett ta’ riġenerazzjoni ta’ Bieb il-Belt, u l-bini tal-Parlament il-ġdid. Il-ħwienet inkwistjoni kienu mikrija mid-Dipartiment, illum Awtorità, tal-Artijiet, u l-operaturi tagħhom kienu ilhom jafu bil-pjanijiet tal-Gvern li ma jġeddidx il-kirjiet ta’ dawn il-ħwienet għal numru konsiderevoli ta’ snin. Fir-Rikors Maħluf l-attur irrefera għal skrittura li hu ffirma mal-Kummissarju tal-Artijiet, li bis-saħħa tagħha l-partijiet ftiehmu li l-attur kellu jingħata d-dritt tal-ewwel preferenza f’każ li l-Kummissarju tal-Artijiet joħroġ sejħa għall-offerti għall-kiri tal-fond 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, liema ħanut jinsab viċin ħafna tas-sit tat-Teatru Rjal. Dan il-ftehim jidher li ġie ffirmat wara li l-attur u l-familja tiegħu kienu diġà aċċettaw kumpens ta’ mitejn elf Euro (€200,000)

għat-teħid tal-ħanut bin-numru 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, u wara li aċċettaw ħanut alternattiv minflok il-ħanut bin-numru 5, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema ħanut iżda kien imwarrab u ftit li xejn jgħaddu nies minn ħdejh, u għalhekk ma setax jitqies bħala ħanut alternattiv għal dak li ttieħed mingħand l-attur minħabba li l-ħanut fejn jinsab bl-eba mod ma kien paragonabbli mas-sit ta' taħt it-Teatru Rjal. Kien f'dan l-isfond li ġie ffirmat il-ftehim tas-7 ta' Settembru, 2011 bejn il-partijiet, li bis-saħħa tiegħu ġiet reża operattiva skrittura oħra bla data li l-partijiet kienu ffirmaw bejniethom, fejn il-Kummissarju tal-Artijiet kien obbliga ruħu li joħroġ is-sejħa għall-offerti għall-kiri tal-fond fi Triq l-Ordinanza, sa mhux aktar tard mil-31 ta' Diċembru, 2010. Din is-sejħa għall-offerti baqgħet ma ħarġitx, u kien għalhekk li l-attur fetaħ il-proċeduri odjerni, fejn qiegħed jitlob lill-Qorti (i) tiddikjara li l-konvenut għadu sa issa ma wettaqx l-obbligi tiegħu li joħroġ sejħa għall-offerti għall-kiri tal-fond 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, f'liema sejħa għall-offerti l-attur għandu jingħata d-dritt tal-ewwel preferenza; (ii) tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jwettaq l-obbligu tiegħu; u (iii) fin-nuqqas, tiddikjara li dan in-nuqqas tal-konvenut ikkawża danni lill-attur, b'talba għal-likwidazzjoni tad-danni u kundanna għall-ħlas tal-istess.

Min-naħa tiegħu l-konvenut wieġeb li t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, partikolarment minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari li fihom l-attur intalab jiżgombra mill-ħwienet li kien jopera. Ġie eċċepit li minkejja li l-konvenut ma kellu ebda obbligu legali li jagħmel xi ħlas jew li joffri xi forma ta' kumpens wara li l-operaturi tal-ħwienet ġew żgumbrati sabiex seta' jinbeda proġett nazzjonali, dak iż-żmien inħasset il-ħtieġa li l-operaturi tal-ħwienet jingħataw l-għażla li jew jingħataw kumpens finanzjarju, inkella jingħataw sit

alternattiv minn fejn setgħu jiġġestixxu n-negozju tagħhom. L-attur aċċetta li jieħu kumpens finanzjarju għat-teħid mill-pussess tiegħu tal-ħanut fi Pjazza Ħelsien, filwaqt li aċċetta ħanut alternattiv fis-City Gate Shopping Arcade minflok il-ħanut li kellu taħt is-sit taħt fejn kien it-Teatru Rjal. L-attur ġie offrut ukoll, bħala kumpens għat-telf tal-*passing trade,* minħabba li l-ħanut li ġie offrut fis-City Gate Shopping Arcade jinsab fis-sular ta' fuq, u għalhekk f'żona li ftit hi ffrekwentata min-nies, id-dritt tal-ewwel preferenza f'każ li l-konvenut joħroġ sejħa għall-offerti għall-kiri ta' ħanut partikolari fi Triq l-Ordinanza, li l-konvenut kellu informazzjoni li kien qiegħed jinżamm magħluq, iżda li kien mikri lil terzi li regolarment kienu qegħdin iħallsu l-kera fuqu.

Il-konvenut eċċepixxa wkoll li l-iskrittura li jagħmel riferiment għaliha l-attur, kellha tiġi infurzata sal-31 ta' Diċembru, 2010, u ladarba ma ġietx infurzata sa dakinhar, l-attur tilef il-jedd li jinforza l-azzjoni tiegħu. Konsegwenza ta' dan, ladarba dakinhar li ġġeddet l-iskrittura kienet diġà tilfet il-validità tagħha, it-tiġdid tal-ftehim bejn il-partijiet m'għandu l-ebda effetti legali. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li l-użu tal-kelma 'konvenju' fil-ftehim bejn il-partijiet mhux korrett peress li l-ftehim bejn il-partijiet ma kien jirreferi għall-ebda proprjetà jew prezz determinat, u mhux konċepit fis-sistema legali tagħha, li jiġi ffirmat konvenju għall-kiri ta' proprjetà. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li ma jkunx qiegħed jimxi b'mod legalment korrett jekk kellu jittermina l-kirja tal-fond 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, minħabba li dan il-fond kien għadu qiegħed jiġi ġestit u l-kera fuqu titħallas regolarment mill-inkwilin magħruf mill-konvenut. Ġie eċċepit ukoll li d-danni pretiżi mill-attur huma spekulattivi, u sa fejn l-attur qiegħed jitlob il-likwidazzjoni ta' danni prekontrattwali, irid ikun hemm sejbien ta' ħtija mill-Qorti ta' għemil doluż da parti tal-konvenut.

Provi u riżultanzi

L-attur ippreżenta kopja ta' ftehim mhux datat, iffirmat minnu fil-kapaċità tiegħu ta' inkwilin, u minn Albert Mamo, li fiż-żmien li fih ġie ffirmat dan il-ftehim kien Kummissarju tal-Artijiet[2], liema ftehim kien jobbliga lill-attur jivvaka mill-ħanut bin-numru 5, Teatru Rjal, Triq ir-Repubblika, Valletta sa mhux aktar tard mid-29 ta' Marzu, 2010, filwaqt li l-Kummissarju tal-Artijiet dak iż-żmien obbliga ruħu li jagħti lill-attur qua inkwilin il-ħanut bin-numru 5, fil-pjan intermedju tal-Kumpless *City Gate* b'titolu ta' kera, u bil-kera annwali ta' €15,050, għal perijodu ta' tmintax-il sena, u b'xi tnaqqis fir-rata ta' kera li kellha titħallas mill-attur għall-ewwel ftit snin tal-kirja. Ġie maqbul ukoll, bejn il-partijiet, li l-Kummissarju tal-Artijiet kellu jagħti lill-inkwilin id-dritt tal-ewwel preferenza fil-kirja tal-fond numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, meta ssir sejħa għall-offerti ta' dan il-fond, liema sejħa kellha ssir sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru, 2010. Il-partijiet qablu wkoll li din l-iskrittura kellha tiġġedded sal-aħħar ta' Ġunju 2011. Jirriżulta minn dak li tniżżel bil-miktub fuq din l-iskrittura, li din reġgħet saret operattiva mill-ġdid permezz ta' ftehim tas-7 ta' Settembru, 2011, fejn intqal hekk:

> "Il-partijiet qed jerġgħu jagħmlu operattiva din l-iskrittura u qed iġedduha għal żmien sitt xhur mil-lum – qed jaqblu wkoll li din l-iskrittura għandha tibqa' tiġi imġedda kull sitt xhur awtomatikament. B'dan li f'għeluq kull sitt xhur l-inkwilin ikun jista' jaġixxi biex il-konvenju u l-obbligi tiegħu jiġu attwati jew jaġixxi għad-danni jekk dan hekk jogħġbu."

L-attur ippreżenta wkoll kopja ta' ittra uffiċjali bid-data tat-23 ta' Ottubru, 2014 li l-attur bagħat lill-konvenut, fejn sar riferiment għall-klawsola li

[2] *A fol.* 5 tal-proċess.

permezz tagħha l-Kummissarju tal-Artijiet obbliga ruħu li joħroġ sejħa għall-offerti tal-kirja tal-fond 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, bl-intiża li l-attur ikollu d-dritt tal-ewwel preferenza fuq l-istess sejħa għall-offerti. Permezz ta' din l-ittra uffiċjali, l-attur interpella lill-konvenut iwettaq l-obbligu tiegħu li joħroġ tali sejħa għall-offerti, jew inkella li joffri alternattiva li tkun aċċettabbli għall-attur.

