MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Avviz Numru. 35/2004

Michael u Maria konjugi Gauci

Vs

Euchar Vella f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta Karkanja Limited.

Il-Qorti,

Talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni minhabba dewmien f'xoghol ta' tqattiegh ta' blat f'art biswit dik ta' l-atturi. Il-Qorti ttrattat ukoll il-kwistjoni jekk l-atturi jistghux jippretendu telf ta' qliegh minn attivita' li hi projbita mil-ligi.

Rat l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu danni minnhom ikkagunati minhabba dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghol u skavazzjoni u rikostruzzjoni ta' hajt divizorju bejn il-

proprjeta’ ta’ l-atturi u l-proprjeta’ ta’ Michael Bugeja fi Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex u liema dewmien tellef lill-atturi dhul mill-kera tal-proprjeta’ msemmija.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-3 ta’ Frar 2005 (fol. 9) il-konvenuti eccepew:-

1. In linea preliminari l-atturi jridu jispecifikaw jekk l-azzjoni minnhom esperita hijiex wahda ghad-danni naxxenti minn responsabbilta’ kuntrattwali jew jekk hix wahda ghad-danni naxxenti minn responsabbilta’ extra kuntrattwali.
2. L-azzjoni attrici hi wahda insostenibbli u inezistenti ghaliex bejn il-partijiet qatt ma kien hemm xi rapport guridiku li jista’ johrog xi obbligazzjoni jew responsabbilta’ fuq il-konvenuti li minhabba fiha jkollhom iwiegbu ghad-danni li setghu garrbu l-atturi.
3. Il-konvenuti ma humiex il-legittimi kontraditturi u ghalhekk ghandhom jinhelsu mill-harisen tal-gudizzju, ghaliex il-konvenuti ma kellhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi.
4. It-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.
5. Ma kien hemm l-ebda omissjoni da parti tal-konvenuti li jirrendihom responsabbli ghad-danni.
6. Id-danni pretizi mill-atturi ma jezistux u m’humiex reali, jew m’ghandhomx x’jaqsmu maghhom il-konvenuti.

Semghet ix-xhieda.

Semghet is-sottomissjonijiet verbali li ghamlu d-difensuri tal-partijiet.
Rat l-atti kollha tal-kawza.

Permezz tal-verbal tas-seduta tal-11 ta’ Gunju 2007 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.
Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti principali huma s-segwenti:-
(a) L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond Barumbara, Triq Xabbata, Sannat, Ghawdex. Kienu xtraw din il-proprjeta’

minghand Emmanuel Sultana permezz ta’ kuntratt datat 24 ta’ Gunju 2004 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani.
(b) Huma xtraw din il-proprjeta’ sabiex ikunu jistghu jikruha lill-Maltin u barranin ghall-perjodi li jvarjaw minn gimgha ghal gimghatejn.
(c) L-atturi nghataw ic-cwievet ghall-fond waqt li kienu ghadhom fuq il-konvenju mas-sid Emmanuel Sultana.
(d) Bejn din il-proprjeta’ u dik li tmiss maghha (li dak iz-zmien kienet proprjeta’ ta’ Michael Buttigieg) kien hemm hajt divizorju ta’ cirka sebgha (7) filati li kien xi hames (5) piedi l-boghod minn fejn hemm il-pool fil-fond tal-atturi.
(e) Bejn l-awtur tal-atturi u Michael Buttigieg kien hemm kwistjoni fuq il-hajt divizorju in kwantu dan ta’ l-ahhar kien qieghed isostni li meta Emmanuel Sultana kien ippjanta l-hajt kien approprija ghalih innifsu parti mill-proprjeta’ tal-imsemmi Buttigieg. Bl-intervent tal-attur kien intlahaq kompromess li l-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet jitwaqqa’ u jerga jinbena ghad-dritt.
(f) Kien hemm kwistjoni ohra bejn Michael Buttigieg u l-konvenut Euchar Vella li kellu proprjeta’ li tmiss ma’ din il-proprjeta’ ta’ Michael Buttigieg. Waslu f’kompromess fis-sens li l-konvenut kellu jqatta’ u jibni zewg garaxxijiet fuq l-art ta’ Buttigieg.
(g) Dan il-hajt twaqqa’ u l-atturi jsostnu li kemm damu ghaddejjin ix-xogholijiet ma setghux jaghmlu uzu mill-proprjeta’ taghhom (kiri lil terzi) bir-rizultat li sofrew telf ta’ qliegh.
(h) Il-hajt divizorju kellu jitwaqqa’ u jsir qtugh ta’ blat u mbaghad jerga’ jinbena.
(i) Ix-xoghol ta’ tqattiegh tal-blat fuq l-art ta’ Michael Bugeja sar minn Josef Bugeja.
(j) Il-bennej li tella’ l-hajt divizorju nkarigah l-awtur ta’ l-atturi.
(k) Il-perjodu li ghalieh l-atturi qeghdin jippretendu hlas ta’ danni jirreferi ghal Dicembru 2003 sa Settembru 2004.
(l) Kien biss fil-5 ta’ Settembru 2005 li l-atturi pprezentaw applikazzjoni mal-Malta Tourism Authority sabiex jinghataw licenzja sabiex ikunu jistghu jikru l-proprjeta’ taghhom. Il-licenzja harget fl-istess sena.

