QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Lulju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 818/2016 AF

Anthony Manicolo

Carmelo Manicolo

Mary Maniscalco

Joseph Manicolo

Catherine Camilleri

vs

Godfrey u Bridgitte konjugi Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Anthony Manicolo, Carmelo Manicolo, Mary Maniscalco, Joseph Manicolo u Catherine Camilleri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru erbgha u hamsin (54) gja hamsa u tmenin (85), Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk.

L-imsemmi fond kien koncess b'titolu ta' kera lill-intimati skond skrittura lokatizja datata 3 ta' April 1996 moghti lilhom mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti.

Permezz ta' rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera, r-rikorrenti talbu l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond kummercjali peress illi l-lokazzjoni skond l-istess ftehim skadiet nhar l-14 ta' Novembru 2011 u l-intimati rrifjutaw milli jivvakaw l-imsemmi fond f'tali data minkejja li gew interpellati biex jaghmlu dan anke permezz ta' ittra ufficcjali datata 16 ta' Awwissu 2011.

B'sentenza tas-17 ta' Novembru 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera, laqa' t-talba tar-rikorrenti. Madanakollu, l-intimati appellaw minn din is-sentenza liema appell gie michud bl-ispejjez kontra l-istess appellanti nhar it-13 ta' April 2016, filwaqt li l-Qorti tal-Appell tat sal-ahhar ta' Awwissu 2016 biex l-intimati jivvakaw mill-post in kwistjoni.

Nhar l-1 ta' Settembru 2016, l-intimati taw ic-cwievet tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti, liema fond izda thalla fi stat iddanneggjat u ngumbrat b'diversi oggetti u minghajr provvista ta' ilma u elettriku u sal-gurnata tal-lum ghadhom ma dawrux il-permessi tal-fond fuq ir-rikorrenti hekk kif inhuma obbligati illi jaghmlu.

Minkejja illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficcjali datata 22 ta' April 2016 sabiex ihallsu d-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond minn nhar il-15 ta' Novembru 2011 sa dakinhar li l-fond gie rritornat lilhom, l-intimati baqghu inadempjenti.

Il-perit *ex parte* AIC Godwin J Aquilina ingaggjat mir-rikorrenti, ivvaluta b'mod konservattiv il-valur tal-kirja attwali tal-fond, u cioè minn Novembru 2011 sal-lum, fl-ammont ta' sbatax-il elf Ewro.

L-intimati qeghdin jirrifjutaw illi jhallsu kwalunkwe ammont lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ta' Settembru 2016 u ghall-hsarat li thallew fil-fond mill-intimati u ghalhekk kellhom iressqu din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tillikwida d-danni kkagunati mill-intimati fil-fond bin-numru erbgha u hamsin (54) gja hamsa u tmenin (85), Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk u tinnomina okkorendo perit nominand ghall-istima relattiva.

2. Tillikwida d-danni dovuti mill-intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu tal-imsemmi fond mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ta' Settembru 2016 u tinnomina okkorendo perit nominand ghall-istima relattiva.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jridu jhallsu d-danni, kumpens u telf iehor hekk likwidati lir-rikorrenti.

4. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti d-danni, kumpens u telf iehor hekk likwidati, flimkien mal-imghaxijiet skond il-ligi.

5. Tordna lill-intimati ihallsu l-ammonti hekk likwidati fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 22 ta' April 2016 kontra l-intimati li qeghdin jigu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti Godfrey Zammit u Bridgitte Zammit, li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, din il-Qorti mhix kompetenti biex tisma' u tiddeciedi l-kawza billi l-kwistjoni taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera skond l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

Bit-talbiet taghhom, ir-rikorrenti qed jitolbu l-hlas ta' kumpens u danni wara t-terminazzjoni ta' kirja.