L-attur fl-*affidavit* tiegħu qal[3] li hu l-*managing director* ta' Travellers (Malta) Limited, u ilu jmexxi din il-kumpannija mis-sena 1985. L-attur spjega kif in-negozju kien inbeda minn missieru Saviour fl-1948, li kien jopera l-ħanut bin-numru 5, Republic Street, taħt it-teatru l-imwaqqa' bl-isem 'City Bazaar', u dak iż-żmien dan il-ħanut kien l-uniku wieħed li kien jispeċjalizza fil-bejgħ ta' bagalji u basktijiet. Qal li l-ħanut kellu *area* ta' 46.9 metri kwadri, filwaqt li kellu wkoll kantina li kienet tintuża bħala *storage* ta' 57.3 metru kwadru. Ix-xhud qal li fis-sena 1998, il-familja tiegħu kienet investiet bix-xiri tal-ishma tal-kumpannija Guys and Dolls Limited, sabiex b'hekk akkwistat ukoll il-kirja tal-ħanut bin-numru 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, u dan bl-iskop li b'dan l-investiment il-familja Briffa tibqa' tiggarantixxi l-preżenza tagħha fl-inħawi, minħabba li dak iż-żmien kien diġà beda jingħad li s-sit tat-Teatru Rjal kien ser jiġi riġenerat, fost l-oħrajn bit-tneħħija tal-ħwienet li kien hemm fis-sit. L-attur spjega li l-ħsieb tal-familja tiegħu kien li jekk għal xi raġuni dawn jitilfu l-kirja tal-ħanut li kellhom taħt it-Teatru, dawn xorta waħda jkollhom ħanut ieħor fil-viċinanzi. L-attur żied jgħid li l-familja tiegħu kompliet tkabbar in-negozju tagħha billi żiedet in-numru ta' ħwienet kif ukoll l-imħażen għall-prodotti li bdiet timporta, u żiedet ukoll in-numru ta' impjegati. L-attur qal li n-negozju

[3] *A fol.* 19 tal-proċess.

kiber b'dan il-mod u kellhom klijentela tajba minħabba l-fatt li l-ħwienet tagħhom kienu f'waħda mill-aktar toroq importanti għan-negozju hawn Malta. L-attur kompla jgħid li fit-30 ta' Ġunju, 2009 hu kien ġie mgħarraf li kemm-il kirja tal-ħanut fis-sit 5, Triq Repubblika, il-Belt Valletta, kif ukoll il-kirja tal-ħanut fis-sit 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, kienu ser jiġu tterminati wara l-31 ta' Diċembru, 2009, għalkemm din id-data sussegwentement ġiet imġedda għal April tal-2010. Żied jgħid li hu kien ġie mgħarraf mill-awtoritajiet governattivi li l-kumpens li kien qiegħed joffri l-Gvern kien jikkonsisti f'kumpens monetarju ta' €200,000 għall-ħanut numru 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, u kirja alternattiva ta' ħanut fis-sular intermedju tal-*Arcade* li hemm quddiem il-Parlament il-ġdid, minflok il-ħanut numru 5, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. L-attur qal li madanakollu dawn l-offerti ta' kumpens li sarulu ma kinux adegwati għall-impatt finanzjarju u kummerċjali li sofra bit-telf taż-żewġt iħwienet f'daqqa, u għalhekk kien laħaq ftehim li l-konvenut kellu jikkonċedilu d-dritt tal-ewwel preferenza għall-kirja ta' ħanut ieħor fil-viċinanzi, u s-sejħa għall-offerti fir-rigward ta' dan il-ħanut kellha toħroġ sal-31 ta' Diċembru, 2010. Żied jgħid li minkejja li beda għaddej iż-żmien, din is-sejħa għall-offerti baqgħet ma ħarġitx, b'detriment għan-negozju tiegħu. Qal ukoll li mingħajr telf ta' żmien, hu rranġa l-ħanut offrut lilu fl-*Arcade* ta' quddiem il-Parlament il-ġdid, sabiex ikun jista' jibda jopera minnu. Qal li l-awtoritajiet governattivi kienu infurmawh li l-*Arcade* ta' quddiem is-sit tal-Parlament il-ġdid kien ser jiġi riġenerat, iżda din il-wegħda baqgħet qatt ma ġiet imwettqa, tant hu hekk hu spiċċa jopera l-uniku ħanut li kien miftuħ f'dak is-sular fil-kumpless inkwistjoni. Kompla jgħid li f'dik il-parti tal-*Arcade* ma jmur kważi ħadd, u għalhekk kellu jfittex sit ieħor fil-Belt Valletta sabiex ipatti għat-telf ta' negozju li kien qiegħed isofri mill-*Arcade*. L-attur kompla jgħid li kera ħanut fi

Triq il-Merkanti f'Awwissu tal-2010, iżda dan il-ħanut bl-ebda mod ma patta għat-telf li kellu fin-negozju sa dakinhar, u għalhekk f'Mejju tal-2014, hu rritorna ċ-ċwievet ta' dan il-ħanut lis-sid. Żied jgħid li tul is-sena 2011, huwa kellu diversi laqgħat ma' uffiċjali governattivi, sabiex tiġi esplorata l-possibilità li jingħata ħanut alternattiv viċin kemm jista' jkun dawk li ttieħdulu, iżda l-ħwienet li ġie offrut ma kinux adegwati għall-ħtiġijiet tiegħu, filwaqt li ħanut ieħor li kien ġie offrut f'Tas-Sliema kien viċin ħafna ta' ħanut ieħor mikri lilu dak iż-żmien, u għalhekk ma kienx adegwat. L-attur qal li fl-2013 issemmiet il-possibilità li l-ispazju ta' taħt it-Teatru Irjal jerġa' jinfetaħ għal skopijiet kummerċjali, tant hu hekk f'Lulju tal-2014 ħarġet sejħa għall-offerti għal *management agreement* dwar il-Pjazza Teatru Rjal. Żied jgħid li t-talba tiegħu sabiex jingħata dritt ta' preferenza fil-kirja ta' ħanut ieħor ma ġietx aċċettata mill-konvenut, u kien għalhekk li nfetħu dawn il-proċeduri. Ix-xhud kompla jgħid li kienet l-idea tal-awtoritajiet governattivi li apparti l-kumpens monetarju u l-ħanut bħala sit alternattiv, hu jingħata wkoll id-dritt tal-ewwel preferenza f'sejħa għall-offerti għall-kiri ta' sit ieħor fil-Belt Valletta. Qal li hu ma riedx ifixkel il-pjanijiet tal-Amministrazzjoni, iżda ried biss jissalvagwardja l-pożizzjoni tiegħu, u kien għalhekk li rriserva d-dritt li f'każ li s-sejħa għall-offerti ma toħroġx, hu jkun jista' jipproċedi b'kawża għad-danni. L-attur ikkonkluda billi qal li s-sitwazzjoni li sab ruħu fiha wasslitu għal telf ta' profitti konsiderevoli tul is-snin.

Fl-*affidavit* tiegħu ħu l-attur **Tonio Briffa** qal[4] li hu kien jgħin fin-negozju tal-familja, u l-ħsieb li minbarra l-kumpens monetarju ta' €200,000 u l-ħanut f'City Gate Shopping Complex, l-atturi jingħataw ukoll id-dritt ta' preferenza fil-kirja ta' ħanut fi Triq l-Ordinanza, kienet l-unika tama tal-atturi biex isalvaw il-

[4] *A fol.* 34 tal-proċess.

klijentela u n-negozju tagħhom. Ix-xhud qal li l-ħsieb tagħhom kien li huma jirranġaw din il-kwistjoni mal-awtoritajiet governattivi barra l-Qorti. Ix-xhud qal li meta wieħed janalizza ċ-ċifri tal-bejgħ tan-negozju 'Travellers', wieħed jinnota li bejn is-sena 2008 u 2012 kien hemm tnaqqis drastiku fil-bejgħ, li saħansitra jammonta għal nuqqas ta' 33% ta' dak li kien jiġi ġġenerat qabel u dan b'kuntrast mal-fatt li tul is-snin kollha li ilu jopera dan in-negozju dejjem kiber. Ix-xhud qal li l-familja tiegħu ġiet ingannata għax wara li ngħataw l-impressjoni li l-ħanut bin-numru 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, kien ser ikun disponibbli u ser jitpoġġa għall-kera, dan baqa' ma mmaterjalizzax.