2. Kif rajna l-kawza tittratta talba ghall-hlas ta' danni minhabba li l-atturi qeghdin isostnu li minhabba d-dewmien biex jitlesta xoghol ta' tqattiegh ta' blat u bini mill-gdid ta' hajt divizorju, ma setghux jikru l-proprjeta' li xtraw minghand Emmanuel Sultana ghall-perjodu mill-24 ta' Dicembru 2003 sa Settembru 2004. Ghalhekk l-atturi qeghdin jippretendu telf ta' qliegh (kera) peress li qeghdin isostnu li matul dan il-perjodu ma setghux jikru l-proprjeta.

3. Il-principju generali hu li min jezercita dritt tieghu barra mill-gusti limiti ghandu jhallas tal-hsara li jikkaguna (ara per ezempju sentenza fl-ismijiet **Negoziante Salvatore Tonna vs Negoziante Emmanuela Cremona ne** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Lulju 1935, Vol. XXIX.i.1285). Hi ligi espressa li kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dak l-uzu (Artikolu 1030 tal-Kodici Civili). Kif tajjeb osserva l-awtur F. Laurent (Principii di Diritto Civile, Vol. XX) *"per fatto illecito s'intende tutto cio' che non si ha diritto a praticare. I fatti leciti non danno diritto all'azione di danni-interessi; colui che pratica cio' che e' nel suo diritto di operare non produce danno altrui, ed e' in questo senso che non e' tenuto al risarcimento. Questo e' il-principio"* (pagna 305). L-istess awtur ikompli, *"…e il diritto del proprietario deve essere conciliato coll'eguale diritto del proprietario vicino…….. Vi sono frattanto I mezzi per conciliare gl'interessi generali col diritto dei vicini, e questi consistono nel prendere le precauzioni necessarie accio' l'esercizio del diritto di uno non attenti al diritto degli altri"* (pagna 318). Id-danni li huma rizarcibbli huma dawk imsejha bhala *damnum emergens* (cjoe' danni reali) u *lucrum cessans* (telf tal-qliegh li gie kkagunat lill-parti danneggjata). L-awtur Ricci spjega, *"Suole chiamarsi danno qualunque diminuzione del nostro patrimonio, la quale si ha tanto nel caso in cui siamo privati da cio' che gia' fa parte del patrimonio stesso (damnum emergens), quanto nell'altro in cui siamo impediti di acquistar quello che altrimenti avremmo acquistato (lucrum cessans)"* (pagna 125). Inoltre, il-prova tad-danni ghandha ssir minn min jippretendihom. Din il-prova mhux bilfors li ssir b'mod dirett, u jistghu jittiehdu wkoll *"probabilitajiet li huma*

fondati u jsiru kalkoli approssimattivi" (ara **Evaristo Psaila et vs George Spiteri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Frar 1965, Vol. XLIX.i.486).