Kif spjegat il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (App. Inf. 16.12.2016), *"Ghal finijiet ta' kompetenza,* ***l-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza*** *... il-pretensjoni tal-atturi hi bbazata fuq* ***obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti****. Gialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord ghandu: "...* ***l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri***[1] *ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali", ghal din il-Qorti hu evidenti li* <u>*t-talba ghall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni*</u>.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-ligi.

F'kull kaz, l-eccipjenti ma kkagonaw ebda danni fil-fond imsemmi u ghalhekk ma hemmx danni x'jigu likwidati.

Ghal kuntrarju kienu l-eccipjenti li bnew il-fond kif inhu illum. Meta haduh b'kera dan kien jikkonsisti f'kamra zghira antika fil-

[1] Fl-Ingliz: "connected with the letting of urban property……"

pjan terran. Huma bnew il-post mill-gdid fuq zewg sulari u ghamluh restaurant zghir kif inhu illum.

F'kull kaz ukoll, l-eccipjenti zammew ghal kollox mal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond imsemmi inkluza z-zieda stipulata fl-istess kuntratt anke fil-perjodu li jirreferu ghalih ir-rikorrenti. L-eccipjenti baghtu l-hlas shih ghal perjodu kollu sa tmiem il-lokazzjoni u l-konsenja tac-cavetta lill-atturi, izda li dawn irrifjutaw dan il-hlas, u qed jippretendu hlas aktar.

Anke t-talba ghall-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

L-atturi nfushom iddikjaraw bil-gurament fil-kawza precedenti bejn il-partijiet li ma riedux jikru aktar dan il-fond. Kieku ma kienx hekk l-eccipjenti kien ikollhom id-dritt ghall-ewwel preferenza f'kaz ta' kiri mill-gdid.

F'kull kaz ukoll, l-atturi ghandhom jippruvaw skond il-ligi d-danni reali li huma jghidu li garrbu oltre l-hlas offert lilhom skond il-kirja originali.

Rat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-15 ta' Marzu 2017 li permezz tagħha ġiet milqugħa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti limitatament sa fejn din tolqot it-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni wara tmiem il-kirja u ġiet miċħuda l-eċċezzjoni fir-rigward tat-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-7 ta' Frar 2019.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni għad-danni stante li l-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' kompetenza tagħha għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba għall-kumpens għall-okkupazzjoni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenuti kienu jikru mingħand l-atturi l-fond 54, ġja 85, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, liema kirja skadiet fl-14 ta' Novembru 2011. Jidher illi meta għalqet il-kirja l-konvenuti kienu interessati li jixtru l-fond iżda l-partijiet ma waslux għall-ftehim dwar il-prezz.

Peress illi l-konvenuti rrifjutaw li jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond fi tmiem il-kirja, l-atturi kellhom jirrikorru għall-proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu l-iżgumbrament tal-konvenuti. Il-Bord laqa' t-talbiet attriċi permezz ta' sentenza datata 17 ta' Novembru 2014. Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza tat-13 ta' April 2016. L-atturi jispjegaw li l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond fl-1 ta' Settembru 2016 fejn instab illi l-fond tħalla fi stat danneġġjat u mingħajr provvista ta' dawl u ilma. Għaldaqstant, huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu tajjeb għad-danni li allegatament ġew kawżati fil-fond.

L-atturi kienu taw kunsens lill-konvenut sabiex jesegwixxi xogħlijiet fil-fond, inkluż illi jibni sular ieħor peress illi kif oriġinarjament mikri, il-fond kien jikkonsisti biss f'terran. Jirriżulta li l-konvenut fil-fatt waqqa' l-fond u bena mill-ġdid binja ta' tlett sulari u ma żammx għal kollox mal-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar jew aħjar mill-predeċessur tagħha.