L-attur ippreżenta wkoll kopja ta' ittra bid-data tat-30 ta' Ġunju, 2009 mibgħuta lilu mill-Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tagħha hu ġie infurmat li l-kirja fir-rigward tal-ħanut numru 5, Triq ir-Repubblika, Valletta, ma kinitx ser tiġi mġedda wara l-31 ta' Diċembru, 2009.[5]

Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' ittra mibgħuta mill-attur lil Dr Jason Azzopardi Segretarju Parlamentari għall-Artijiet bid-data tat-2 ta' Ottubru, 2009, fejn esprima t-tħassib tiegħu dwar il-mod kif kien ser jiġi affettwat in-negozju tiegħu bl-iżvilupp propost mill-Gvern[6], flimkien ma' kopja ta' ittra oħra mibgħuta lill-istess Segretarju Parlamentari fis-27 ta' Frar, 2010.[7]

Ġiet esebita wkoll kopja ta' Ordni ta' Żgumbrament maħruġa fit-18 ta' Marzu, 2010 mill-Kummissarju tal-Artijiet, fejn l-attur ingħata sas-26 ta' Marzu, 2010 sabiex jiżgombra mill-ħwienet tiegħu.[8] L-attur ippreżenta wkoll għadd ta'

---

[5] *A fol.* 38 tal-proċess.
[6] *A fol.* 39 tal-proċess.
[7] *A fol.* 44 tal-proċess.
[8] *A fol.* 47 tal-proċess.

emails li ntbagħtu mill-aħwa Briffa lis-Segretarjat Parlamentari tal-Artijiet dwar it-tħassib tagħhom rigward il-proposti tal-Gvern u dwar dak li ġie offrut lilhom bħala alternattiva mill-awtoritajiet governattivi.[9]

Fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru, 2017 xehed l-**Onor. Dr Jason Azzopardi**[10], li qal li f'Marzu tal-2008 huwa kien sar Segretarju Parlamentari responsabbli mill-Artijiet, filwaqt li f'Jannar tal-2012 hu kien sar Ministru. Ix-xhud qal li fiż-żmien meta kien Segretarju Parlamentari, il-Kabinett kien ħa d-deċiżjoni li jsir il-proġett ta' Bieb il-Belt, u għalhekk kien hemm il-ħtieġa li l-ħwienet kollha fl-inħawi jiġu rilokati. Qal li b'kollox kien hemm madwar 28 ħanut mikrija mid-Dipartiment tal-Artijiet li ġew milquta b'din id-deċiżjoni, u l-kirjiet kollha kienu kirjiet li jiġu mġedda kull sitt xhur. Qal li d-Dipartiment tal-Artijiet kien invoka d-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili li tagħti poter lill-Gvern jittermina kirja minħabba proġett kapitali. Ix-xhud qal li hu personalment iltaqa' mal-inkwilini kollha li ġew affettwati, u l-ħsieb tal-Gvern dak iż-żmien kien li r-rilokazzjoni tal-ħwienet issir mingħajr problemi, anki minħabba li kieku kien hemm persuna waħda li għamlet mandat ta' inibizzjoni dak iż-żmien, il-Gvern kien jaqa' lura fil-miri tiegħu u fit-*time-frames* li kellu. Qal li s-sidien tal-ħwienet ġew offruti kumpens finanzjarju ta' madwar €200,000 jew inkella sit alternattiv minn fejn setgħu joperaw, u qal li din l-alternattiva offruta ġiet adottata bħala prassi, mhux għax il-Gvern kellu xi obbligu legali li joffriha. Qal li l-maġġoranza tas-sidien tal-ħwienet għażlu li jieħdu l-kumpens finanzjarju offrut, filwaqt li kien hemm numru minnhom li aċċettaw ħanut alternattiv biex jirrilokaw fih. Ix-xhud ikkonferma li l-atturi ħadu kumpens finanzjarju fir-rigward ta' wieħed mill-ħwienet li ġew żgumbrati minnu, u ġew offruti ħanut

[9] *A fol.* 48 tal-proċess.
[10] *A fol.* 67 tal-proċess.

alternattiv minflok il-ħanut l-ieħor li tteħdilhom, u kkonferma li lilu waslulu diversi lmenti minħabba li l-ħanut il-ġdid offrut ma kienx f'post daqshekk prominenti u għalhekk l-attur tilef ħafna mill-*passing trade* li kien igawdi qabel. Ix-xhud qal li l-ħsieb dak iż-żmien kien li l-kumpless ta' ħwienet ta' quddiem il-Parlament il-ġdid jiġu riġenerati, tant li kien hemm diskussjonijiet mal-konċessjonarji tas-sit li jintuża minn Burger King sabiex il-konċessjoni enfitewtika li kienu jgawdu tispiċċa qabel iż-żmien u dan bil-ħsieb li ż-żona tiġi riġenerata. Kompla jgħid li meta waslulu l-ilmenti li bdew iwasslu l-familja Briffa, hu xtaq li l-ilmenti tagħhom jiġu indirizzati, u meta ġie infurmat li kien hemm ħanut partikolari fi Triq l-Ordinanza li kien qiegħed jinżamm magħluq, u li l-inkwilin tiegħu kien ma jiflaħx, hu kien awtorizza li jsiru laqgħat mal-attur bil-ħsieb li f'każ li dak il-ħanut jiġi vvakat, id-Dipartiment tal-Artijiet ikun jista' joffrih lill-attur bħala kumpens. Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud ikkonferma li finalment dan il-ħanut ta' Triq l-Ordinanza baqa' qatt ma ġie offrut lill-attur, minħabba li dan baqa' ma ġiex ivvakat mill-inkwilin li kien hemm fih. Żied jgħid li fil-frattemp l-attur tħallas il-kumpens ta' €200,000, liema somma x-xhud qal li nħadmet flimkien mal-Ministeru tal-Finanzi wara numru ta' konsiderazzjonijiet.

Fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru, 2017 xehed **Lino Mintoff**[11], li kien il-kap tas-segretarjat ta' Dr Jason Azzopardi meta dan kien Segretarju Parlamentari, li qal li meta kien ser jibda l-proġett tal-bini tal-Parlament il-ġdid, il-ħwienet li kien hemm fl-inħawi kellhom jiġu rilokati. Qal li l-Amministrazzjoni dak iż-żmien ħasset il-ħtieġa li ssib numru ta' ħwienet vojta li setgħu jiġu offruti minflok il-ħwienet li kienu ser jiġu vvakati b'rabta mal-proġett ta' Bieb il-Belt,

[11] *A fol.* 78 tal-proċess.

u kien hemm għadd ta' sidien tal-ħwienet li ppreferew li jieħdu kumpens finanzjarju, waqt li oħrajn ippreferew li jieħdu ħanut alternattiv. Ix-xhud ikkonferma li l-ħanut alternattiv li ġie offrut lill-attur kien jinsab fuq il-Burger King, fl-*Arcade* fid-daħla tal-Belt, u waħda mill-problemi ewlenin b'dan is-sit kienet li hemmhekk m'hemmx *passing trade.* Qal li l-fatt li l-operaturi tal-Burger King kellhom konċessjoni enfitewtika fuq is-sit, ħoloq problema u l-Gvern ma setax jipproċedi bil-pjanijiet li jirriġenera s-City Gate Shopping Complex. Ix-xhud ikkonferma wkoll li wieħed mill-ħwienet li kien ikkunsidrat biex jiġi offrut bħala alternattiva lill-attur kien dak ta' Triq l-Ordinanza, li dak iż-żmien kien qiegħed jinżamm magħluq minħabba li l-inkwilin għamel perijodu ta' żmien ma jiflaħx. Qal ukoll li dan il-ħanut baqa' qatt ma ġie vvakat, u għalhekk baqgħet qatt ma ħarġet is-sejħa għall-offerti għall-kiri tiegħu.

Fl-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2017 xehed **Albert Mamo**, li kien Kummissarju tal-Artijiet fil-perijodu bejn is-sena 2000 u Diċembru tas-sena 2012.[12] Ix-xhud spjega li minkejja li l-Gvern mhux obbligat li joffri *alternative accomodation* f'każ ta' proprjetà kummerċjali, f'każijiet fejn kien hemm il-ħtieġa li jiġu żgumbrati sidien ta' ħwienet minħabba proġetti kapitali, il-Gvern kien joffri *alternative accomodation* u jekk ma jkunx hemm proprjetà x'tiġi offruta, kien jiġi offrut kumpens finanzjarju. Ix-xhud ikkonferma li f'dan il-każ, l-attur ingħata kumpens ta' €200,000 fir-rigward ta' wieħed mill-ħwienet, u ġie offruti ħanut alternattiv minflok il-ħanut l-ieħor li tteħidlu. Ix-xhud qal li l-ħanut fl-Arcade ta' Bieb il-Belt kien l-uniku wieħed li seta' jiġi offrut lill-attur minħabba li kien l-uniku wieħed disponibbli. Ix-xhud qal li hu kien laħaq ftehim mal-attur li hekk kif id-Dipartiment tal-Artijiet ikollu post ieħor disponibbli, dan jinħareġ għall-kiri permezz ta' sejħa għall-offerti u l-attur jingħata id-dritt

[12] *A fol.* 88 tal-proċess.

ta' preferenza fuq offerenti oħrajn. Ix-xhud ikkonferma li l-pjanijiet tal-Gvern dak iż-żmien kienu li l-*Arcades* ta' Bieb il-Belt jiġu riġenerati, fost l-oħrajn billi jiġi installat *escalator* sabiex jibdew jiġu ffrekwentati aktar, iżda qal ukoll li minn dak iż-żmien ma sar xejn sabiex dan iċ-ċentru jiġi riġenerat.

Fl-udjenza tad-29 ta' Jannar, 2018 xehed l-**Avukat Raymond Zammit**[13], li qal li hu ilu avukat tal-familja Briffa, sa minn żmien meta l-proġett tal-bini mill-ġdid tat-Teatru l-Antik kien għadu lanqas beda jiġi attwat. Qal li dawn kellhom ħanut taħt is-sit tat-Teatru l-Antik li minnu kienu jbiegħu diversi tipi ta' basktijiet, liema negozju kien mibdi minn missierhom, u l-akbar preġju ta' dan il-ħanut kien is-sit fejn kien qiegħed, minħabba li kull min jidħol il-Belt kellu jgħaddi minn quddiemu. Qal li minħabba l-għajdut persistenti li s-sit tat-Teatru l-Antik kien ser jinbena mill-ġdid, il-klijenti tiegħu kienu investew billi xtraw l-ishma ta' kumpannija sabiex b'hekk ħadu fuqhom il-kirja ta' ħanut ieħor fl-inħawi, liema ħanut huma bdew irawmu bl-istess ġeneru bħall-ħanut l-ieħor, jiġifieri bil-bejgħ tal-basktijiet. Spjega kif eventwalment il-Gvern ħabbar li kien ser jirriġenera mhux biss is-sit tat-Teatru, iżda wkoll Pjazza Ħelsien sabiex jinbena l-Parlament il-ġdid, u għalhekk il-klijenti tiegħu spiċċaw tilfu ż-żewġt iħwienet li kellhom u mhux wieħed. Qal ukoll li minkejja li saru diversi tentattivi sabiex l-attur jinstabulu żewġt iħwienet kemm jista' jkun fl-istess akkwati, dan kien ġie offrut ħanut fit-tieni sular tal-*Arcade* ta' Bieb il-Belt, li hu post li ma tantx huwa ffrekwentat min-nies. Ix-xhud qal li madanakollu l-klijenti tiegħu kienu aċċettaw dan il-ħanut minħabba li kienu ġew infurmati li l-Gvern kellu pjanijiet għar-riġenerazzjoni tal-*Arcade*, liema pjanijiet iżda eventwalment sfaxxaw. Ix-xhud spjega kif f'waħda mil-laqgħat li huwa kellu mal-awtoritajiet governattivi, hu kien ġie infurmat li kien hemm ħanut fi Triq l-

[13] *A fol.* 93 tal-proċess.

Ordinanza li kien qiegħed jinżamm magħluq, u għalhekk kien hemm il-ħsieb li d-Dipartiment tal-Artijiet jittermina l-kirja tiegħu. Ix-xhud qal li dan il-ħanut però baqa' ma sarx disponibbli u b'hekk is-sejħa għall-offerti għall-kera ta' dan il-ħanut baqgħet ma ħarġitx. Ix-xhud qal ukoll li sadanittant kien ġie ffirmat ftehim mad-Dipartiment tal-Artijiet li kien jgħid li f'każ li s-sejħa għall-offerti tibqa' ma toħroġx, allura l-Gvern ikun espost għad-danni sofferti mill-atturi. Ix-xhud qal ukoll li minkejja li l-ħsieb oriġinali kien li taħt it-Teatru l-Antik ma jerġax ikun hemm ħwienet, illum il-ġurnata minflok il-ħanut li qabel kien mikri lill-attur hemm bar u kafetterija. Ix-xhud spjega fi ftit kliem ir-raġuni wara dan l-arranġament partikolari li l-attur laħaq mad-Dipartiment tal-Artijiet:

> "Irrid ngħid ukoll li sal-lum kif qed ngħid dik il-wegħda li saret fl-iskrittura privata qatt ma ġiet imwettqa, u għalhekk kellhom jiftħu dik il-kawża biex huma jiġu kumpensati tat-tieni ħanut. Huma ta' ħanut minnhom fil-fatt għax jiena għidt li ħadulhom żewġt iħwienet, ta' ħanut minnhom ħadu kienu mitejn elf (€200,000) l-istess daqs kemm kienu qed jieħdu ħwienet oħra fl-istess akkwati, illi ma kinux ġew mogħtija ħanut alternattiv. Mela dawn ta' ħanut minnhom ħadu mitejn elf u aċċettawhom, ta' ħanut ieħor ħadu dak il-ħanut ieħor li prattikament huwa mejjet, prattikament mhux tajjeb għall-użu, u allura minħabba f'hekk ftehmu mal-Gvern li possibilment jieħdu ħanut ieħor li hemm Ordinance Street li qiegħed allura iżjed viċin il-ħanut li tteħdilhom minn taħt is-City Bazaar."

Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud qal li ż-żewġ fondi li minnhom kienu jmexxu n-negozju tagħhom il-klijenti tiegħu, kienu mikrija mingħand il-Gvern ta' Malta, u huma qatt ma oġġezzjonaw għall-proġetti li l-Gvern wera l-ħsieb li jagħmel fl-inħawi. Ix-xhud ikkonferma li l-klijenti tiegħu aċċettaw l-ammont ta' €200,000 bħala kumpens għal wieħed mill-ħwienet li tteħdulhom, u huma qatt ma lmentaw fuq l-ammont offrut lilhom bħala kumpens. Ix-xhud ikkonferma li l-klijenti tiegħu qatt ma fittxew assikurazzjoni bil-miktub mingħand il-Gvern, li t-tieni ħanut akkwistat minnhom fi Pjazza Ħelsien ma

kienx ser jintuża għal xi proġett nazzjonali, u dan minħabba li d-diskors li sar dejjem kien fis-sens li kien it-Teatru l-Antik li kien ser jiġi riabilitat u mhux il-pjazza tal-madwar ukoll. Qal ukoll li l-klijenti tiegħu kienu aċċettaw li jieħdu l-ħanut offrut lilhom fl-*Arcade* ta' quddiem il-Parlament il-ġdid minħabba li kien intqal ħafna drabi li l-ħsieb tal-Gvern kien li dawk l-akkwati jiġu riġenerati wkoll, u għalhekk huma kellhom l-aspettattiva li s-sitwazzjoni tagħhom kienet ser titjieb. Żied jgħid li minkejja li l-klijenti tiegħu ma kinux kuntenti bis-sitwazzjoni u b'dak li ġie offrut lilhom, huma xorta waħda baqgħu jfittxu għażliet vijabbli għalihom u jaraw hemmx ħwienet jew siti vakanti li setgħu jinkrew lilhom mingħand il-Gvern. Ix-xhud qal li finalment ġie ffirmat ftehim rigward il-ħanut fi Triq l-Ordinanza, għalkemm il-klijenti tiegħu qatt ma ngħataw iċ-ċans li jagħmlu l-offerta tagħhom fuq dan il-ħanut, u kien intlaħaq dan il-ftehim għax kull min kien involut f'din il-kwistjoni rrealizza li n-negozju tal-attur kien ibbażat fuq il-*passing trade,* li fl-*Arcade* ta' quddiem il-Parlament il-ġdid ma kienx hemm. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li l-impressjoni li ngħata waqt il-laqgħat li kienu qegħdin isiru, kienet li kien hemm bona fede miż-żewġ partijiet f'dawn in-negozjati.

Permezz ta' nota l-attur ppreżenta ritratt sabiex juru kif inhu fil-preżent is-sit li tteħdilhom, u sabiex juru li fil-preżent dan qiegħed jiġi ġestit bħala ħanut[14], u dan minkejja li huma kienu ġew infurmati li minflok is-sit tat-Teatru l-Antik ma kienx hemm il-ħsieb li jkun hemm ħwienet.

Fl-udjenza tal-11 ta' April, 2018 xehed **Melvin Darmanin**[15] li qal li hu *manager* fl-*advisory department* ta' Nexia BT. Ix-xhud qal li l-kumpannija li magħha hu impjegat ġiet mitluba tiddetermina kemm hu l-*fair and reasonable*

[14] *A fol.* 109 tal-proċess.
[15] *A fol.* 111 tal-proċess.

compensation li l-attur kellu jieħu fir-rigward tal-esproprju tal-ħanut li kellu taħt is-sit tat-Teatru l-Antik. Ix-xhud qal li hu kien wieħed minn tim ta' persuni li ħadmu fuq dan ir-rapport, u l-inkarigu li ngħataw kien li jiddeterminaw kemm kien ikun il-profitt tal-attur għas-snin 2009 sa 2017 li kieku baqa' jiġġestixxi l-ħanut li kellu taħt it-Teatru l-Antik. Ix-xhud spjega dan ir-rapport fuq xiex inhu bbażat:

> "*Purely business operation* jiġifieri, ejja ngħidu hekk ħa, ir-*revenues* li huma determinati bħala *cash flows* hemmhekk, x'intilef minn dak il-ħanut u li kieku, għaliex aħna hemmhekk dejjem nassumu, li kieku mit-2017 *going forward* jiġifieri *it's the valuation methodology, it is disclosed in the report,* li kieku jibqa' jopera dak il-ħanut x'ħa jkun qed jitlef.
>
> …
>
> It-tkabbir fil-bejgħ qiegħed kwantifikat fil-bejgħ. Fl-ewwel sentejn ħadna *growth* ta' kif komparat mal-*growth* li kien qed ikollu fil-ħwienet relatati, l-istess tip ta' operat, *going forward* imbagħad *we based our rate on a 1.5% growth which is the growth rate experienced in Malta from 2009 and 2017."*

Ix-xhud esebixxa kopja tar-rapport intitolat *"Determining a fair and reasonable compensation in relation to the expropriation of the Client's retail outlet, City Bazaar."* [16] Il-konklużjoni milħuqa f'dan ir-rapport hija li l-valur tal-kumpens li kellu jitħallas lill-attur kellu jkun ta' madwar €457,322 sas-sena 2017.

Fl-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2018, xehed **Peter Mamo**[17] in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, li qal li hu jaf li l-kwistjoni tal-attur hija dwar żewġ kirjiet ta' żewġt iħwienet separati li huwa kellu u li ttieħdulu minħabba proġett pubbliku li sar mill-Gvern. Ix-xhud qal li l-attur ingħata *ex gratia payment* ta' madwar €200,000, u din kienet deċiżjoni politika li ttieħdet minħabba li l-Gvern ma riedx li jiġi mfixkel fil-proġett li kellu l-ħsieb li jwettaq. Ix-xhud

[16] *A fol.* 115 tal-proċess.
[17] *A fol.* 134 tal-proċess.

speċifika li l-ħlas ta' kumpens ma kienx maħsub taħt il-Kapitolu 268 tal-Liġijiet ta' Malta, u lanqas ma kien hemm *policy* tad-Dipartiment li tgħid li kellu jsir il-ħlas ta' dan il-kumpens, iżda jidher li l-offerta ta' ħlas kienet deċiżjoni li ttieħdet mill-Kabinett.

Dan ix-xhud kompla jagħti d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tat-12 ta' Ottubru, 2018[18], fejn spjega li l-kirja tas-sit li jinsab taħt it-Teatru Rjal kienet ingħatat lill-familja tal-attur mit-Teżor fiż-żmien meta kien għadu ma twaqqafx id-Dipartiment tal-Artijiet. Qal li l-Gvern ħtieġlu jittermina l-kirja minħabba fil-proġett tar-riġenerazzjoni tat-Teatru l-Antik u l-bini tal-Parlament il-ġdid. Sabiex jinbeda dan il-proġett kien hemm il-ħtieġa li l-kirjiet eżistenti jiġu tterminati, għalkemm fil-verità l-inkwilini tħallew fil-proprjetà b'titolu ta' tolleranza sakemm jinbeda l-proġett. Ix-xhud spjega li l-inkwilini rċevew ittra mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet fejn ġew infurmati li l-kirja li kienu jgawdu ma kinitx ser tiġġedded wara t-30 ta' Ġunju, 1998 u għalhekk l-inkwilini ntalbu jivvakaw il-fond u jikkonsenjaw iċ-ċwievet lid-Dipartiment tal-Artijiet.[19] Ix-xhud speċifika li l-ittra kienet tgħid li l-kera ma kinitx ser tiġġedded wara t-30 ta' Ġunju, 1998, u mhux li l-kera kienet ser tiġi tterminata b'effett minn dik id-data. Qal li l-inkwilini eventwalment intalbu joħorġu mill-ħwienet fis-sena 2010, u għall-perijodu bejn l-1998 u l-2010 dawn intalbu jagħmlu ħlas għall-okkupazzjoni. Ix-xhud ippreżenta għadd ta' ittri sabiex juri x'komunikazzjoni kien hemm mal-inkwilini dak iż-żmien.[20] Qal ukoll li l-iskema li permezz tagħha ġie offrut ħlas ta' kumpens lill-inkwilini kienet ġiet imfassla mill-awtoritajiet tal-Gvern Ċentrali u mhux mid-Dipartiment tal-Artijiet. Ix-xhud qal li l-attur ġie

[18] *A fol.* 139A tal-proċess.
[19] Kopja ta' din l-ittra tinsab *a fol.* 140 tal-proċess, iffirmata minn A. Gouder, li dak iż-żmien fl-1998 kien Kummissarju tal-Artijiet.
[20] *A fol.* 141 sa 145 tal-proċess.

offrut kumpens finanzjarju kif ukoll ħanut alternattiv fl-*Arcade* ta' quddiem il-Parlament il-ġdid, u s'issa dan il-ħanut għadu f'idejn l-attur. Ix-xhud qal li l-attur kien ukoll interessat f'fond ieħor, dak bin-numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, liema fond għadu mikri għand l-armla tal-inkwilin oriġinali, u l-kera fuqu għadha titħallas fid-Dipartiment tal-Artijiet puntwalment.[21] Ix-xhud ikkonferma li fil-preżent, is-sit ta' taħt it-Teatru l-Antik li qabel kien mikri lill-attur bħala ħanut, qiegħed jiġi ġestit bħala kafetterija, u dan l-istess sit ġie allokat lil entità governattiva *ai termini* tal-*Cultural Heritage Act.* Żied jgħid li l-awtorità konvenuta allokat it-teatru kollu lil din l-entità u mhux biss il-parti li kienet mikrija bħala spazju kummerċjali. Ix-xhud ikkonferma li fil-perijodu li fih l-atturi baqgħu jokkupaw il-ħanut inkwistjoni b'titolu ta' tolleranza, il-ħlas li kien isir minnhom kien jekwivali għall-kera li kienu jħallsu qabel. Ix-xhud ġie mistoqsi dwar jekk kinux l-awtoritajiet governattivi li ssuġġerew lill-attur li l-fond fi Triq l-Ordinanza seta' jinkera lilu, iżda x-xhud wieġeb li ma kienx hu li kien involut f'dawk it-taħdidiet.

Il-kontroeżami tal-attur sar waqt l-udjenza tas-16 ta' Novembru, 2018[22], fejn qal li hu kien jiġġestixxi l-ħanut inkwistjoni f'ismu personali u mhux permez ta' kumpannija, għalkemm qal li l-azzjonisti tal-kumpannija Travellers Malta Limited huma hu, ommu u ħuh. L-attur qal li hekk kif sar jaf li l-kirja tal-ħanut kienet ser tiġi tterminata, hu beda jara x'ser jagħmel biex kemm jista' jkun jimminimizza l-impatt fuq in-negozju tiegħu. Qal li hu kien ilu minn tfulitu jisma' li s-sit tat-Teatru għad jista' jinbena mill-ġdid u għalhekk kien ilu jipprepara għall-eventwalità li jkollu joħroġ minn dak is-sit, u kien għalhekk li huwa kien ħaseb biex jakkwista ħanut ieħor fi Pjazza Ħelsien. L-attur speċifika

[21] Ix-xhud esebixxa *statement of account* sabiex juri li l-kera tal-fond 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, baqgħet titħallas, *a fol.* 149 tal-proċess.
[22] *A fol.* 152 tal-proċess.

li meta kienu qegħdin jibżgħu li l-ħanut ta' taħt it-Teatru kien ser jittieħed minn għandhom, huma xtraw l-ishma ta' kumpannija sabiex setgħu jieħdu l-kirja ta' ħanut fi Pjazza Ħelsien, u dak iż-żmien huma kien serrħu moħħhom fuq il-fatt li fuq il-ħanut il-ġdid kien hemm triq għaddejja. Qal li sussegwentement però l-proġett kien jinkludi t-tneħħija tat-triq, tal-loġoġ u l-ħwienet ukoll.

Permezz ta' nota ppreżentata fit-23 ta' Novembru, 2018, l-attur ippreżenta kopja tal-*VAT returns* għas-snin 2008 sa 2011, fir-rigward tal-bejgħ li kien isir minn City Bazaar, il-ħanut li kien taħt is-sit tat-Teatru.[23]

Fl-udjenza tat-12 ta' Diċembru, 2018 xehed il-**PL Quentin Tanti**[24], in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Kumpanniji, sabiex jagħti informazzjoni dwar is-soċjetà kummerċjali bl-isem Travellers Malta Limited (C 45489).[25]

L-awtorità konvenuta ppreżentat *affidavit* ulterjuri ta' **Peter Mamo**[26], uffiċjal fl-Awtorità tal-Artijiet, fejn ġie speċifikat li fis-17 ta' Mejju, 1993, il-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien kien daħal fi ftehim ma' għadd ta' inkwilini li kienu joperaw minn taħt il-loġoġ fi Pjazza Ħelsien, inkluż ma' Guys and Dolls Limited, li bis-saħħa tiegħu dawn l-inkwilini ntrabtu li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fil-fondi mikrija lilhom, bil-promessa li kif jitlestew dawn ix-xogħlijiet, il-Gvern jestendi l-kirjiet li dawn kienu jgawdu għal perijodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto*.[27] Ix-xhud żied jgħid li l-

[23] *A fol.* 163 *et seq.* tal-proċess.
[24] *A fol.* 179 tal-proċess.
[25] Dokumenti esebiti a *fol.* 181 u 182 tal-proċess.
[26] *A fol.* 185 *et seq.* tal-proċess.
[27] *A fol.* 187 tal-proċess. Dan il-ftehim kien jobbliga lill-inkwilini tal-ħwienet b'dan il-mod, "*It is hereby being agreed that the above tenants shall at their own expense and without any right of compensation whatsoever, excet for that what is stated in this agreement, carry out all the necessary works to ensure that the road and car park above their respective shops and relative public areas will be impervious to water. Such area is to be isolated in a way to arrest any water from reaching the underlying structure of the City Gate Complex. The roofs of both public areas and the shops shall thus be*

Kummissarju tal-Artijiet daħal fi ftehim ieħor mas-soċjetà Guys and Dolls Limited fl-24 ta' Marzu, 1994[28], li permezz tiegħu kien hemm qbil li ladarba kienu tlestew ix-xogħlijiet meħtieġa fuq il-fond inkwistjoni, numru 4, Pjazza Ħelsien, Valletta, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qiegħed jestendi l-kirja ta' dan il-ħanut għal perijodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto*, b'effett mill-1 ta' Jannar, 1994, b'tali mod li l-iskadenza ta' din il-kirja kienet fil-31 ta' Diċembru, 2009. Permezz ta' ittra tal-10 ta' Lulju, 1998, il-Kummissarju tal-Artijiet kien ġie infurmat min-Nutar Dr Charles Mangion li l-ishma tal-kumpannija Guys and Dolls Limited kienu ser jiġu ttrasferiti favur Saviour u Mary konjugi Briffa, Effie Briffa u Tonio Briffa b'effett mill-1 ta' Lulju, 1998, għalkemm f'din l-ittra kien ġie speċifikat ukoll li l-kirja tal-fond inkwistjoni kienet ser tibqa' fuq Guys and Dolls Limited.[29] Fil-21 ta' Mejju, 2009[30], il-Kummissarju tal-Artijiet kien bagħat jinforma lill-*Managing Director* ta' Guys and Dolls Limited li kien hemm il-ħtieġa li ssir spezzjoni tal-post minħabba fil-proġett ta' Bieb il-Belt, u fit-30 ta' Ġunju, 2009, l-istess Kummissarju tal-Artijiet kien bagħat jinforma lil Guys and Dolls Limited li minħabba l-proġett ta' Bieb il-Belt il-kirja kienet ser tiġi tterminata b'effett mill-31 ta' Diċembru, 2009.[31] Ix-xhud speċifika li fil-fatt il-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju, 2009 u l-31 ta' Diċembru, 2009, ġiet aċċettata mingħajr preġudizzju għall-ittra tat-30 ta' Ġunju, 2009. B'ittra oħra tal-15 ta' Diċembru, 2009, il-Kummissarju tal-Artijiet kien bagħat jinforma lil Guys and Dolls Limited li l-proġett ta' Bieb il-Belt kien ser jibda f'April tal-2010, minflok fil-bidu ta' Jannar tal-2010, u li s-Segretarju Parlamentari Dr Jason Azzopardi xtaq jiltaqa' mal-inkwilini sabiex

---

rendered leakproof. Such work shall be carried out to the satisfaction of Government and shall bear a guarantee of ten years, which guarantee shall be made by the contractors carrying out the relative works in favour of Government and / or the existing tenants during the period of guarantee."

[28] *A fol.* 190 tal-proċess.
[29] *A fol.* 199 tal-proċess.
[30] *A fol.* 200 tal-proċess.
[31] *A fol.* 201 tal-proċess.

jiddiskuti magħhom il-miżuri li ġew proposti.[32] Ix-xhud qal li fid-29 ta' Marzu 2010, il-Kummissarju tal-Artijiet kien ftiehem li jħallas kumpens *ex gratia* lill-operaturi tal-ħwienet, liema kumpens kien jammonta għal €200,000.[33] Ix-xhud qal li minn dan kollu lilu jirriżultalu li s-soċjetà Guys and Dolls kienet tħalliet tokkupa l-fond sal-iskadenza tal-kirja kollha, u ladarba din il-kirja kienet ġiet fi tmiemha legalment, il-Kummissarju tal-Artijiet ma kellu l-ebda obbligu li jirrikonoxxi lill-okkupant jew li jikkumpensah b'xi mod.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Il-Qorti evalwat il-provi kollha prodotti fil-kawża, sabiex tkun f'pożizzjoni li tiddeċiedi dwar it-talbiet imressqa mill-attur fil-kuntest tal-eċċezzjonijiet miġjuba mill-Awtorità konvenuta. L-azzjoni promossa mill-attur hija essenzjalment kawża għad-danni naxxenti minn allegata inadempjenza kontrattwali, wara li l-Kummissarju tal-Artijiet kien naqas li joħroġ sejħa għall-offerti għall-kiri ta' fond bin-numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, fejn l-attur kellu jingħata d-dritt ta' preferenza (*right of first refusal)* hekk kif miftiehem bejn il-partijiet. Il-familja tal-attur kien ilhom sa mis-sena 1948 magħrufa jew rikonoxxuti bħala inkwilini tal-Gvern ta' Malta fir-rigward tal-ħanut bin-numru 5, Triq Repubblika, il-Belt Valletta, liema ħanut kien jinsab proprju taħt is-sit tat-Teatru Rjal, minn fejn il-familja tal-attur kienu jiġġestixxu negozju ta' bejgħ ta' basktijiet u valiġġi. Il-Qorti semgħet kif tul is-snin, il-familja tal-attur kienet konxja minn għajdut persistenti li l-awtoritajiet governattivi kellhom il-ħsieb li jirriġeneraw is-sit tat-Teatru Rjal, bil-

[32] *A fol.* 204 tal-proċess.
[33] *A fol.* 205 tal-proċess.

konsegwenza li s-sidien tal-ħwienet li kien hemm fih jiġu żgumbrati, u sabiex jilqgħu għal dan, kienu għamlu ftehim mad-diretturi tas-soċjetà bl-isem ta' Guys and Dolls Limited, li kellhom il-kirja tal-ħanut bin-numru 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet, u xtraw mingħandhom l-ishma kollha ta' din il-kumpannija, bil-ħsieb li meta l-awtoritajiet governattivi jibdew ix-xogħol ta' bini mill-ġdid tat-Teatru Rjal, huma jkollhom ħanut ieħor fl-istess akkwati minn fejn ikunu jistgħu jibqgħu jiġġestixxu n-negozju tagħhom.

Ġara li meta l-Gvern ħabbar il-pjanijiet għall-bini mill-ġdid tat-Teatru Rjal, dawn il-pjanijiet kienu jinkludu r-riġenerazzjoni kompluta tal-inħawi ta' Bieb il-Belt, li kienu jinvolvu t-tneħħija tat-triq, it-twaqqigħ tal-loġoġ u l-eliminazzjoni minn Pjazza Ħelsien tal-ħwienet kollha li kien hemm, sabiex b'hekk l-attur u l-familja tiegħu spiċċaw tilfu żewġt iħwienet u mhux wieħed.

Il-Qorti semgħet lill-esponenti tal-awtoritajiet governattivi jixhdu kif dak iż-żmien il-Gvern kien ħaseb biex jiġi offrut kumpens *ex gratia* lil min kien qiegħed jaqla' l-għajxien tiegħu mill-ħwienet li ġew żgumbrati mill-inħawi, mingħajr verifiki ta' titoli jew jeddijiet oħra li seta' kellhom dawn l-individwi. Dan kien sar bil-ħsieb li l-proġett inkwistjoni jkun jista' jinbeda mingħajr tfixkil, u bil-ħsieb li l-familji li kienu jaqilgħu l-għajxien tagħhom minn dawk il-ħwienet jiġu megħjuna jirrilokaw biex iqumu fuq saqajhom. Tul il-kawża ġie puntwalizzat li l-Gvern ma kellu ebda obbligu jagħmel tali ħlasijiet jew joffri xi tip ta' kumpens, u l-Gvern kellu dritt li jittermina l-kirjiet inkwistjoni minħabba li dan sar b'rabta ma' proġett nazzjonali. Mill-provi jirriżulta wkoll li kienet tnediet skema li permezz tagħha l-operaturi ta' dawn il-ħwienet ġew offruti jew somma flus, li kienet tammonta għal massimu ta' €200,000, jew inkella sit

alternattiv minn fejn setgħu jkomplu bin-negozju tagħhom. Mill-provi ħareġ ukoll li l-attur u l-familja tiegħu, qua diretturi ta' Travellers Malta Limited, irċevew is-somma ta' €200,000 bħala kumpens wara li ġew żgumbrati mill-ħanut bin-numru 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, u dan minkejja li jidher li huma qatt ma ġew magħrufa bħala inkwilini ta' dan il-ħanut mid-Dipartiment tal-Artijiet. Minflok il-ħanut li kienu joperaw mis-sit ta' taħt it-Teatru Rjal, l-attur ġie offrut ħanut fit-tieni sular tal-kumpless ta' ħwienet magħruf bħala City Gate Shopping Arcade, liema ħanut l-attur kien aċċetta. Jirriżulta għalhekk li filwaqt li l-pretensjonijiet tal-attur fir-rigward tal-ħanut numru 4, Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, ġew sodisfatti bil-ħlas lilu tal-kumpens monetarju, meta l-attur ingħata ċ-ċwievet tal-ħanut fl-*Arcade* ta' quddiem il-bini tal-Parlament il-ġdid, mill-ewwel bdew jiġu nnutati problemi minħabba li l-post fejn qiegħed dan il-ħanut ftit li xejn hu ffrekwentat min-nies, u filwaqt li qabel l-attur kellu l-vantaġġ li kien jaqbad diversi klijenti minn fost dawk li jkunu għaddejjin minn Triq ir-Repubblika, il-ħanut fl-*Arcade* huwa mwarrab, u apparentement huwa l-uniku ħanut miftuħ li hemm f'dak is-sular tal-kumpless. Jirriżulta wkoll li fiż-żmien meta l-attur kien aċċetta li jikri l-ħanut offrut lilu bħala alternattiva, kienu qegħdin isiru diversi laqgħat bejn l-operaturi tal-ħwienet u l-awtoritajiet governattivi, u dak iż-żmien hu kien ġie mgħarraf li fost il-pjanijiet għall-inħawi, il-Gvern kellu l-ħsieb li jirriġenera wkoll il-kumpless ta' ħwienet inkwistjoni, billi fost l-oħrajn jiġi installat *escalator* sabiex iħajjar aktar persuni jiffrekwentawh. Però rriżulta wkoll li operatur ta' stabbiliment partikolari fl-istess *Arcade,* igawdi minn konċessjoni enfitewtika fuq l-istabbiliment minn fejn imexxi l-operat tiegħu, u għalhekk ma kinitx faċli li l-awtoritajiet governattivi jipproċedu bil-pjanijiet tagħhom li fost l-oħrajn kienu jinvolvu t-teħid lura ta' dan l-istabbiliment jew parti minnu,

u għalhekk il-ħanut li nkera lill-attur baqa' iżolat u mhux iffrekwentat min-nies. Dan kollu ħalla impatt fuq in-negozju tal-attur u l-qligħ li hu beda jiġġenera mill-operat ta' dan il-ħanut. Il-Qorti semgħet ukoll kif fiż-żmien meta l-attur beda javviċina lill-awtoritajiet governattivi bl-ilmenti tiegħu minħabba li hu ħass li l-ħanut li kien offrut bħala alternattiva ma kienx dak li huwa kellu bżonn biex jibqa' għaddej bin-negozju tiegħu, min-naħa tad-Dipartiment tal-Artijiet kien inbeda eżerċizzju sabiex jiġu identifikati ħwienet oħra li l-kirjiet tagħhom kienu waslu biex jintemmu jew li ma kinux qegħdin jiġu operati skont it-termini miftiehma mad-Dipartiment, u li setgħu jiġu offruti lill-attur. Jirriżulta li dak iż-żmien id-Dipartiment kien ġie a konjizzjoni tal-fatt li l-ħanut bin-numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, kien qiegħed jinżamm magħluq, minħabba li sidu għamel żmien ma jiflaħx. Kien f'dan fl-ambitu li l-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien kien iffirma ftehim mal-attur li jispeċifika li f'każ li d-Dipartiment tal-Artijiet joħroġ sejħa għall-offerti għall-kera tal-fond bin-numru 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, l-attur kellu jingħata d-dritt ta' preferenza, sabiex b'hekk jitjiebu l-prospetti tiegħu li jkun jista' jakkwista l-imsemmi fond b'titolu ta' kera, billi kien ser jingħata l-possibilità li jilħaq l-aħjar offerta li ssir, f'każ li jkun hemm diversi persuni li juru interess fil-kiri ta' dan il-ħanut. Madanakollu rriżulta mill-provi li meta ġie vverifikat li l-kera fuq dan il-fond kienet qegħda titħallas puntwalment, u meta ġew ivverifikati ċ-ċirkostanzi għalfejn dan il-fond kien qiegħed jitħalla magħluq mill-inkwilin magħruf mid-Dipartiment, id-Dipartiment tal-Artijiet ħass li ma kellux jittermina l-kirja ta' dan il-ħanut sabiex joħroġ sejħa għall-offerti mill-ġdid, u għalhekk l-attur baqa' ma ġiex offrut alternattiva adegwata minflok il-ħanut li kien jiġġestixxi mis-sit taħt tat-Teatru Rjal. Jirriżulta li l-attur minflok il-ħanut fi Pjazza Ħelsien, il-Belt Valletta, ingħata kumpens ekwivalenti għal

€200,000, li huwa l-istess kumpens li ngħataw operaturi tal-ħwienet l-oħra li ġew żgumbrati. Imma l-attur baqa' ma ngħatax kumpens adegwat minflok il-ħanut li kellu taħt is-sit tat-Teatru Rjal, għaliex il-ħanut mikri lilu fis-City Gate Shopping Arcade bl-ebda mod ma jista' jitqies li hu alternattiva għall-ħanut li tteħidlu, speċjalment meta beda jgħaddi ż-żmien u ma mmaterjalizzawx l-aspettattivi leġittimi li kellu l-attur li jiġi riġenerat l-kumpless ta' ħwienet fejn jinsab il-ħanut offrut lilu bħala alternattiva. Kien għalhekk li l-attur ressaq il-proċeduri odjerni sabiex il-konvenut iwettaq l-obbligu tiegħu li joħroġ sejħa għall-offerti għall-kiri tal-fond bin-numru 39, Triq l-Ordinanza, Valletta, u l-attur jingħata d-dritt tal-ewwel preferenza, jew inkella fin-nuqqas jiġi ddikjarat li minħabba fin-nuqqas ta' adempiment mal-obbligi kontrattwali li ntrabat bihom il-konvenut, l-attur sofra danni, liema danni għad iridu jiġu likwidati.

Mill-provi jirriżulta li anki l-partijiet fil-kawża huma konvinti li kull parti mxiet b'bona fede mal-oħra, tant hu hekk li l-attur għal snin twal ma kienx propens li jiftaħ proċeduri legali kontra l-konvenut għax baqa' jittama li kien ser jiġi offrut post alternattiv xieraq jew kumpens adegwat għall-ħanut li tteħidlu. Jidher ukoll li l-esponenti tal-awtorità konvenuta għamlu diversi tentattivi u offerti lill-attur sabiex dan jikkonsidra ħwienet oħra li setgħu jinkrew lilu, fosthom f'Tas-Sliema, iżda jidher li dawn l-offerti ma tqisux mill-attur li kienu adegwati għall-ħtiġijiet tan-negozju tiegħu. Il-Qorti fehmet ukoll li minkejja li l-ħanut fi Triq l-Ordinanza li ftiehmu dwaru l-partijiet, qiegħed jitħalla magħluq, bi ksur tal-kundizzjonijiet li bihom jinkrew proprjetajiet amministrati mill-Awtorità konvenuta, kien hemm konsiderazzjonijiet umanitarji li minħabba fihom il-kirja inkwistjoni ma setgħetx tiġi tterminata, u kien għalhekk li l-

Awtorità konvenuta naqset milli tadempixxi l-obbligi kontrattwali li qablu dwarhom il-partijiet.

Il-Qorti kkonsidrat li l-kawża odjerna tiċċentra dwar il-fatt li l-attur iqis li ma ġiex ikkumpensat b'mod adegwat għat-teħid tal-ħanut li huwa kien jiġġestixxi taħt is-sit tat-Teatru Rjal, u għalhekk l-eċċezzjonijiet u s-sottomissjonijiet li tressqu mill-Awtorità konvenuta fir-rigward tat-titolu tal-attur fuq il-ħanut fi Pjazza Ħelsien, f'dan l-istadju huma immaterjali, għaliex il-pretensjonijiet li seta' kellhom il-partijiet fil-konfront ta' xulxin fir-rigward ta' dak il-ħanut, diġà ġew sodisfatti bil-ħlas ta' kumpens monetarju li ġie aċċettat mill-attur.

Il-Qorti fehmet ukoll li kien hemm konsiderazzjonijiet umanitarji li ggwidaw lill-Awtorità konvenuta fid-deċiżjoni tagħha li ma titterminax il-kirja tal-fond li l-partijiet ftiehmu dwaru, dak fi Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, u għalhekk ma tqisx li għandha tkun hi li tidħol fil-kwistjoni jekk tali kirja kellhiex tiġi tterminata sabiex jiġu sodisfatti l-ewwel żewġ talbiet li ġew imressqa mill-attur, għaliex jekk tagħmel dan, il-Qorti tista' tkun qiegħda tipperikola l-għajxien ta' familja oħra li m'għandha x'taqsam xejn ma' dawn il-proċeduri, u li minn dak li semgħet il-Qorti jidher li din diġà għaddiet minn żmien xejn feliċi.