4. M'huwiex inkoncepibbli li x-xogholijiet ta' qtugh tal-blat vicin il-proprjeta ta' l-atturi u l-izvilupp ta' l-art jikkawzaw inkonvenjent lill-girien. L-atturi qeghdin jilmentaw mhux mill-fatt li saru dawn ix-xogholijiet, imma minhabba t-tul ta' zmien sakemm tlestew. Il-Qorti hi sodisfatta li fil-kaz odjern kien hemm kirjiet prenotati mal-atturi li thassru u zmien meta ma setghux jittiehdu prenotazzjonijiet minhabba x-xoghol li kien ghaddej fl-art ta' Michael Buttigieg. Huwa fatt li kullhadd ghandu d-dritt li jaghmel uzu mill-proprjeta' bl-ahjar mod li jista' u jisfrutta l-potenzjal kollu li toffri l-proprjeta' tieghu, pero' f'dan l-ezercizzju m'ghandux idejjaq jew jaghtu lok ghall-inkonvenjent lill-haddiehor. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Joanna Briffa vs Spinola Development Company Limited** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef T. Mallia) fil-15 ta' Gunju 2006:- "*Fil-waqt li kull proprjetarju ghandu dritt jizviluppa l-art tieghu kif jhoss opportun, dan ghandu jaghmlu b'mod li ma jikkawzax hsara lill-girien, u jekk jirrizulta li gew ikkagunata hsarat, anke ta' natura civili (telf ta' qligh), min ikun responsabbli ghall-izvillup irid jaghmel tajjeb ghal dik il-hsara"*.

5. Fil-kaz tal-lum l-atturi ndirizzaw it-talba taghhom mhux kontra s-sid ta' l-art imma kontra l-konvenuti. Filwaqt li mill-provi ma rrizultax kif is-socjeta konvenuta kienet involuta f'dan il-kaz, irrizulta li l-konvenut Euchar Vella kien dahal fi ftehim mas-sid ta' l-art sabiex isir xoghol ta' skavar u bini fiha. Rilevanti huma dawn ic-cirkostanzi:-

(a) Michael Buttigieg (is-sid ta' l-art) ried li fuq l-art tieghu jaghmel garaxxijiet taht il-livell tat-triq. Ghalhekk ried li jsir thaffir gholi xi sular u nofs (ara xhieda ta' Emanuel Sultana, seduta tas-27 ta' April 2007) mill-wicc ta' l-art;

(b) Il-konvenut Euchar Vella ghamel tajjeb ghall-parti mill-ispejjez ta' thaffir u zvilupp li sar fuq l-art ta' Michael Buttigieg.
(c) Ix-xoghol ta' thaffir sar minn Joseph Bugeja li gie nkarigat mill-konvenut Euchar Vella.
(d) Id-dewmien kien fit-tqattiegh tal-blat (xhieda ta' Emanuel Sultana fis-seduta tas-27 ta' April 2007[1] u Euchar Vella fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2007[2]). Il-bennej li bena l-hajt divizorju kien inkarigah l-awtur ta' l-atturi.
(e) Meta nghataw ic-cavetta tal-fond, l-awtur tal-atturi kellu diga' bookings ghall-kiri tad-dar u l-ftehim kien li dawn kellhom ikompluhom l-atturi u jiehdu l-flus huma.
(f) L-ingenji li ntuzaw fl-iskavar kien zghir sabiex tigi evitata hsara fil-proprjeta' tal-girien (xhieda ta' Euchar Vella – fol. 72).

Il-Qorti hi tal-fehma li mill-kumpless tal-provi rrizulta li l-konvenut Euchar Vella kien ha l-inkarigu minghand is-sid Buttigieg biex jitqatta' l-blat. Dan in via ta' transazzjoni sabiex il-konvenut inghata d-dritt ma jzommx id-distanza legali li timponi l-ligi fl-izvilupp li ried jaghmel fuq il-proprjeta' tieghu u li kienet tmiss mal-istess bicca art. Kien il-konvenut li sab u nkariga lill-kuntrattur (Josef Bugeja) li ghamel ix-xoghol ta' tqattiegh, u mill-assjem tal-provi jidher li kienu hu li qieghed jidderigi u jiehu hsieb ix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru fuq l-art ta' Michael Buttigieg. Hu evidenti li ghal xi raguni jew ohra kien hemm id-dewmien fit-tlestija tax-xoghol ta' tqattiegh. Ghalkemm il-konvenut isostni li hu ma kienx responsabbli ghall-iskavar kollu ghaliex skond il-ftehim li kellu ma' Michael Buttigieg kellu jaghmel tajjeb biss ghall-ispejjez relatati ma' zewg garaxxijiet, il-Qorti hi sodisfatta li l-konvenut kien inkarigat biex jiehu hsieb li jsir ix-xoghol ta' skavar li sar fuq il-plot ta' Michael Buttigieg. Tant hu hekk li Emanuel Sultana xehed, *"illi kemm-il darba, kemm jien wahdi kif ukoll flimkien ma' l-atturi ghamilna kuntatt kemm mal-konvenut kif ukoll mal-kuntrattur, Joseph Bugeja maghruf bhala tax-Xrik. Dejjem jassigurawna li x-xoghol*

[1] *"Nikkalkula li l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjeta' Barumbara, u ta' Michael Buttigieg, ittellgha f'xi zmien gimgha. Il-bennej mill-ewwel qdiena"* (fol. 48).
[2] Fol. 71-72.

kien ser jitkompla u jitlesta f'qasir zmien – pero' dan baqa' sejjer fuq medda ta' circa disa' xhur" (fol. 12). Id-dewmien fit-tqattiegh tal-blat wassal sabiex il-hajt divizorju li jaqsam il-proprjeta' ta' l-atturi minn dik ta' Michael Buttigieg dam xhur shah biex inbena. Ghalkemm il-konvenut isostni li r-relazzjoni tieghu kienet biss ma' Michael Buttigieg, hu evidenti li l-pretenzjoni tal-atturi m'hijiex bazata fuq xi relazzjoni kuntrattwali imma qeghdin isostnu li l-konvenut hu responsabbli bhala l-persuna nkarigata mill-qtugh tal-blat ghad-danni li huma sofrew b'rizultat tad-dewmien biex tlesta x-xoghol. Bhala l-persuna li kienet qeghda tiehu hsieb dan ix-xoghol, il-konvenut kellu obbligu li jara li x-xoghol li kien qieghed isir taht id-direzzjoni tieghu ma jispiccax isir ikonvenjent intollerabbli lill-proprjetarji tal-fond biswit din il-porzjon art. Kull att ta' bniedem li jarreka xi dannu lil haddiehor, jobbliga lill-iehor li jaghmel tajjeb ghad-danni kagunati tort tieghu. Kif tajjeb hafna spjega l-awtur Francesco Ricci, *"Dunque la colpa, che genera responsabilita' civile, non deriva soltanto dai fatti, ma anche dai non fatti; onde io non solo sono in colpa quando faccio quello che non avrei dovuto fare, ma sono in colpa pur anco quando ometto o trascuro di far cio' che avrei dovuto fare"*[3]. Fil-kawza fl-ismijiet **Atlas Insurance Agency Limited vs Enemalta Corporation et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) (Imhallef P. Sciberras) fit-18 ta' Ottubru 2006, il-Qorti osservat:- "*Kif inhu risaput, jekwivali ghall-att anke l-ommissjoni, sija in bazi ghall-kuntratt jew ghal-ligi jew ghas-sitwazzjoni specifika li tesigi attivita` determinata ghat-tutela tad-drittijiet ta' haddiehor. Anke din hi fonti ta' responsabilita` akwiljana u tati lok ghar-rizarciment tad-danni. Inghad minn din il- Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha in re "**Martin Bonello Cole -vs- Kummisarju tal-Pulizija et**", (Prim'Awla, Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 2003)"*. Mill-provi li tressqu l-Qorti qeghda tifhem li l-konvenut assuma fuqu nnifsu l-obbligu ta' kif kellu jitwettaq ix-xoghol ta' tqattiegh ta' blat u bini mill-gdid tal-hajt divizorju u jaghmel supervizjoni ta' dak li kien qieghed isir. Tant hu hekk li mill-provi rrizulta li kien il-konvenut li nkariga lill-kuntrattur li ghamel ix-xoghol u sahansitra kemm l-atturi u l-awtur

[3] *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile*, Volum VI, pagna 118-119.

taghhom kienu jitkellmu direttament mieghu dwar dan ix-xoghol. Il-konvenut kien qieghed jagixxi b'mod indipendenti u bhala tali kien responsabbli ghal dawk ix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru fuq proprjeta' ta' haddiehor, irrispettivament tas-sehem li hu hallas fir-rigward tax-xogholijiet li saru fuq il-plot proprjeta' ta' Michael Buttigieg.

6. Fir-rigward ta' likwidazzjoni ta' danni, l-atturi xehedu li tilfu qliegh fl-ammont ta' hamest elef hames mija u tmienja u sittin lira Maltija (Lm5,568) (fol. 15 u 16) ghaliex ma setghux jikru l-proprjeta' matul il-perjodu li kien ghaddej ix-xoghol. Min-naha l-ohra fl-avviz jinghad li ghal finijiet ta' kompetenza l-ammont ma jeccedix is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000). Gialadarba saret din id-dikjarazzjoni l-Qorti zgur li ma tistax takkorda iktar minn din ic-cifra dikjarata mill-atturi fl-avviz prezentat fit-8 ta' Novembru 2004. Fir-rendikont li taw l-atturi (ara fol. 14 u 15) dwar qliegh li jsostnu li tilfu, ma ndikawx fejn kellhom diga' booking u fejn kellhom semplici *enquiry* ghal booking. L-attrici pprezentat djarju (fol. 40) li fih ittri mibghuta minn turisti li riedu jqattghu xi granet fid-dar in kwistjoni.

7. Wiehed mill-argumenti li ressaq il-konvenut kien li f'kull kaz l-atturi ma jistghux jippretendu dawn it-tip ta' danni ghaliex matul il-perjodu in kwistjoni l-fond ma kienx kopert minn licenzja sabiex ikunu jistghu jikru l-fond. Fil-fatt bhala provi l-konvenuti ressqu wkoll lir-rapprezentant tal-Malta Tourism Authority[4] li kkonferma li kien biss fis-sena 2005 li l-proprjeta' meritu ta' din il-kawza kienet debitament licenzjata sabiex tinghata b'kera. Skond l-Artikolu 18(3) tal-Malta Travel and Tourism Services Act (Kap. 409):-

"(3) ***<u>It shall not be lawful</u>*** *for any person to give on lease to a tourist or to allow a tourist to occupy under any title, a house in Malta,* ***<u>or to transfer to any tourist any right of</u>***

[4] Seduta tal-11 ta' Gunju 2007.

***lease**, or other title to occupation, of any such house, and for any tourist to take on lease or under any title to occupy a house in Malta, or to acquire any right of lease or other title to occupation of any such house, unless there is in respect of any such house a valid licence issued by the Authority authorising such lease, transfer or occupation".*

Provvediment li dahal fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2002. L-istess att jaghti definizzjoni tal-kelma *'tourist'*, *"….any person who travels to a place other than that of his usual environment for less than twelve months and who stays at lease one night in the place visited".* Ghalkemm il-ligi ma taghmilx distinzjoni espressa bejn barranin u Maltin, il-Qorti qeghda tifhem li bil-kelma turist il-legislatur ried ifisser persuni li ma jkunux residenti f'Malta. Ghalhekk jista' jkun li ghandek barrani li hu residenti Malta u ma jikkwalifikax bhala turist.

M'hemmx kontestazzjoni li fiz-zmien in kwistjoni l-fond ma kienx kopert minn licenzja sabiex ikun jista' jinghata b'kera lit-turisti. L-Artikolu 18(3) tal-Kap. 409 hu min-natura tieghu stess ta' ordni pubbliku u bhala tali jista' jigi sollevat ukoll mill-Qorti *ex officio*. Jidher ghalhekk li matul dan il-perjodu d-dar ma setghetx tifforma oggett ta' ftehim ta' lokazzjoni lit-turisti. Il-Qorti qeghda tifhem li l-atturi kienu jikru lit-turisti li jigu jqattghu l-vaganzi f'Ghawdex. L-Artikolu 985 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi li *"Il-hwejjeg impossibbli, jew ipprojbiti mil-ligi, jew kuntrarji ghall-eghmil xieraq, jew ghall-ordni pubbliku, ma jistghux ikunu oggett ta' kuntratt"*. Kien biss fil-mori ta' dawn il-proceduri (Settembru 2005, kwazi sena wara li giet prezentata l-kawza) li l-atturi hadu hsieb japplikaw ghall-hrug ta' licenzja lill-awtorita' kompententi (Malta Tourism Authority). Fil-gurisprudenza nsibu diversi sentenzi li jittrattaw kirjiet lill-barranin li gew dikjarati li huma nulli ghaliex il-fond ma jkunx kopert minn licenzja skond il-ligi li kienet tapplika f'dak iz-zmien (ara per ezempju sentenzi moghtija fil-kawzi **Paul Vella vs Christier Larsson** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef H. Harding) fil-25 ta' April 1985 u **Joseph Portelli vs Walter Raymond Bagley** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Marzu 1988).

8. Jekk wiehed iqalleb id-djarju (fol. 40) li pprezentat l-attrici jara li l-maggior parti ta' l-ismijiet huma ta' barranin li jidher li riedu jikru d-dar matul il-perjodu ta' vaganza taghhom gewwa Ghawdex. Hdejn l-ismijiet hemm anke n-numru tal-titjira li fuqha kienu ser jaslu f'Malta. Ghalhekk m'huwiex minnu dak li qalet l-attrici fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2007 li *"il-prenotazzjonijiet kienu jsiru kemm minn Maltin u kemm minn barranin, pero' l-aktar il-maggoranza kienu jkunu Maltin"* (fol. 37). Hemm ukoll ittri mibghuta minn uhud minn dawn it-turisti lill-atturi dwar id-dati meta riedu jikru l-proprjeta' in kwistjoni. Dawn huma:-

(a) Ittra datata 23 ta' Jannar 2004 mibghuta minn Bettina Lange ghall-perjodu mit-30 ta' Gunju 2004 sal-14 ta' Lulju 2004, ghalkemm imbaghad fir-rendikont jissemmew biss sebat ijiem b'effett mit-30 ta' Gunju 2004.
(b) Ittra datata 25 ta' Jannar 2004 mibghuta minn Anny Murray sabiex tikri d-dar mit-18 ta' Lulju sas-7 ta' Awwissu 2004.
(c) Ittra datata 10 ta' Frar 2004 mibghuta minn Margaret Proctor fejn jinghad li dawn kienu ser jikru d-dar fil-perjodu bejn 12 ta' Mejju 2004 u 25 ta' Mejju 2004;
(d) Ittra datata 27 ta' Mejju 2004 mibghuta minn Peter u Gloria Horsefield li kienu ser jaslu fit-8 ta' Gunju 2004. Fir-rendikont (fol. 14 u 15) li ghamlu l-atturi ma jidher li hemm l-ebda riferenza ghal dan il-booking.

Fir-rigward tal-barranin, id-domanda tqum wahedha, cjoe' jekk l-atturi jistghux jitolbu likwidazzjoni u hlas ta' danni (konsistenti f'kera li jghidu li tilfu) jekk l-attivita' li minnhom kien qieghed jigi ggenerat dan il-qliegh tkun qeghda ssir kontra l-ligi ghaliex projbita mil-ligi ? Il-konvenuti argumentaw li l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt jitolbu hlas li jikkonsisti f'telf ta' qliegh mill-kiri ta' proprjeta' lit-turisti gialadarba l-proprjeta' ma kienitx licenzjata biex tinghata b'kera lit-turisti. Il-Qorti hi tal-fehma li gialadarba dik l-attivita' hi projbita mil-ligi peress li l-fond ma kienx kopert minn licenzja, l-atturi m'ghandhomx id-dritt li jitolbu hlas ta' danni ghal din it-tip ta' kirja u dan b'applikazzjoni wkoll tal-

principju ***ex turpi causa non oritur***[5]. Jidher li l-atturi xorta kienu qeghdin jiehdu l-*bookings* (tant li hdejn l-ismijiet tat-turisti hemm il-flight no. li kienu ser jaslu bih f'Malta), izda ma hadux hsieb li fil-perjodu in kwistjoni jizguraw li l-fond ikun licenzjat mal-awtoritajiet ghal fini ta' kiri lit-turisti ghall-perjodi ta' inqas minn sena. Il-Qorti hi tal-fehma li l-attivita' li kienu qeghdin jaghmlu l-atturi (fir-rigward tat-turisti) hi projbita mil-ligi u ghalhekk ma tistax takkorda telf ta' qliegh minn attivita (kiri ta' dar lit-turisti) li tmur kontra l-ligi ghaliex m'hijiex koperta minn licenzja mahruga minn awtorita' kompetenti. Il-principju fuq imsemmi jibbaza ruhu fuq il-kuncett ta' *public policy* li l-Qrati m'ghandhomx jassistu attur li qieghed jaghmel xi haga projbita mil-ligi. Altrimenti tkun sfida lill-kuxxjenza pubblika li f'dawk ic-cirkostanzi l-Qorti taghti rimedju lill-attur ghaliex b'hekk tkun qeghda tghin jew tinkoragixxi lill-attur fl-agir tieghu li hu projbit mill-ligi, jew sahansitra li tinkoragixxi agir simili. Fir-rigward tat-telf ta' qliegh, id-danni huma intimament konnessi mal-kiri tad-dar lit-turisti minghajr il-licenzja li timponi l-ligi.

9. Mid-djarju li pprezentat l-attrici jirrizulta li kien hemm ukoll bookings (jew talba ghal booking minn xi Maltin), pero' dan biss f'erbgha okkazzjonijiet minn dawk elenkati fl-affidavits tal-atturi (fol. 15 u 16) u cjoe:-

- 24 ta' Dicembru 2003 – perjodu ta' gimgha Lm280;
- 30 ta' Dicembru sa 7 ta' Jannar 2004 – Lm280;
- 10 ta' Awwissu sa 17 ta' Awwissu 2004 – Lm350;
- 20 ta' Awwissu sa 27 ta' Awwissu 2004 – Lm350;

L-Artikolu 18(3) ma japplikax ghall-Maltin, kuntrarjament ghal dak li ddikjara r-rapprezentant tal-Malta Tourism Authority meta xehed quddiem il-Qorti. Fl-affidavit

[5] Ara sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **La Piazza Ltd vs Bank of Valletta plc** deciza fl-1 ta' Gunju 2007.

taghhom l-atturi jghidu li x-xogholijiet damu ghaddejjin minn Ottubru 2003 sa wara Gunju 2004. Pero' l-Qorti ma tqiesx li l-fatt li f'Dicembru 2003 ix-xoghol fil-plot kien ghadu ma tlestix hu irragonevoli u li kien hemm xi omissjoni min-naha tal-konvenut. Qed nitkellmu dwar tqattiegh ta' blat gholi sular u nofs u wiehed japprezza li jrid jittiehed certu ammont ta' zmien biex jitlesta x-xoghol mehud ukoll in konsiderazzjoni li skond il-konvenut kienu ntuzaw ingenji zghar sabiex ma ssirx hsaraf fil-proprjeta' ta' l-atturi. Kif wisq tajjeb inghad fil-kawza fl-ismijiet **Charles Grima nomine vs John Caruana** deciza fis-6 ta' Ottubru 1999, *"ma jfissirx illi l-gar jista' joggezzjona ghal kull inkonvenjent gravi anki meta jkun temporanju u jkun inerenti max-xoghol ta' zvilupp tal-proprjeta' u max-xorta u n-natura tal-kostruzzjoni illi jkun mehtieg li jaghmel il-vicin. Il-principju stabbilit illi l-proprjetarju kellu d-dritt li jizviluppa l-proprjeta' tieghu u li l-gar kellu jissaporti l-inkonvenjent, sakemm dan isir, jibqa' salv b'dan pero' illi l-proprjetarju jew il-kuntrattur minnu nkarigat ma setghax jeccedi l-"qies" illi tesigi l-ligi u jikkaguna inkonvenjent gravi li ma kienx normalment mistenni minnu li jissaporti"*. Il-Qorti ma tqiesx li hu ragonevoli li x-xoghol kien ghadu ghaddej f'Awwissu 2003 u ta' dan l-atturi ghandhom dritt li jigu kumpensati tal-qliegh li tilfu minn kirjiet li ma setghux isiru, pero' biss fir-rigward tal-Maltin. Mehud in konsiderazzjoni wkoll ix-xhieda moghtija minn Emmanuel Sultana, il-Qorti tqies li r-rati ta' hlas li qeghdin jitolbu l-atturi m'humiex ezagerati (fol. 49).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

(a) Fl-ewwel lok tilqa' t-tielet eccezzjoni limitatament fil-konfront tal-kumpannija Karkanja Limited bl-ispejjez ta' din l-eccezzjoni kontra l-atturi.

(b) Tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, u filwaqt li tilqa' t-talbiet ta' l-atturi tillikwida l-ammont ta' danni limitatament ghas-somma ta' sebgha mitt lira Maltija (Lm700), u tikkundanna lill-istess Euchar Vella sabiex ihallas din is-somma lill-atturi bl-imghax mil-lum. Spejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet mehud ukoll in

konsiderazzjoni tal-ammnot ta’ danni likwidati permezz ta’ din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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