Jirriżulta li l-*meters* tad-dawl u ilma kienu nqalgħu minn rappreżentanti ta' ARMS Limited fuq talba tal-konvenut. Dan peress li l-*meters* kienu f'ismu. Dawn inqalgħu qabel ma l-fond ġie ritornat lill-atturi u naturalment hemm spejjeż sabiex jerġgħu jiġu installati il-*meters* sabiex il-fond jerġa jkollu provvista ta' dawl u ilma.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' liċenzji fuq il-fond, mill-provi jirriżulta li l-fond kellu liċenzja ta' *snack bar* maħruġa mill-Awtorità ta' Malta għat-Turiżmu, liema liċenzja kienet ġiet irtirata b'effett mis-26 ta' Settembru 2017 peress illi nstab illi l-fond kien magħluq u għall-bejgħ.

Dr. Michael Camilleri għall-Awtorità ta' Malta għat-Turiżmu xehed illi l-liċenzja tista' tiġi riattivata fuq talba tal-*license*

holder. Jekk ikun hemm xi tibdil strutturali fil-bini mhux sanzjonati mill-Awtorità tal-Ippjanar, dawn iridu jiġu sanzjonati qabel tiġi riattivata l-liċenzja.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li ma kkaġunaw l-ebda danni u allura m'hemmx danni x'jiġu likwidati. Iżidu jgħidu li fil-fatt kienu huma li bnew il-fond kif inhu llum. Jeċċepixxu wkoll li huma żammew għal kollox mal-kundizzjonijiet tal-kirja u li kwalunkwe danni għandhom jiġu ppruvati.

Il-perit tekniku, inkarigat mill-Qorti sabiex jikkostata xi spejjeż iridu jiġu inkorsi sabiex il-fond jiġi regolarizzat, wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

i. Jirriżultaw diversi varjazzjonijiet bejn il-pjanti approvati u dak li fil-fatt ġie kostruwit;

ii. L-għoli intern fit-tielet sular huwa ta' biss żewġ metri u tmienja u erbgħin ċentimetru (2.48m) li huwa anqas mill-minimu aċċettat skont il-liġijiet sanitarji. Għaldaqstant, il-binja trid tiġi rregolarizzata bi ħlas ta' multa ta' €3,600 apparti spejjeż professjonali;

iii. Il-binja fit-tielet sular ma tikkonformax mar-regolamenti viġenti u għaldaqstant, fil-fehma tal-perit tekniku, tista' tiġi ssanata biss permezz tal-proċess ta' regolarizzazzjoni;

iv. Filwaqt illi l-binja tikkonforma ma' aspetti oħra ta' regolamenti, hemm bżonn ukoll ta' sanzjonar tal-faċċata tal-binja. Dan l-aspett normalment jiġi kopert ukoll bl-eżerċizzju ta' regolarizzazzjoni;

v. Huwa importanti wkoll li jittieħed in konsiderazzjoni id-dokumenti 'Tourisim for All' maħruġ mill-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Diżabilità fis-sena 2016 li jesiġi titjieb fl-aċċessibilità f'binjiet aċċessibbli għall-pubbliku, inkluż ristoranti;

vi. Fil-każ odjern hemm bżonn ċertifikat ta' konformità (*compliance certificate*) sabiex tkun tista' ssir l-applikazzjoni biex jerġgħu jiddaħlu s-sevizzi ta' dawl u ilma

fil-proprjetà. Apparti l-ispejjeż professjonali, il-ħlas għalih huwa ta' €60 lill-Awtorità tal-Ippjanar, segwit minn ħlasijiet ta' €900 lill-ARMS Limited għall-*meter* tad-dawl u €760 għall-*meter* tal-ilma.

In kontro eżami, il-perit ikkonferma li t-talba għal regolarizzazzjoni mhux bilfors ser tkun ta' suċċess. Iżda fil-fehma tiegħu l-irregolaritajiet kollha jistgħu jiġu koperti b'dan il-proċess. Huwa xehed ukoll illi spejjeż professjonali ikunu ta' madwar €1,500.