Jifdal għalhekk li tiġi evalwata l-pretensjoni tal-attur għal-likwidazzjoni ta' kumpens minħabba fin-nuqqas ta' adempiment tal-obbligu kontrattwali li ntrabat bih il-Kummissarju tal-Artijiet jew l-Awtorità li tagħmel minfloku, meta dan iffirma ftehim mal-attur li tinħareġ sejħa għall-offerti għall-kera tal-ħanut numru 39, Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, u li l-attur jingħata d-dritt ta' preferenza f'dik is-sejħa. Il-pretensjoni tal-attur ġejja mill-fatt li

irrispettivament mit-titolu li kien igawdi u jekk tali titolu kienx għadu validu jew le, l-operaturi kollha tal-ħwienet li ġew żgumbrati minħabba l-proġett ta' Bieb il-Belt, ingħataw xi forma ta' kumpens jew ġew offruti alternattiva minn fejn ikomplu jiġġestixxu n-negozju tagħhom. L-attur jilmenta li l-alternattiva offruta lilu ma tistax titqies li hija alternattiva adegwata, minħabba li bil-post minn fejn qiegħed jopera bħalissa hu tilef il-*passing trade* kollha li kien jaqbad meta kien għadu jopera mill-ħanut taħt is-sit tat-Teatru Rjal, u dan in vista tal-fatt li dik il-parti tal-*Arcade* ftit li xejn hija ffrekwentata min-nies. Minkejja li mhuwiex ikkontestat li l-Gvern seta' jittermina l-kirjiet tal-ħwienet affettwati b'dan il-proġett xħin irid, ladarba l-proġett inkwistjoni kien wieħed ta' portata nazzjonali li sar għall-benefiċċju tal-pajjiż kollu, xorta waħda nħolqot l-aspettattiva, li ladarba l-Gvern offra l-għażla ta' kumpens monetarju jew sit alternattiv minn fejn wieħed seta' jkompli jiġġestixxi n-negozju tiegħu, dik l-għażla kellha tingħata wkoll lill-attur fir-rigward taż-żewġt iħwienet li tteħdulu.

Il-Qorti qieset li kien hemm akkwixxenza da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet, li l-ftehim oriġinali bejn il-partijiet li kien skada fil-31 ta' Diċembru, 2010, jerġa' jingħata l-ħajja, u li f'dan is-sens kien il-konvenut, illum l-Awtorità konvenuta, li naqas milli joħroġ is-sejħa għall-offerti fit-terminu ta' żmien pattwiti bejn il-partijiet. Il-Qorti fehmet li l-Kummissarju tal-Artijiet kellu raġunijiet validi li minħabba għalfejn tali sejħa għall-offerti baqgħet ma nħarġitx, iżda qieset ukoll li kien minħabba li l-Kummissarju tal-Artijiet xtaq jonora dak imwiegħed lill-attur, li f'każ li l-fond inkwistjoni jirriverti lura għand l-Awtorità konvenuta, l-attur jingħata d-dritt tal-ewwel preferenza fis-sejħa għall-offerti li toħroġ, li l-ftehim oriġinali bejn il-partijiet reġa' ġie reż operattiv u anki ġġedded. Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ż-żewġ partijiet qablu dwar

dan, l-effetti tal-ftehim oriġinali bejn il-partijiet reġgħu ġew validati u għandhom jingħataw effett. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Dipartiment tal-Kuntratti et *vs.* Anthony Borg**[34]:

> "... il-prinċipju huwa li *nemo tenetur ad impossibilia,* li jfisser li biex debitur ta' obbligazzjoni jiġi meħlus mill-konsegwenzi tal-inadempjenza tiegħu, irid jirriżulta li kien <u>impossibbli</u> għalih li jwettaq l-obbligazzjoni. Il-fatt li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt saret aktar diffiċli jew aktar spedjuża ma jeżonerax lid-debitur tal-obbligazzjoni."

Fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-Kummissarju tal-Artijiet jirreferi għall-fatt li fil-parti miktuba bl-idejn tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet, tniżżlet il-kelma 'konvenju' u dan b'riferiment għall-ftehim bejn il-partijiet, u jsostni li l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet ma jammontax għal konvenju stante li m'hemm l-ebda proprjetà li ser tinbiegħ bi prezz determinat, u lanqas ma jirriżulta li l-ftehim bejn il-partijiet ġie rreġistrat, u għalhekk l-użu tal-kelma 'konvenju' fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet huwa skorrett. Il-Qorti tqis li l-partijiet fil-kawża kienu ben konsapevoli għal xiex kienu qegħdin jiffirmaw u dwar xiex kienu qegħdin jaqblu meta reġgħu rrendew operattiv il-ftehim oriġinali li kellhom bejniethom, speċjalment meta wieħed iqis li l-iffirmar ta' tali ftehim sar bil-barka tal-awtoritajiet governattivi u wara sensiela ta' laqgħat bejn il-partijiet fejn l-attur beda jwassal l-ilment tiegħu dwar l-inadegwatezza tal-post alternattiv offrut lilu, u l-Kummissarju tal-Artijiet wera d-dispożizzjoni tiegħu li jgħin lill-attur isib post alternattiv xieraq, liema post alternattiv ġie identifikat bħala l-ħanut fi Triq l-Ordinanza. Kien fil-kuntest ta' dawn it-taħdidiet li l-partijiet iffirmaw il-ftehim ta' bejniethom, u għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li ladarba wara dawn is-snin kollha, l-obbligu li kellu jwettaq il-Kummissarju tal-

[34] 26.06.2015.

Artijiet jew l-Awtorità konvenuta, baqa' ma twettaqx, it-talba tal-attur għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni lilu hija waħda ġustifikata, stante li hu baqa' ma ngħatax rimedju adegwat kif ingħata ħaddieħor, għat-teħid tat-tieni ħanut mill-pussess tiegħu. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Pace *vs.* Micallef**[35]:

> "Din il-Qorti tifhem li fil-kunċett tal-bona fidi jidħol ukoll ċertu element ta' ekwità kif ukoll sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta konfrontat b'aġir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox sproporzjonat u li ma jkunx aċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u tal-loġika ġuridika."

Il-Qorti kkonsidrat ir-rapport imħejji minn Nexia BT, liema rapport kien ikkummissjonat mill-attur, u li tressaq bħala prova fil-kawża in sostenn tal-pretensjoni tal-istess attur dwar kemm għandu jkun il-*quantum* tad-danni li għandhom jiġu likwidati favur tiegħu. Il-Qorti kkonsidrat li dan ir-rapport huwa bbażat fuq kemm kellu jkun il-kumpens adegwat f'każ ta' esproprju tal-ħanut mill-pussess tal-attur, u mhux f'każ ta' terminazzjoni ta' kirja minħabba proġett nazzjonali, u għalhekk jidher li anki l-bażi ewlenija li fuqu ġie msejjes dan ir-rapport ma kinitx waħda korretta, għaliex il-każ odjern ma kienx wieħed ta' esproprju. Il-Qorti għandha r-riservi tagħha wkoll fir-rigward taċ-ċifri ċċitati, kif ukoll fir-rigward tal-kejl tal-qligħ ipproġettat, stante li huwa fatt magħruf li kien hemm oqsma fis-settur tal-bejgħ bl-imnut li ma rreġistrawx l-istess tkabbir daqs oqsma oħrajn, u għalhekk ma jistax jittieħed kejl tat-tkabbir ekonomiku *across the board* sabiex wieħed jasal għal ċifra li tirrappreżenta t-telf ta' qligħ tal-attur minħabba li tteħidlu l-ħanut ta' taħt it-Teatru Rjal. F'dan il-kuntest, il-Qorti hi tal-fehma li ladarba l-ħanut offrut

[35] 15.12.2004

bħala alternattiva ma kienx adegwat għall-bżonnijiet tal-attur, l-Awtorità konvenuta għandha tħallas lill-attur somma ekwivalenti għall-kumpens monetarju li ngħataw l-operaturi tal-ħwienet li nħarġu mill-ħwienet tagħhom minħabba l-Proġett ta' Bieb il-Belt, tenut kont li dan l-ammont kien ġie stabbilit bi qbil mal-Ministeru tal-Finanzi ta' dakinhar u kien ikopri d-danni u l-qligħ li l-operaturi tilfu, u għalhekk qiegħda tillikwida d-danni sofferti mill-attur fis-somma ta' €200,000, flimkien mas-somma ta' €17,280 biex jingħata qies tal-effett tal-inflazzjoni fid-disgħa snin li għaddew[36], liema somma totali ta' €217,280 għandha titħallas lill-attur mill-Awtorità konvenuta bħala danni kuntrattwali.

Decide

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

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità konvenuta;**
2. **In vista tal-konsiderazzjonijiet tagħha suesposti, tiċħad l-ewwel żewġ talbiet tal-attur, tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, tillikwida d-danni totali sofferti mill-attur fis-somma ta' mitejn u sbatax-il elf, mitejn u tmenin Euro (€217,280) u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta sabiex tħallas lill-attur id-danni hekk kif likwidati.**

[36] Bħala rata ta' inflazzjoni annwali qed tittieħed ir-rata ta' 0.96%, li hija r-rata medja tal-inflazzjoni bejn l-2013 u l-2017 skont l-NSO {1.38% (2013) + 0.31% (2014) + 1.10% (2015) + 0.64% (2016) + 1.37% (2017) ÷ 5 = 0.96%}.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-Awtorità konvenuta.

Moqrija.