Huwa prinċipju stabbilit skont l-artikolu 1031 tal-Kapitolu 16 li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bil-ħtija tiegħu. Imbagħad, l-artikolu sussegwenti jgħid espressament illi jitqies fil-ħtija min fl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja. Dan sew jekk si tratta minn rapport kontrattwali (artikolu 1132 tal-Kap. 16) kif ukoll dak extra kontrattwali (artikolu 1032). B'mod partikolari, skont l-artikolu 1033 tal-Kap. 16, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mill-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jispjegaw illi qed jippretendu is-segwenti in linea ta' danni:

- Applikazzjoni għall-provvista tal-elettriku: €900
- Applikazzjoni għall-provvista tal-ilma: €760
- Applikazzjoni Awtorità tal-Ippjanar għall-ċertifikat ta' konformità: €60
- Spejjeż professonali: €1,500
- Multa għar-regolarizzazzjoni €3,600

Total: €6,820.

Fil-fehma tal-Qorti dan il-kumpens huwa ġustifikat. Għalkemm il-konvenut kellu kull dritt illi jitlob it-tneħħija tal-*meters* tad-dawl u ilma peress illi kienu fuq ismu, li kieku verament kien qed jaġixxi in bona fidi, kien jitlob lill-atturi jekk kienux lesti jaccettaw biex jigu registrati fuq isimhom il-meter. Minflok huwa qabad u talab lill-ARMS jaqilgħu kollox. Jista' jkun illi huwa

minnu li l-attur qallu biex jieħu kollox miegħu imma b'daqshekk żgur illi l-attur ma kienx qiegħed ifisser li qieghed jaghti l-kunsens li jinqalghu l-*meters* tad-dawl u ilma meta kien ser ikollu jħallas biex jerġa jdaħħal il-*meters*. Il-konvenut ma ġab l-ebda prova li l-fond kien krieh mingħajr provvista ta' dawl u ilma.

L-ispejjeż relatati mal-proċess ta' regolarizzazzjoni huma wkoll ġustifikati. Il-fatt illi l-atturi taw permess lill-konvenut jesegwixxi xogħlijiet ma jfissirx illi tawh il-kunsens jibni kif irid u żgur illi mhux li jibni mhux skont il-permess. Il-konvenut ma rnexxilux jikkonvinċi lill-Qorti li l-atturi jew xi ħadd minnhom kien effettivament konsapevoli tal-fatt illi x-xogħlijiet ma kienux qed isiru skont il-permessi approvati.

Irrispettivament mill-kwistjoni tal-liċenzja sabiex joperaw il-fond bħala *snack bar* jew ristorant, jekk l-atturi jridu jbiegħu l-fond, iridu jonfqu l-flus biex il-binja tiġi regolarizzata mill-Awtorità tal-Ippjanar minħabba li l-konvenut ma ħax ħsieb li jibni skont il-permessi approvati.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi spjegaw ukoll li qed jitolbu lill-Qorti tillikwida kumpens *arbitirio boni viri* għall-iskariġġ inevitabbli u għaliex il-fond ġie ritornati lilhom fi stat inoperabbli. Fil-fehma tal-Qorti din it-talba m'hijiex ġustifikata.

L-atturi ma ġabux prova li sofrew xi telf ieħor. B'żieda ma dan u għalkemm mir-ritratti esibiti huwa ben ovvju li l-fond ma ġiex ritornat lill-atturi fi stat pristin, mill-atti jirriżulta li fl-aħħar mill-aħħar kull ma kien hemm fil-fond kien sar a spejjez tal-istess konvenuti u mhux tal-atturi.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet attriċi limitatament billi tillikwida d-danni kkaġunati mill-konvenuti fil-fond 54, ġja 85, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, fis-somma ta' sitt elef, tmien mija u għoxrin Ewro (€6,820) u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata ta' sitt elef, tmien mija u għoxrin Ewro (€6,820) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Għal kull buon fini, il-konvenuti qed jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba għal-

likwidazzjoni u ħlas ta’ kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond fid-dawl ta’ dak deċiż fis-sentenza in parte tal-15 ta’ Marzu 2017.

L-ispejjeż jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG